

**ЗЕМЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА
И МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ
В ЭСТОНСКОЙ
РЕСПУБЛИКЕ**

В. Л. Богданов *

Ю. В. Рябов **

М. К. Бурлакова *



Изучается влияние земельной реформы на формирование современной земельной политики и эффективности управления земельными ресурсами. Изложены материалы, посвященные новой земельной политике, системе управления земельными ресурсами и землепользованию на новом этапе развития Эстонской Республики. Как результат этой политики — принятие новой земельной реформы, предусматривающей муниципализацию, приватизацию и разгосударствление недвижимости.

Описаны механизмы романо-германской модели управления земельными ресурсами (которая пришла в Эстонию на смену советской). Показано, что ее внедрение способствует развитию земельного рынка в республике и способствует повышению эффективности использования земель, прежде всего в аграрной отрасли. Сделан вывод о наличии положительных тенденций развития земельного рынка и повышении производственно-инвестиционной активности в сфере землепользования. Земельные ресурсы в Эстонии являются надежным стратегическим объектом инвестиций.

Ключевые слова: Эстония, земельная политика, земельная реформа, механизм управления земельными ресурсами, землепользование, земельный налог

Введение

Управление земельными ресурсами с целью их рационального и эффективного использования стало важнейшим вопросом, от решения которого во многом зависит благосостояние страны. В силу специальных особенностей земли, являющейся природным ресурсом, средством производства и объектом социально-экономических связей, совершенствование организации управления зе-

* Санкт-Петербургский государственный университет 199034, Россия, Санкт-Петербург, Университетская наб. 7/9.

** Санкт-Петербургский научно-исследовательский центр экологической безопасности РАН. 197110, Россия, Санкт-Петербург, ул. Корпусная, 18.

Поступила в редакцию 15.11.2015 г.

doi: 10.5922/2074-9848-2017-1-8

© Богданов В. Л., Рябов Ю. В., Бурлакова М. К., 2017

мельными ресурсами представляет особую значимость. Социальные условия, устойчивое развитие сельского хозяйства, технологические условия, изменение климата и другие факторы влияют на систему управления земельными ресурсами [1]. Структура землепользования является нелинейной системой. Она связана с социально-экономическими и биофизическими изменениями [2]. После формирования в 1991 году Эстонской Республики как независимого государства в этой стране в 1992 году была принята новая Конституция. В результате правовая система Эстонии перешла от советской к романо-германской, что потребовало проведения земельной реформы. Основными положениями земельной реформы было создание правовых, организационно-хозяйственных и других условий для перераспределения земель среди землепользователей, а также решение задач, связанных с рациональным использованием земель, как важнейшего ресурса государства.

Сегодня базовыми законами, регулирующими земельные отношения или отношения в сфере недвижимости в Эстонии, выступают следующие: «О земельной реформе», «О недвижимом имуществе», «О собственности» и «Об ограничениях на уступку прав собственности на недвижимое имущество иностранцам, иностранным государствам, юридическим лицам».

Методы исследований

Основные методы исследований были направлены на изучение системы и механизмов управления земельными ресурсами, а также использования земель в Эстонской Республике.

В работе применялись сравнительно-исторический метод, метод анализа и синтеза, основанного на анализе абсолютных и относительных величин, динамических рядов, детализации и обобщении материала, сравнительно-географический и картографический методы.

Информационная база — законы и положения правительства Эстонской Республики, материалы кадастрового учета земель, данные Департамента статистики, Земельного департамента и Министерства окружающей среды Эстонской Республики, материалы литературных и картографических источников, а также интернет-изданий по теме исследования.

Сравнительно-исторический метод был применен для выявления сущности новой Земельной реформы в Эстонии в результате перехода от советского периода правовой системы к романо-германской.

Использование метода анализа и синтеза в исследованиях позволило изучить системы управления земельными ресурсами и учета земель в Эстонии, а также механизмы экономических регуляторов эффективности их использования. С помощью сравнительно-географического, картографического, метода анализа и синтеза были установлены тенденции изменения площадей различных категорий земель, динамики сделок земельного оборота и рыночная стоимость 1 га земли в Эстонии (в евро) по видам целевого назначения земель.

Направления и содержание земельной реформы

Основные направления земельной реформы, которые были приняты на основании вышеназванных законов: *муниципализация* — безвозмездная передача имущества, находящегося в собственности государства в муниципальную собственность; *приватизация* — передача имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, за плату или безвозмездно в частную собственность; *возврат в государственное* — возврат в собственность Эстонской Республики из собственности кооперативных, государственно-кооперативных и общественных организаций [3]. В гражданском кодексе Эстонской Республики, основывающемся на романо-германской школе, приняты следующие виды вещных прав: право собственности и ограниченные вещные права: *реальные повинности, право застройки, сервитуты, залоговое право (ипотека) и право преимущественной покупки* [4].

Задачи земельной реформы: изменение отношений, базирующихся на государственной собственности, в отношении преимущественно частнособственнические, возвращение земли прежним собственникам или их правопреемникам с целью более эффективного ее использования. Кроме того, в пользу собственников строений можно устанавливать право застройки или передавать землю в пользование [3]. Сегодня Единая сельскохозяйственная политика Эстонии направлена на то, чтобы сельские районы оставались заселенными и перспективными, для чего поставлены следующие цели: обеспечение постоянного роста рентабельности и конкурентоспособности сельскохозяйственных производителей; развитие альтернативной формы предпринимательства для диверсифицирования жизни сельских районов; повышение расходов на экологически чистое производство.

В основу реформы отношений собственности в Эстонии был положен принцип реституции. Земельные участки, в том числе сельскохозяйственные угодья, национализированные в годы советской власти, возвращаются прежним владельцам или их потомкам, а в ряде случаев выплачивается компенсация. Многие из потомков бывших землевладельцев — жители городов, сельскохозяйственные угодья им не нужны, поэтому при первой же возможности они продают свои земли. Члены бывших коллективных хозяйств получили право выкупить земельные участки, предоставленные им в советские времена в бессрочное пользование. Право на выкуп земли не означает, что человек должен ее выкупить — желающие могут за определенную плату в течение 99 лет использовать свои земельные наделы. При этом необходимо платить земельный налог. На практике подавляющее большинство бывших колхозников свои наделы приватизировали. Местным властям дано право продавать свободные угодья, пригодные для сельскохозяйственной деятельности. Однако среди покупателей могут быть только физические и юридические лица, уже владеющие земельными наделами и получающих доход от продажи сельскохозяйственной продукции.

Лица, получившие землю в бессрочное пользование на основании акта в период Эстонской ССР, и садоводческие товарищества имеют право на приобретение этой земли и приватизировать ее на праве преимущественной покупки. Закон об оценке земель определяет порядок и основания оценки. Если земля не была возвращена гражданам по каким-то причинам, выплачивается компенсация в соответствии с Законом об оценке земель. Большая часть приватизированных земель за счет преимущественного права на приватизацию земли пришлось на 1997—1999 годы. Около 60% в 2012 году зарегистрированных частных земель принадлежат владельцам на основе восстановления права (табл. 1).

Таблица 1

Динамика регистрации площадей частных земель в земельном кадастре за 2002—2012 годы

Год	Площадь, га	На основании восстановления права на зем. участок, %	На праве преимущественной покупки зем. участка, %	На основании аукциона зем. участков, %	Приватизация зем. участки с/х угодий, %
2002	2 007 364	62	25	4	5
2003	2 177 800	62	25	4	6
2004	2 298 297	62	25	4	6
2005	2 360 413	62	25	4	6
2006	2 408 699	61	25	4	6
2007	2 440 745	61	25	4	6
2008	2 459 698	61	26	4	6
2009	2 472 003	61	26	4	6
2010	2 478 946	60	26	4	6
2011	2 483 938	60	26	4	6
2012	2 487 604	60	26	4	6

Примечание: по данным Департамента статистики Эстонской Республики.

Иностранцы физические и юридические лица имеют такие же права на покупку земли, как эстонские граждане или юридические лица. Закон о земельной реформе позволяет им покупать землю под своими зданиями и прилегающую к ним. С разрешения старейшины уезда, иностранные физические и юридические лица могут вступить в права собственности на основании Закона об ограничения на уступку прав собственности на недвижимое имущество иностранцам, иностранным государствам и юридическим лицам.

Система управления земельными ресурсами

Управление земельными ресурсами в Эстонии осуществляют следующие органы: Рийгикогу (народный парламент), Правительство Эстонии, Министерство окружающей среды, Министерство юстиции, Земельный департамент, земельный кадастр, крепостные отделы (рис. 1).

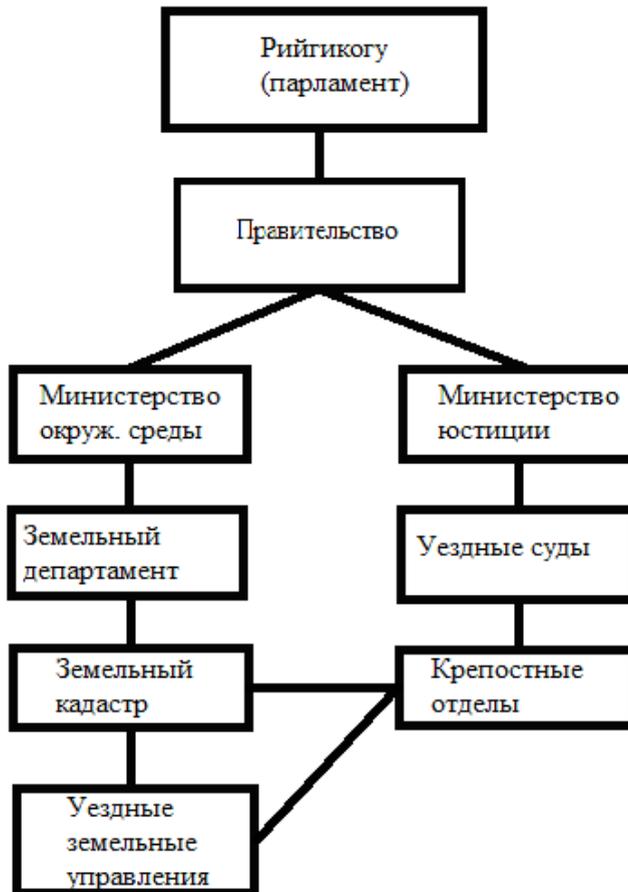


Рис. 1. Система управления земельными ресурсами Эстонской Республики

В Рийгикогу решаются все важнейшие вопросы жизни государства: помимо законодательной деятельности Рийгикогу назначает высших должностных лиц, в том числе премьер-министра и председателя Государственного суда.

Правительство осуществляет внутреннюю и внешнюю политику государства, формируемую парламентом, принимая законы и утверждая государственный бюджет. Оно направляет и координирует работу министерств, департаментов, инспекций и других учреждений исполнительной власти [6].

Деятельность Министерства окружающей среды направлена на сбалансированное развитие природопользования и охраны природы, экономики и социальной сферы, на обеспечение необходимой для достижения этого хорошо действующей системы.

В ведении Министерства окружающей среды находятся:

- организация охраны окружающей среды и природы государства;
- выполнение задач, связанных с землей и базами данных пространства;
- организация использования, охраны, воспроизводства и учета природных богатств;
- обеспечение защиты от радиации;
- надзор за окружающей средой;
- организация наблюдения за погодой, природных и морских исследований, геологических, картографических и геодезических работ;
- ведение регистра окружающей среды и земельного кадастра;
- организация использования зарубежных средств охраны окружающей среды, а также составление проектов соответствующих стратегических документов и правовых актов [7].

Земельный департамент Эстонии находится в юрисдикции Министерства окружающей среды. Департамент является правительственной организацией, которая разрабатывает и осуществляет направления национальной земельной политики.

Задачей департамента стало получение достоверной и объективной информации об объектах учета, их местоположении и обеспечении информацией заинтересованных юридических лиц и граждан. Цели создания департамента — обеспечение более эффективного управления и использования земель, организация геодезической и картографической деятельности, организация оценки земель и надзор за исполнением земельного налога и т. д. Основные направления деятельности Земельного департамента: реализация земельной политики, земельный кадастр и геоинформационные системы.

Функции департамента: ведение земельного кадастра и организация кадастровой съемки; надзор, координация и контроль выполнения земельной реформы; выполнение пространственного планирования; надзор, организация, координация деятельности в области геоинформатики, картографии, геодезии, геологии, в сфере оценки земель; организация мероприятий по развитию инфраструктуры пространственных данных; сбор данных для характеристики топографических объектов; выдача лицензий на проведение оценки земли; использование, учет и охрана земель, находящихся в государственной собственности, управляемые Министерством окружающей среды; создание государственного земельного резерва.

Земельный департамент организует продажу земель с аукциона, которые находятся в собственности государства. Отчуждение государственного имущества происходит на основании закона «О государственном имуществе» и постановления министерства окружающей среды «Порядок предоставления в пользование и отчуждения недви-

жимости», находящейся в управлении Министерства окружающей среды. Департамент в соответствии с п. 20 закона «Об охране природы» и Постановлением правительства Республики «Порядок приобретения и рассмотрения предложений по приобретению недвижимости» проводит процедуры приобретения для государства земель, на которые наложены природоохранные ограничения.

Координацию по оценке земель департамент осуществляет с помощью базы данных, в которую напрямую от нотариусов поступает вся информация об отчуждении недвижимости по всей стране. На сайте Земельного департамента содержится статистика о сделках с недвижимостью, об уровне цен по сделкам с землей.

Земельный кадастр служит техническим регистром, в котором указаны результаты межевания, данные относительно природного состояния, ценности и реального использования земли, имеющие информационное назначение [8]. Земельный кадастр как функция управления земельными ресурсами включает документированную земельно-кадастровую информацию о земельных ресурсах, результаты их оценки и систему мероприятий по сбору, разработке, документальному оформлению, хранению и предоставлению этой информации [9]. В Эстонии ответственными за сбор и обработку данных о земельных ресурсах для земельного кадастра является Министерство окружающей среды, а уполномоченным в обработке данных — Земельный департамент. Ведение кадастра финансируется из государственного бюджета. Цель поддержания кадастра — регистрация информации, отражающую стоимость земли, ее состояние и систему использования, а также обеспечить качество такой информации и ее доступность общественности. Кадастровые данные служат основой для создания и развития информационных систем, содержащих пространственные данные. Кадастровый индивидуальный номер каждого участка состоит из 12 цифр и делится на три части.

В уездах земельные вопросы находятся в ведении крепостных отделов, губернаторов и уездных земельных управлений [10]. С 1997 года закон «О регистрации земельных участков» обязывает всех собственников оформлять землю. Если участок был приобретен до вступления закона, хозяева могли добровольно зарегистрировать свои земли. По состоянию на 1 января 2012 года в Государственный кадастр было внесено около 93% всей земли; из них 37% — это земля, возвращенная бывшим собственникам. На сегодня около 7% земель еще не учтено в связи с незавершенной земельной реформой. Это земельные участки, ждущие собственника, либо участки, переданные в муниципальное владение или оставленные в собственность государству и не занесенные в крепостной регистр, так как органы самоуправления и государство не обязаны вносить свою землю в крепостную книгу. Большинство не оформленных в кадастре земель принадлежат владельцам на основании права преимущественной покупки. Обычно земельные участки и прочно связанные с ним здания принадлежат одному владельцу. Здания, расположенные на чужом или на незарегистрированном участке, не могут участвовать в сделках.

Крепостные отделения уездных судов ведут крепостную книгу, которая является юридическим регистром вещных прав на недвижимую вещь. Недвижимостью в Эстонии считаются земельные участки, квартирная собственность, права застройки и права квартирной застройки. В крепостных отделениях уездных судов имеется также регистр брачного имущества.

Земельный фонд и его структура

Для установления правового режима использования земель с учетом целевого их назначения в Эстонской Республике постановлением Правительства от 23.10.2008 года №155 «Категории земель и порядок их использования» Земельным департаментом было выделено 13 видов земель целевого назначения [11] (табл. 2). Общая площадь территории Эстонской Республики составляет 45 226 км². В структуре земельного фонда Эстонии преобладают лесные земли. В 2008 году они занимали 60,8% от всей площади, к 2012 году площади лесных земель уменьшились до 55,2%. Тенденция к уменьшению площадей этой категории связана с переводом их в земли сельскохозяйственного назначения.

Таблица 2

Структура земельного фонда и динамика площадей по категориям земель

Категория земель	2008		2010		2012	
	га	%	га	%	га	%
Земли под жилье	72 980	1,92	77 241	1,97	79 999	2,0
Коммерческие земли	6 073	0,16	6 958	0,18	7 478	0,18
Земли под производство	22 363	0,59	24 014	0,61	25 138	0,62
Земли под горнодобывающие отрасли	42 323	1,11	42 450	1,08	42 345	1,0
Общественные земли	15 666	0,41	19 117	0,49	21 481	0,53
Земли под водоемами	4 412	0,12	4 796	0,12	5 585	0,14
Земли транспорта	41 153	1,08	44 980	1,15	47 881	1,18
Земли, загрязненные отходами	5 041	0,13	5 658	0,14	5 852	0,14
Земли национальной обороны	10 216	0,26	17 947	0,46	18 556	0,46
Земли заповедников	138 777	3,54	142 191	3,63	164 968	4,07
Земли с/х назначения	1 235 652	30,2	1 311 298	33,5	1 392 508	34,40
Лесные земли	2 197 400	60,8	2 212 000	56,5	2 233 900	55,16
Земельные участки, не отведенные для конкретных целей	5 265	0,14	4 110	0,11	3 998	0,12
Итого (без площади прочих земель)	3 797 485	100	3 912 759	100	4 049 689	100

Примечание: по данным Департамента статистики Эстонской Республики.

Сельскохозяйственное использование земель в Европе значительно изменились за последние десятилетия. Наблюдения в Европейских странах за изменением площадей сельскохозяйственных земель показывают их расширение или сокращение, которое зависит от системы управления земельными ресурсами, элементов ландшафта, системы сельскохозяйственного использования земель и специализации [12].

В Эстонской Республике земли сельскохозяйственного назначения имеют большое значение. С каждым годом площади земель этой категории постоянно увеличиваются. Доля площадей этой категории в 2012 году составила в земельном фонде 34,4%, по сравнению с 2008 годом они увеличились на 4,2%. Большое внимание в Республике уделяется и землям заповедников. Их долевое участие в земельном фонде в 2012 году составило 4,1%. В период с 2008 по 2012 год существенно увеличились площади земель национальной обороны на 8350 га.

Механизмы управления земельными ресурсами

Земля как фактор эффективного развития государства рассматривается с двух сторон: как условие экономического развития государства и как объект экономических отношений. Управление земельными отношениями и ресурсами стало первостепенной задачей государства. Механизмы управления земельными ресурсами можно разделить на три группы: экономические, административные и социальные. В современный период значительно возрастает роль земли как экономического фактора. Основная цель эффективного управления земельными отношениями заключается в достижении экономических и социальных интересов собственников, пользователей земельных участков и общества в целом.

Механизм экономического регулирования управления земельными ресурсами формируется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей и др. [13].

Управление земельными отношениями и ресурсами — первостепенная задача государства.

Система экономических регуляторов управления земельными ресурсами включает:

- земельный налог;
- арендную плату за землю;
- рыночную цену земли;
- залоговую цену земли;
- компенсационные платежи при изъятии земель;
- компенсационные выплаты при консервации земель;
- платежи за повышение качества земли;
- штрафные платежи за экологический ущерб.

Экономический механизм управления земельными ресурсами должен быть основан на использовании земельной ренты в качестве осно-

вы для формирования системы экономических регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т. д.) [14].

В 1993 году в Эстонской Республике был принят закон «О земельном налоге», который обременял налогом все земли [15]. Этот налог исчисляется на основании данных, представленных местным самоуправлением. Законом «Об оценке земель» установлена ставка налога — от 0,1 до 2,5% в год от цены налогообложения, которая устанавливается собранием местного самоуправления. Ставка земельного налога на земли, используемые для производства сельскохозяйственной продукции, составляет 0,1—2,0%. Если на земле запрещена экономическая активность, то налог на землю определен Эстонским правительством в размере 75, 50 или 25% от налоговой ставки. Земельный налог взимается трижды в год — 15 апреля, 15 июля и 15 октября.

Налог поступает в бюджет местного самоуправления по месту расположения земли. Для налогообложения периодически проводят оценку земель, в результате чего устанавливается стоимость земли, и вносятся изменения в базу данных. Оценка проводится на основе данных земельного кадастра в каждой территориальной зоне (волости), учитывая их индивидуальные особенности, уровень цен, целевого назначения и качественной характеристики земель.

Земельный налог не назначается и налоговое извещение не высылаются, если сумма составляет менее 5 евро [15].

Сумма земельного налога рассчитывается путем умножения цены налогообложения земли на ставку земельного налога. Земельным налогом облагается вся земля, платит его собственник, а в некоторых случаях — пользователь земли. Земельный налог — второй по величине источник доходов для муниципалитетов и городов после подоходного налога. Средняя сумма заработанных муниципальных районов и городов от земельного налога в 2007—2011 годах, составила 46,9 млн евро, что равняется 4% от их валового дохода и 7% налоговых поступлений. Важным механизмом управления земельными ресурсами стали организация и координация деятельности по оценке земель.

Государственным земельным налогом не облагаются:

- земли, прилегающие к зданиям или их частям, связанных с дипломатическими миссиями и консульскими представительствами иностранных государств;

- земли, которые используются другим государством или международной организацией;

- земли, находящиеся в муниципальном владении;

- земли кладбищ и земли под храмами и церквями конгрегаций;

- получатели пенсий могут быть освобождены от уплаты земельного налога при условии, что земля используется для проживания, и собственник не получает дохода со сдачи своей земли внаем, и если площадь данной земли составляет до 0,1 га в городской черте и до 1 га в сельской местности;

- местные власти могут решить не облагать налогом землю публичного пользования [16].

Земельный налог поступает только в муниципальный бюджет местных властей и регулируется Советом налогов и таможи. На сегодня государственный сектор Эстонии имеет наименьшее налоговое бремя во всем ЕС, и эта ситуация предположительно сохранится и в будущем.

В Эстонии отсутствует налог на недвижимость, что создает благоприятные условия для приобретения недвижимости иностранными гражданами. Среди собственников эстонской земли гражданам иностранных государств принадлежит около 40 900 га земли. Таким образом, если рассматривать всю территорию Эстонии, то иностранцам — частным лицам принадлежит меньше одного процента земли.

Согласно закону «О государственном имуществе» имущество государства может передаваться другому лицу за плату в аренду или пользование либо обременяться правом застройки с публичных торгов. Право застройки носит публичный характер. Размер вознаграждения и основания его исчисления устанавливаются по соглашению сторон и могут быть заранее определены на весь период действия права. Помимо этого застройщик уплачивает все налоги и несет все публично-правовые повинности, которыми обременен участок. Сегодня право застройки — один из наиболее востребованных институтов гражданского права. Большие строительные объекты возводятся в Эстонии в основном на праве застройки, так как вступление республики в ЕС привело к существенному удорожанию земли и к привлечению иностранных крупных инвесторов. Обременение участка правом застройки выгодно для его собственника, он сохраняет за собой право собственности и получает доход. В этой области относительно новое законодательство, однако большое количество его нормативных актов далеко не совершенны. Необходимо исследование этих проблем для повышения эффективности механизмов управления земельными ресурсами.

Рынок земли

Как известно, земельный собственник ведет хозяйство самостоятельно, но может и передать свое право использования земли в аренду предпринимателю. Условиями арендного договора последний временно получает право монопольного хозяйствования на данном участке, за что и выплачивает землевладельцу арендную плату. Превращение части прибыли арендатора в земельную ренту обусловлено именно данной монополией [13; 14].

Эстонская Республика в целях увеличения поступлений в национальный бюджет и поиска владельцев недвижимости распродает государственные земли. Чтобы ускорить процесс распродажи государственных земель, стартовая цена установлена на 30% ниже первоначальной. Большую часть земель занимают леса: эти участки продаются по самым высоким ценам. Земельный департамент также проводит процедуры приобретения земель для нужд Республики. В Эстонии землю можно рассматривать как надежный стратегический объект инвестиций, вложение в землю сохраняет свою привлекательность.

Так как земельный рынок — часть рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения, для эффективного управления земельным рынком необходим его постоянный мониторинг. Он проводится для выявления уровня цен; состояния рынка; доступности и ликвидности земельных участков; эффективности инвестиций в земельные участки.

Земельный Департамент содержит информацию о рынке недвижимости и статистику о сделках с земельными участками по всей стране. К сделкам с земельными участками и находящимися на них объектами (жилыми домами, гаражами, иными придворными постройками) относятся такие процедуры, как купля-продажа, мена, дарение. Рассмотрим структуру оборота земель в Эстонской Республике.

Рынок недвижимости Республики растет как с участием местных покупателей, так и иностранных, в то же время поднимаются и цены.

В 2013 году земельный оборот в Эстонии составил 52 160 сделок площадью 144 695 га и стоимостью 2,35 млрд евро (рис. 2).

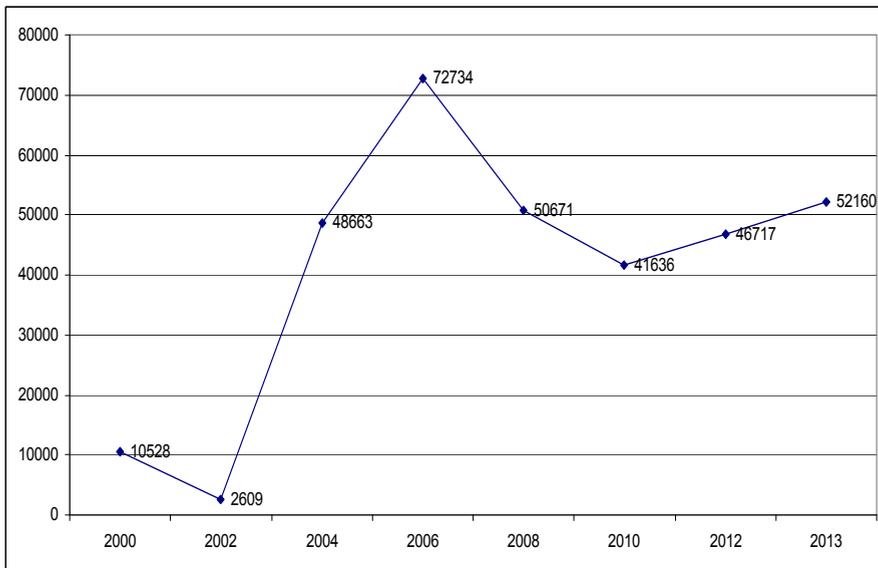


Рис. 2. Динамика сделок земельного оборота Эстонии

Примечание: по данным Земельного департамента (2000—2013 годы).

Купля-продажа земельных участков является наиболее распространенной гражданско-правовой сделкой в Эстонии. По данным Земельного Департамента в 2013 году было зарегистрировано 41 357 сделок площадью 2 млрд га по купле-продаже застроенных и незастроенных земельных участков, заключенных гражданами, юридическими лицами и иностранцами и 7404 сделки с земельными участками по договорам дарения площадью 15 446 га, а также 575 сделок по мене площадью 1225 га.

Доля сделок по купле-продаже земельных участков гражданами и юридическими лицами в 2013 году составила 79% в общем количестве зарегистрированных сделок.

Площадь проданных по сделкам за год земельных участков гражданами и юридическими лицами составляет более 70% от общей площади земель, находящихся в обороте.

Средняя стоимость 1 га государственной земли стоит около 31 000 евро. Площадь проданных за 2013 год земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, незначительна и составляет менее 0,1% от общей площади земель, находящихся в обороте. По площади государственных и муниципальных земель в 2013 году продано на 33% больше, чем в 2012 году.

Средняя стоимость 1 га земли в Эстонии по видам целевого назначения начинается от 2101 евро (сельскохозяйственные земли). Следует отметить, что средняя стоимость 1 га коммерческой земли — одна из самых высоких в стране и составляет 680 873 евро, несмотря на то что по сравнению с 2012 годом стоимость упала на 30%.

Средние цены на земли следующих видов целевого назначения значительно меньше. Чуть более чем за 10 000 евро за 1 га совершаются сделки с землями под жилье и землями промышленности (рис. 3).

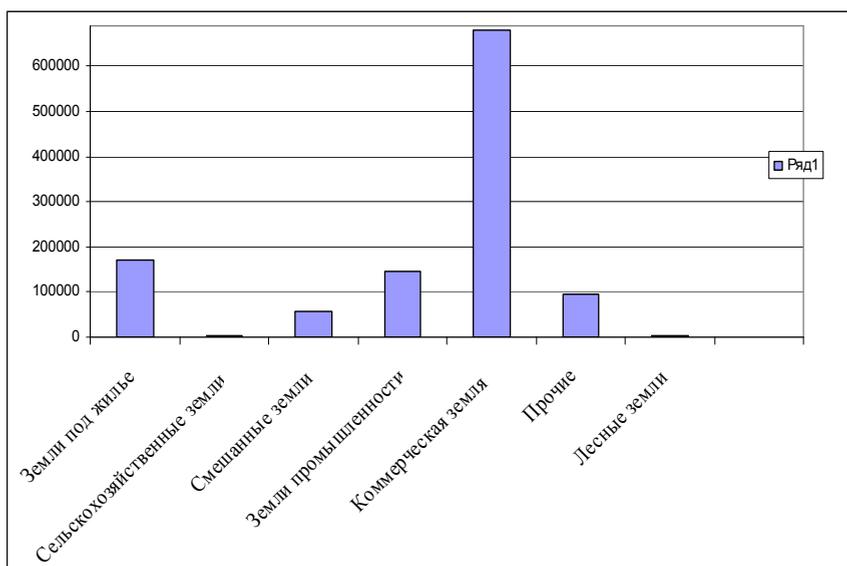


Рис. 3. Средняя рыночная стоимость 1 га земли по видам целевого назначения в Эстонии, евро

Примечание: по данным Земельного департамента (2013 год).

Если рассматривать среднюю стоимость 1 га земли по видам целевого назначения по уездам, безусловным лидером по всем позициям стал уезд Харьюмаа, где 1 га коммерческой земли стоит в среднем 1 745 466 евро, по 500 000 евро/га продаются жилые земли и земли про-

мышленности, а земли сельскохозяйственного назначения стоят на рынке в среднем 3532 евро/га. С самой дорогой жилой землей в пятерку уездов входят Тартумаа, Пылвамаа, Рапламаа и Ида-Вирумаа. Дорого ценятся земли промышленности и коммерческие земли в уездах Ида-Вирумаа и Тартумаа.

Отдельно Земельный департамент выделяет лесные земли, средняя стоимость за 1 га которых по стране составляет 2300 евро. Самая дорогая стоимость за лесные земли наблюдается в уезде Вырумаа. До 2000 евро за 1 га можно приобрести в таких уездах как Йыгевамаа, Ярвамаа и Ляэнемаа. Средняя цена за 1 га в остальных уездах варьирует от 2000 до 3000 евро.

Земельный департамент также проводит процедуры приобретения земель для нужд республики.

Таким образом, в Эстонии землю можно рассматривать как природный ресурс, активно участвующий на рынке недвижимости и являющийся стратегическим объектом инвестиций. Поэтому опыт Эстонской Республики рыночного механизма земли в качестве объекта недвижимости важен и для нашей страны.

Выводы

1. После советского периода правовая система в Эстонской Республике перешла от советской к романо-германской. В результате земельная реформа ориентирована на муниципализацию, приватизацию и возгосударствление земли. В Эстонии приняты виды вещных прав: право собственности и ограниченные вещные права, реальные повинности, право застройки, сервитуты, залоговое право (ипотека) и право преимущественной покупки.

2. Система управления земельными ресурсами в Эстонии включает: Рийгикогу (парламент), Правительство Эстонии, Министерство окружающей среды, Министерство юстиции, Земельный департамент, земельный кадастр, крепостные отделы. Наиболее важными из них для учета земель стали системы государственного земельного кадастра и крепостной книги, которые служат информационной основой государственного управления территориями и экономического регулирования земельных отношений.

3. Система экономических регуляторов управления земельными ресурсами в Эстонии включает: земельный налог; арендную плату за землю; рыночную цену земли; залоговую цену земли; компенсационные платежи при изъятии земель; компенсационные выплаты при консервации земель; платежи за повышение качества земли; штрафные платежи за экологический ущерб.

4. На основании закона «О земельной реформе» земельные участки, в том числе сельскохозяйственные угодья, национализированные в годы советской власти, возвращаются прежним владельцам или их по-

томкам, а в ряде случаев выплачивается компенсация. Члены бывших коллективных хозяйств имеют право выкупить земельные участки, предоставленные им в советские времена в бессрочное пользование. Недвижимое имущество, находящееся в собственности государства, может передаваться другому лицу за плату в аренду, пользование или обременяться правом застройки с публичных торгов по решению управления государственным имуществом или согласия Правительства Республики.

5. Земельным департаментом Эстонии выделяет 13 видов целевого назначения земель: земли под жилье, сельскохозяйственные земли, коммерческая земля, земли под производство, земли под горнодобывающие отрасли, общественные земли, земли под водоемы, земли транспорта, земли, загрязненные отходами, земли национальной обороны, заповедники, лесные земли, земли, не отведенные для конкретных целей.

6. В Эстонии явно прослеживается тенденция развития земельного рынка и повышение производственно-инвестиционной активности в сфере землепользования. Наблюдается рост рынка земель всех видов целевого назначения земель, за исключением земель, не отведенных для конкретных целей. Сегодня право застройки один из наиболее востребованных институтов гражданского права. Вступление республики в ЕС привело к существенному удорожанию земли и к привлечению иностранных крупных инвесторов.

7. Эстонская Республика в целях увеличения поступлений в национальный бюджет распродает государственные земли. Земельный департамент также проводит процедуры приобретения земель для нужд республики. В Эстонии земельные ресурсы можно рассматривать как надежный стратегический объект инвестиций, вложение в землю сохраняет свою привлекательность.

Список литературы

1. Lemmen C., van Oosterom P., Bennett R. The Land Administration Domain Model // Land Use Policy. 2015. Vol. 49. P. 535—545.

2. Lambin E.F., Meyfroidt P. Land use transitions: Socio-ecological feedback versus socio-economic change // Land Use Policy. 2010. Vol. 27, Is. 2. P. 108—118.

3. О земельной реформе : закон Эстонской Республики от 17.10.1991 г. URL: http://estonia.news-city.info/docs/sistemsf/dok_ierxoz/index.htm (дата обращения 10.05.2015).

4. О вещном праве : закон Эстонской Республики от 09.06.1993 г. URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13322575?leiaKehtiv> (дата обращения 10.05.2015).

5. Аносова Л.А. Яскина Г.С. Аграрная реформа Эстонии // Вестник Российской академии наук. 1996. Т. 66, №7. С. 645—650.

6. Энциклопедия об Эстонии. URL: <http://www.estonica.org/ru/> (дата обращения: 15.09.2015).

7. Министерство окружающей среды Эстонской республики : [официальный сайт]. URL: <http://www.envir.ee/> (дата обращения: 15.09.2015).

8. *Теория* и методы управления земельными ресурсами в условиях многообразия форм собственности на землю : монография. М., 2006.
9. *Богданов В.Л., Гарманов В.В., Засядь-Волк В.В., Осипов Г.К.* Управление земельными ресурсами : учеб. пособие. СПб., 2010.
10. *Продовольственная* и сельскохозяйственная организация Объединенных наций : [официальный сайт]. URL: <http://www.fao.org/> (дата обращения: 15.09.2015).
11. *Категории* земель и порядок их использования : постановление Правительства Эстонской Республики от 23.10.2008 г. № 155. URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13058153> (дата обращения: 10.05.2015).
12. *Vliet J. van, de Groot H. L. F., Rietveld P., Verburg P. H.* Manifestations and underlying drivers of agricultural land use change in Europe // *Landscape and Urban Planning*. 2015. Vol. 133. P. 24—36.
13. *Гарманов В.В., Баденко В.Л., Трушников В.Е.* Оценка арендной платы земли в проектах землеустройства // *Горный информационно-аналитический бюллетень* (научно-технический журнал). 2013. № 8.
14. *Методические* указания к изучению дисциплины Управление земельными ресурсами. Екатеринбург, 2012.
15. *О земельном* налоге : закон ЭР от 06.05.1993 (ред. от 12.03.2008). URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13255586?leiaKehtiv> (дата обращения: 10.05.2015).
16. *Jurij Okunev.* Налоговые системы Прибалтийских стран — Латвия, Литва, Эстония. URL: <https://wealthoffshore.net/offshore-tax/tax-systems-of-baltic-countries> (дата обращения: 17.11.2015).

Об авторах

Владимир Леонидович Богданов, доктор биологических наук, профессор, Санкт-Петербургский государственный университет, Россия.

E-mail: Lab.naz.eco@gmail.com

Юрий Владимирович Рябов, кандидат географических наук, старший научный сотрудник, Санкт-Петербургский научно-исследовательский центр экологической безопасности РАН.

E-mail: riabovvv@gmail.com

Мария Керимовна Бурлакова, магистрант, Санкт-Петербургский государственный университет, Россия.

E-mail: Lab.naz.eco@gmail.com

Для цитирования:

Богданов В.Л., Рябов Ю.В., Бурлакова М.К. Земельная политика и механизм управления земельными ресурсами в Эстонской республике // *Балтийский регион*. Т. 9, № 1. С. 127—144. doi: 10.5922/2074-9848-2017-1-8.



LAND USE POLICY AND LAND MANAGEMENT IN ESTONIA

V. L. Bogdanov*
Yu. V. Ryabov**
M. K. Burlakova*

* Saint-Petersburg State University

7—9, Universitetskaya nab., St. Petersburg, 199034, Russia

** Saint-Petersburg Scientific Research Centre for the Ecological Safety RAS,
18 Korpurnaya str., Saint Petersburg, 197110, Russia

Submitted on November 15, 2015

This article studies the effect of land reform on the development of current land policy and land management efficiency. The authors present a review of materials focusing on the new land policy, land management and land use system at a new stage of Estonian development. This policy has led to the adoption of a new reform aimed at the municipalisation, privatisation, and denationalisation of real estate.

The article describes mechanisms of the Romano-Germanic land management model, which has replaced the Soviet model in Estonia. It is shown that the model's introduction has contributed to the development of the Republic's land market and increased land use efficiency, in particular, in agriculture. There are positive trends towards land market development and an increase in production and investment in land use. Estonian land resources are a reliable strategic investment.

Key words: Estonia, land policy, land reform, land management mechanism, land use, land tax.

References

1. Lemmen, Chr., van Oosterom, P., Bennett, R. 2015, The Land Administration Domain Model, *Land Use Policy*, Vol. 49, December, p. 535—545. DOI: 10.1016/j.landusepol.2015.01.014.
2. Lambin, E. F., Meyfroidt, P. 2010, Land use transitions: Socio-ecological feedback versus socio-economic change, *Land Use Policy*, Vol. 27, no. 2, April, p. 108—118. DOI: 10.1016/j.landusepol.2009.09.003.
3. *The law of the Estonian Republic "On land reform"*, 1991, 17.10.1991, available at: http://estonia.news-city.info/docs/systems/dok_ierox/index.htm (accessed 10.05.2015).
4. *The law of the Republic of Estonia "About property right"*, 1993, 9.06.1993, available at: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13322575?leiaKehtiv> (accessed 10.05.2015).
5. Anosova, L. A., Yaskina, G. S. 1996, Estonian agrarian reform, *Vestnik Rossiiskoi akademii nauk. Seriya geograficheskaya* [Proceedings of the Russian Academy of Sciences. Geographical series], Vol. 66, no. 7, p. 645—650. (In Russ.)
6. *Encyclopedia about Estonia*, 2015, available at: <http://www.estonica.org/en/> (accessed 15.09.2015).
7. *The official website of the Ministry of Environment of the Republic of Estonia*, 2015, available at: <http://www.envir.ee/> (accessed 15.09.2015).
8. Varlamov, A. A. (ed.) 2006, *Teoriya i metody upravleniya zemel'nymi resursami v usloviyakh mnogoobraziya form sobstvennosti na zemlyu* [Theory and methods of land resources management in conditions of the variety of forms of land ownership], Moscow. (In Russ)

9. Bogdanov, V. L., Garmanov, V. V., Zasyad'-Volk, V. V., Osipov, G. K. (eds.) 2010, *Upravlenie zemel'nymi resursami* [Land resources management], St. Petersburg. (In Russ.)
10. *The official website of the Food and Agriculture Organization of the United Nations*, 2015, available at: <http://www.fao.org/> (accessed 15.09.2015).
11. "Categories of land and the use thereof", 2008, The decree of the Government of the Republic of Estonia №155, 23.10.2008, available at: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13058153> (accessed 10.05.2015).
12. van Vliet, J., de Groot, H. L. F., Rietveld, P., Verburg, P. H. 2015, Manifestations and underlying drivers of agricultural land use change in Europe, *Landscape and Urban Planning*, Vol. 133, p. 24—36. DOI: 10.1016/j.landurbplan.2014.09.001.
13. Garmanov, V. V., Badenko, V. L., Trutnikov, V. E. 2013, Assessment of the rent of land in the land development projects, *Gornyi informatsionno-analiticheskiy byulleten' (nauchno-tehnicheskii zhurnal)* [Mining information and analytical Bulletin (scientific and technical journal)], no. 8, p. 225—231. (In Russ.)
14. Mezenina, O. B., Lantanova, A. V., Rasskazova, A. A. 2012, *Upravlenie zemel'nymi resursami* [Land Management], Guidelines for the study of the discipline, Ekaterinburg. (In Russ.)
15. *Law of the Republic of Estonia on 06.05.1993 (ed. By 12.03. 2008) "On Land Tax"*, 2008, available at: <https://www.riigiteataja.ee/akt/13255586?leiaKehtiv> (accessed 10.05.2015).
16. Okunev, Ju. 2015, *The tax system of the Baltic States — Latvia, Lithuania, Estonia*, available at: <https://wealthoffshore.net/offshore-tax/tax-systems-of-baltic-countries> (accessed 17.11.2015). (In Russ.)

The authors

Prof. Vladimir L. Bogdanov, Saint-Petersburg State University, Russia.
E-mail: Lab.naz.eco@gmail.com

Dr Yury V. Ryabov, Senior Research Fellow, Saint-Petersburg Research Centre for the Ecological Safety, Russian Academy of Sciences, Russia.
E-mail: riabovvv@gmail.com

Maria K. Burlakova, Master students, Institute of Earth Sciences, Saint-Petersburg State University, Russia.
E-mail: Lab.naz.eco@gmail.com

To cite this article:

Bogdanov, V. L., Ryabov, Yu. V., Burlakova, M. K. 2017, Land Use Policy and Land Management in Estonia, *Balt. reg.*, Vol. 9, no. 1, p. 127—144. doi: 10.5922/2074-9848-2017-1-8.