

УДК: 332.2

ПРОБЛЕММА ОГРАНИЧЕНИЯ ПЛОЩАДИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ ОДНОГО ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ.

МАНИТОВ АЛЕКСАНДР

*мастерант 1 курса, специализация – консолидация сельскохозяйственных земель,
факультет кадастра и права, ГАУМ*

Право собственности на землю и недвижимость является одним из основных прав человека, но не абсолютным правом. Ограничение максимальной площади земли, находящейся в частной собственности, является мощным, но противоречивым инструментом

предотвращения дробления и чрезмерной концентрации земли, принадлежащей одному собственнику, защиты граждан от спекуляций на рынке сельскохозяйственных земель. Впервые такая норма была установлена ещё в Древнем Риме в ходе реформы, известной под названием земельной реформы братьев Гракхов. В ходе этой реформы площадь одного землевладения ограничивалась 250 гектарами, а её излишки конфисковывались и бесплатно передавались во владение крестьян без права её перепродажи. Хотя эффективность инструмента ограничения площадей кажется очевидной, однако очень немногие страны, на самом деле, ввели такие ограничения (например, 300 га в Венгрии, 500 га в Литве, 100 га в Румынии) или уже сняли ограничения, существовавшие в прошлом (Дания). Эти ограничения характерны, прежде всего, для стран с высокой плотностью населения и ограниченными земельными ресурсами, каковой является Республика Молдова. Такое ограничение в Бессарабии впервые было установлено в 1918 году, когда в рамках проводимой земельной реформы, площадь помещичьих и прочих сельскохозяйственных земель была ограничена 100 гектарами. Излишки земли конфисковывались и направлялись в фонд наделения крестьян землей для последующей передачи её им за выкуп, в соответствии с установленными нормами.

В последние годы явление массового приобретения прав на землю получило широкое распространение в Республике Молдова. Рынок земли в последние годы неуклонно рос, что привело к увеличению консолидированных сельскохозяйственных площадей и повышению рыночной цены. Хотя в Молдове отсутствует правовая база, разработанная непосредственно для крупномасштабного приобретения сельскохозяйственных земель, инвесторы, желающие инвестировать в сельское хозяйство, могут либо арендовать сельскохозяйственные земли, либо приобретать неограниченное количество земли на основе прямых переговоров с правообладателями или открытых торгов и по рыночным ценам.

Согласно действующему законодательству, иностранные граждане и юридические лица, в уставном капитале которых имеются иностранные инвестиции, не могут владеть землей сельскохозяйственного и лесного назначения. Кроме того, пунктом 3 статьи 6 Закона о Нормативной цене и порядке купли-продажи земли установлено, что собственниками земель, находящихся в частной собственности, могут быть физические и юридические лица. Исключение составляют земли сельскохозяйственного или лесного фонда и зеленых насаждений, используемых в общественных интересах, охраняемых государством природных территорий, с культурно-историческим наследием, которые могут находиться только в частной собственности граждан Республики Молдова, чей общественный капитал не содержит иностранных инвестиций. Если иностранные граждане или лица без гражданства становятся собственниками земель сельскохозяйственного назначения или лесного фонда по закону или по завещанию, они должны отчуждать свои земли только гражданам Республики Молдова.

Рекомендации:

1. Для недопущения чрезмерной концентрации сельскохозяйственных земель ввести в Земельный кодекс ному единого верхнего предела площади земли, находящейся в собственности одного физического лица (например, 100 га).

2. Ввести в Земельный кодекс юридическую норму требований и ограничений для потенциальных покупателей земель сельскохозяйственного назначения и обязательных квалификационных характеристик (образование по одной из сельскохозяйственных специальностей, стаж работы в сельском хозяйстве, возраст, постоянное проживание в фермерском хозяйстве и др.).

Научный руководитель – доктор, конференциар университета, *Хоржан Олег*