

Санкт-Петербургский государственный университет

Институт наук о Земле

Кафедра региональной политики и политической географии

**Региональные аспекты земельной политики в развитых странах мира на примере Германии, Франции, США**

Выполнила: Афендикова Ю.В

Студентка 2 года обучения в магистратуре

Направление

региональная политика

Научный руководитель:

К. г. н. Засядь-Волк В. В.

Санкт-Петербург 2015

# Актуальность исследования

Эффективность земельной политики с учетом значительной дифференциации развития регионов внутри страны возможна только за счет использования инструментов и механизмов региональной политики как основного регулятора в системе земельных отношений. На настоящий момент времени данное направление практически не изучено, следствием чего является отсутствие единых принципов и методик организации эффективной региональной политики в системе земельных отношений.

# Цель

Сопоставление региональных особенностей реализации земельной политики Германии, Франции и США для выделения приоритетных направлений эффективного управления в системе земельных отношений.

# Задачи:

- ▶ изучение теоретических основ системы земельных отношений как аспекта региональной политики на современном этапе развития экономически-развитых стран мира;
- ▶ сравнение особенностей формирования современной земельной политики как элемента региональной политики в Германии, Франции и США;
- ▶ сопоставление законодательной базы Германии, Франции и США как базового элемента земельной политики государств, осуществляемой в контексте проводимой региональной политики;
- ▶ исследование региональных особенностей формирования и регулирования земельных отношений в Германии, Франции и США в условиях рынка;

- ▶ оценка места и роли земельного кадастра и мониторинга земель в системе управления земельными ресурсами Германии, Франции и США;
- ▶ сравнение принципов налогообложения земли как объекта недвижимого имущества в Германии, Франции и США;
- ▶ определение доли государственного и частного секторов в системе управления земельными ресурсами Германии, Франции и США на региональном уровне;
- ▶ сравнительный анализ объемов и структуры государственной поддержки субъектов частного сектора системы земельных отношений Германии, Франции и США;

**Предметом** диссертационного исследования являются региональные аспекты реализации земельной политики в составе региональной политики государства.

**Объектом** данного исследования является земельная политика на региональном уровне Германии, Франции и США.

Для исследования поставленной задачи  
были рассмотрены три основные аспекта на  
примере Германии, Франции и США



# Земельное законодательство

Основным институтом земельного права является институт права собственности.

Источники земельного права в Германии:

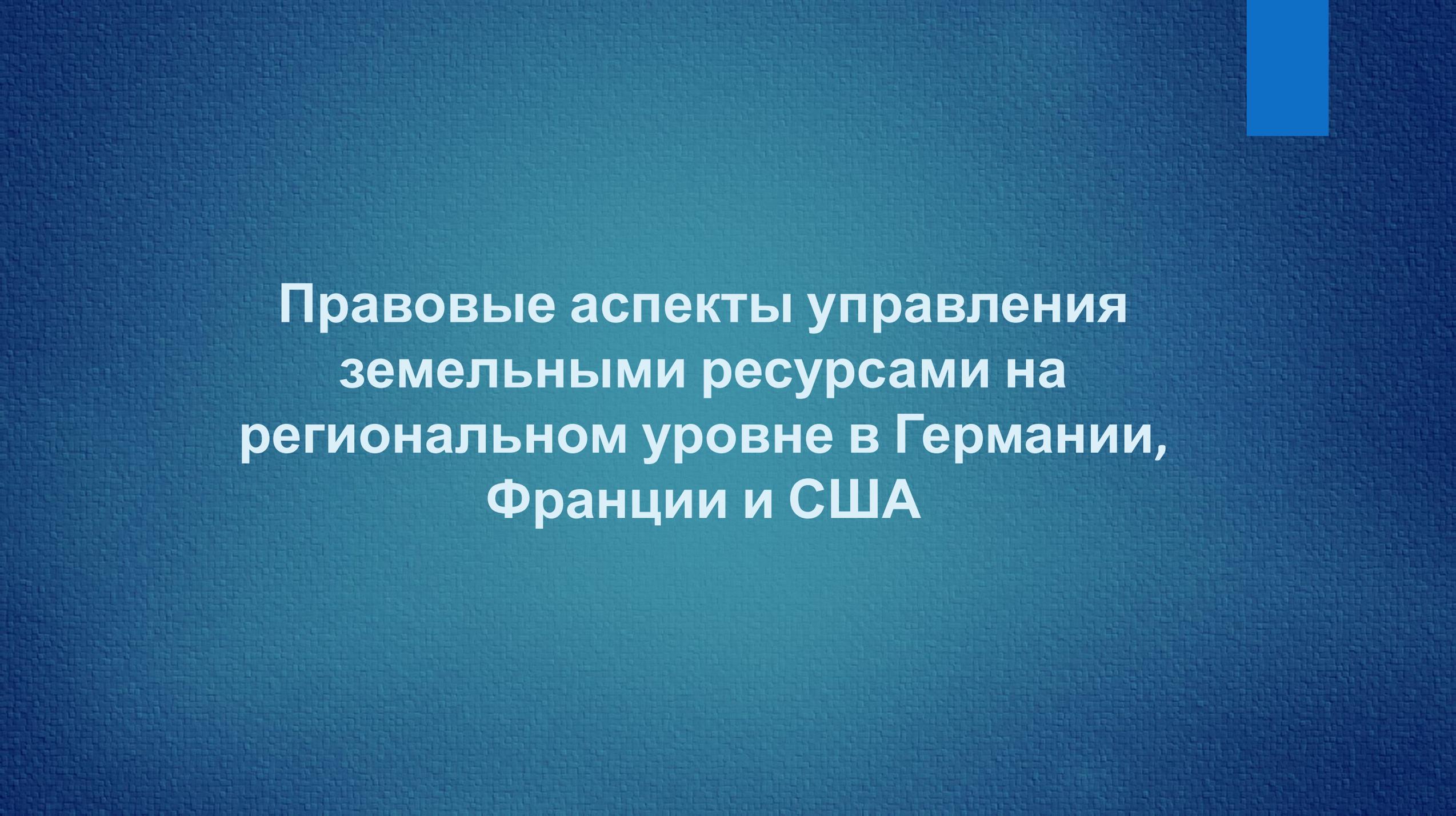
- ▶ Основной закон ФРГ (конституция) (от 23 мая 1949г);
- ▶ Гражданское уложение ФРГ (от 1 января 1900г.);
- ▶ Федеральный закон ФРГ «Положение о ведении земельных книг»;
- ▶ Закон о мерах, вытекающих из поземельной книги.
- ▶ Строительное уложение. (BauGB)
- ▶ Положение о проведении кадастрового учета (GBV)
- ▶ Закон об упорядочении земельного кадастра (GBVerG)
- ▶ Положение о ведении кадастровых (поземельных) книг (GBO) ,( от 26 мая 1994 г.)
- ▶ Положение о правовых сделках с земельными участками. (GVO)
- ▶ Закон о праве собственности на жилье( 1951г.)
- ▶ Положение о наследственном праве застройки (ErbbauVO) (1919г. )
- ▶ Закон о предоставлении кредитов на аренду земельных участков ( 1951г.)
- ▶ Закон о налоге на приобретение земельной собственности (GrEStG)
- ▶ Законе о государственном регистраторе прав, от 5 ноября 1996 г.

# Земельное законодательство Франции

- ▶ Гражданский кодекс Франции
- ▶ Закон о направлениях земельной политики 1967г.
- ▶ Градостроительный кодекс
- ▶ Конституция Франции от 4 октября 1958 года
- ▶ Законом «О территориальной направленности» от 30 декабря 1967 г. были введены:
  - генеральная схема благоустройства территории и градостроительства (le sche'ma directeur d ame'nagement et d urbanisme, S.D.A.U.) для городов и пригородов;
  - план землепользования (le plan d occupation des sols, P.O.S.) для коммун;
  - зона согласованного благоустройства (la zone d ame'nagement concertee', Z.A.C.) для градостроительной деятельности на межкоммунальном уровне.
- ▶ Закон от 7 января 1983 г. Передана коммунаам или их объединениям ответственность по созданию планов землепользования и генеральных схем (за исключением региона Иль-де-Франс).
- ▶ Закон «О направленности на благоустройство и развитие территорий» (loi d orientation pour l ame'nagement et le de'veloppement du territoire) от 4 февраля 1995 г.

# Земельное законодательство США

- ▶ Свод законов США(раздел 40: общественные здания и имущество, раздел 43 - Государственные земли)
- ▶ Конституция соединенных штатов Америки
- ▶ Закон об управлении наземного транспорта (Public Law 111-11)
- ▶ Закон о Федеральной земельной политике и управлении (FLPMA)
- ▶ Закон федеральной земли о содействиях (PL 106-248)
- ▶ Национальный Закон об экологической политике (NEPA) (42 USC 4321 и след.)



**Правовые аспекты управления  
земельными ресурсами на  
региональном уровне в Германии,  
Франции и США**

# Распространение правовых систем в Европе



Романо-германская правовая семья разделяется на следующие группы:

- группа романского права (правовые системы Франции, Италии, Бельгии, Испании, Румынии)
- группа германского права (правовые системы Германии, Австрии, Венгрии, России, Швейцарии, Чехии, Словакии, Греции, Португалии, Турции)
- группа скандинавского права (правовые системы Дании, Норвегии, Швеции, Исландии, Финляндии).

# Распространение правовых систем в США



Англосаксонская правовая семья (англо-американская правовая система) объединяет правовые системы Великобритании, бывших британских владений (так же страны Содружества наций) и США. В основе национальных правовых систем лежит общее право Англии.

# Германия



Административно-территориальное устройство Германии регламентируется Основным Законом ФРГ и предполагает выделение 4-х ступеней:

- Федерации;
- земли;
- районы (крейсы);
- общины (гейменде).

Современное административно-территориальное деление Германии включает в себя 16 земель (административно-территориальных единиц высшего уровня), в число которых входит и три города.

# Особенности региональной политики Германии



В настоящее время в ФРГ сложились и существуют четыре основные территориальные модели местного самоуправления:

- Южно-германская модель (в Баварии);
- Северо-германская модель (Нижняя Саксония);
- Модель «совет-бургомистр» (Пфальц, Саар и др.);
- Модель «совет-магистратур» (Гессен, Гамбург и др.).

# ФРАНЦИЯ



- ▶ 27 регионов, из них 5 заморских;
- ▶ 101 департамент, из них 5 заморских;
- ▶ 342 округа;
- ▶ 4055 кантонов;
- ▶ 36 766 коммун;
- ▶ три самые крупные французские коммуны — Париж, Марсель и Лион, в свою очередь, разделены на 45 муниципальных или городских округов: Париж имеет 20, Марсель 16, а Лион 9.

# Соединённые Штаты Америки (США)

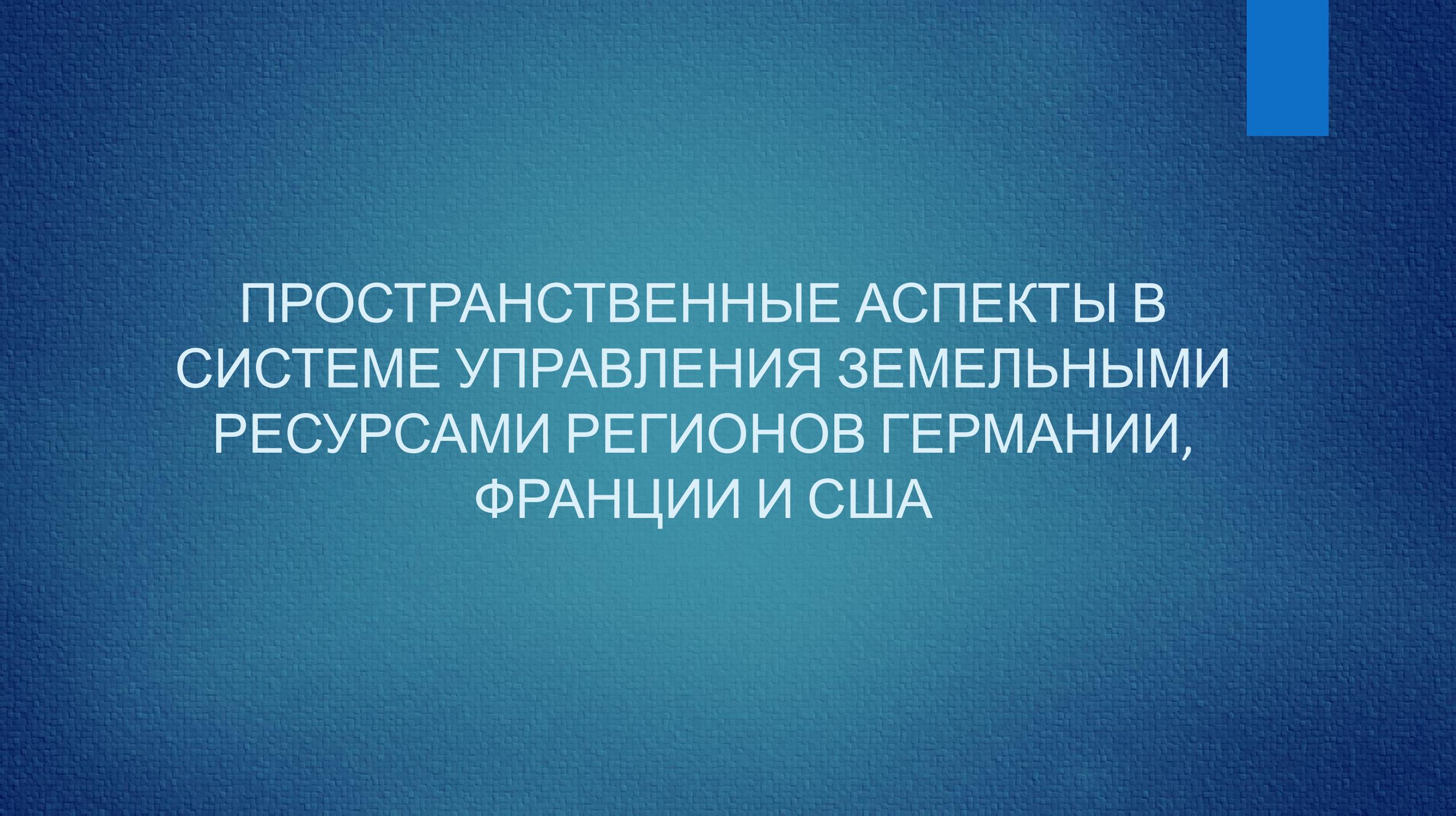


Соединённые Штаты Америки состоят из 50 штатов, являющихся равноправными субъектами федерации, столичного федерального округа Колумбия и зависимых территорий. Каждый штат имеет свою конституцию, законодательную, исполнительную и судебную власти.

# Система органов государственного управления земельными ресурсами Германии, Франции и США на региональном уровне

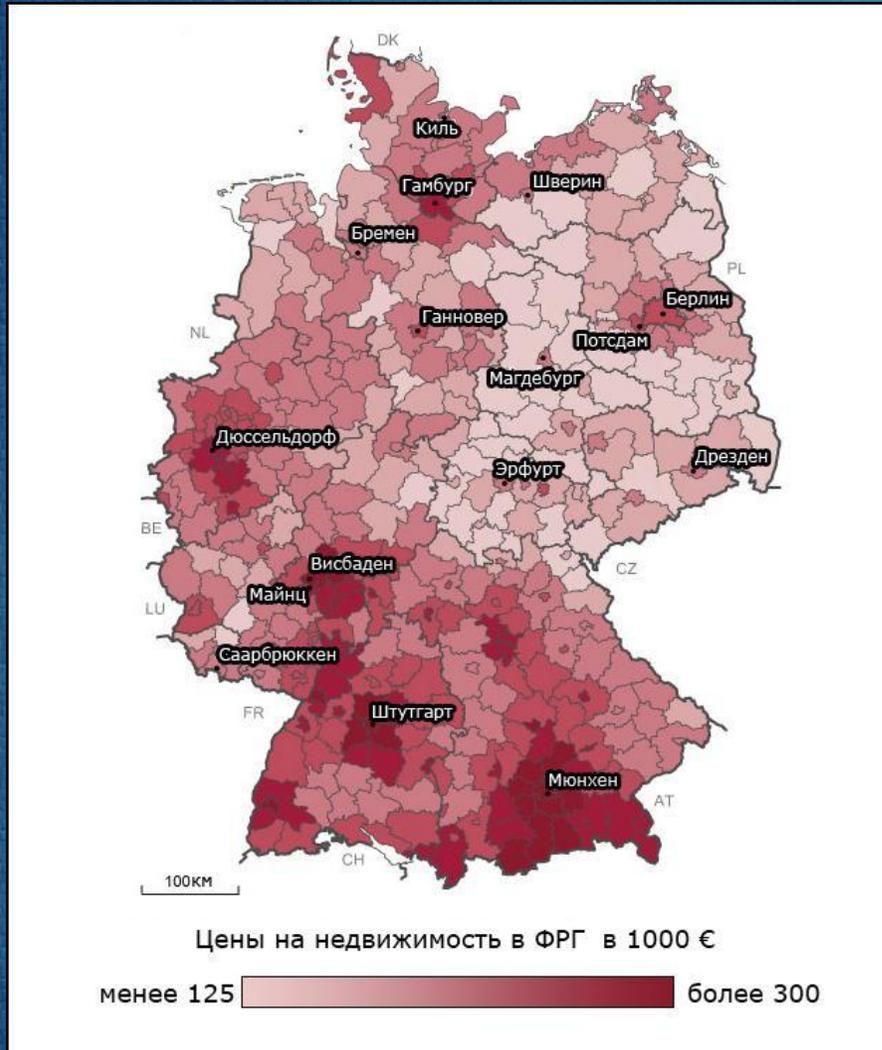
Германия	Франция	США
Государственные: Федеральное бюро строительства и регионального планирования( BBR)	Государственные земельные учреждения Земельная политика Франции	Частные земельные организации Государственные: Бюро земельного управления
В Германии земельная политики в основном реализует региональные механизмы для решений связанных с планировкой территории.	направлена на рациональное использование земель, их экологическую сохранность, основной задачей является регулирование градостроительной деятельности. Земельная политика регионов строится на основе ряда принципов: Уважение и признание многочисленных прав на землю, развитие существующих строительных участков, экономное использование земли и использование потенциального права для финансирования пришедших инвестиций в инфраструктуру регионов, добровольное межмуниципальное сотрудничество между регионами.	Земельная политика США которая распространяется на муниципалитеты основана на контролировании и направленности развития собственности в пределах своих границ, в соответствии с существующими и потенциально используемыми землями.

Германия	Франция	США
<p>В Германии большое внимание уделяется координации между основными городами и окружающими его общинами.</p> <p>Реализуются региональные программы:</p> <p>(«Развитие земельной политики на уровне муниципалитетов», муниципальные налоговые ставки для покупки земли»)</p>	<p>Во Франции реализуются региональные программы ( «Зона перспективного освоения территории», «Зона местного освоения», «Территориальное управление землеустройством»).</p> <p>А так же механизмы для реализации права принудительного отчуждения собственности государством.</p>	<p>Основные механизмы для реализации земельной политики в регионах США являются долгосрочные региональные программы.</p> <p>( «Программа долины реки Теннесси», «Федеральная программа развития района Аппалачских гор»).</p>



ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ В  
СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ  
РЕСУРСАМИ РЕГИОНОВ ГЕРМАНИИ,  
ФРАНЦИИ И США

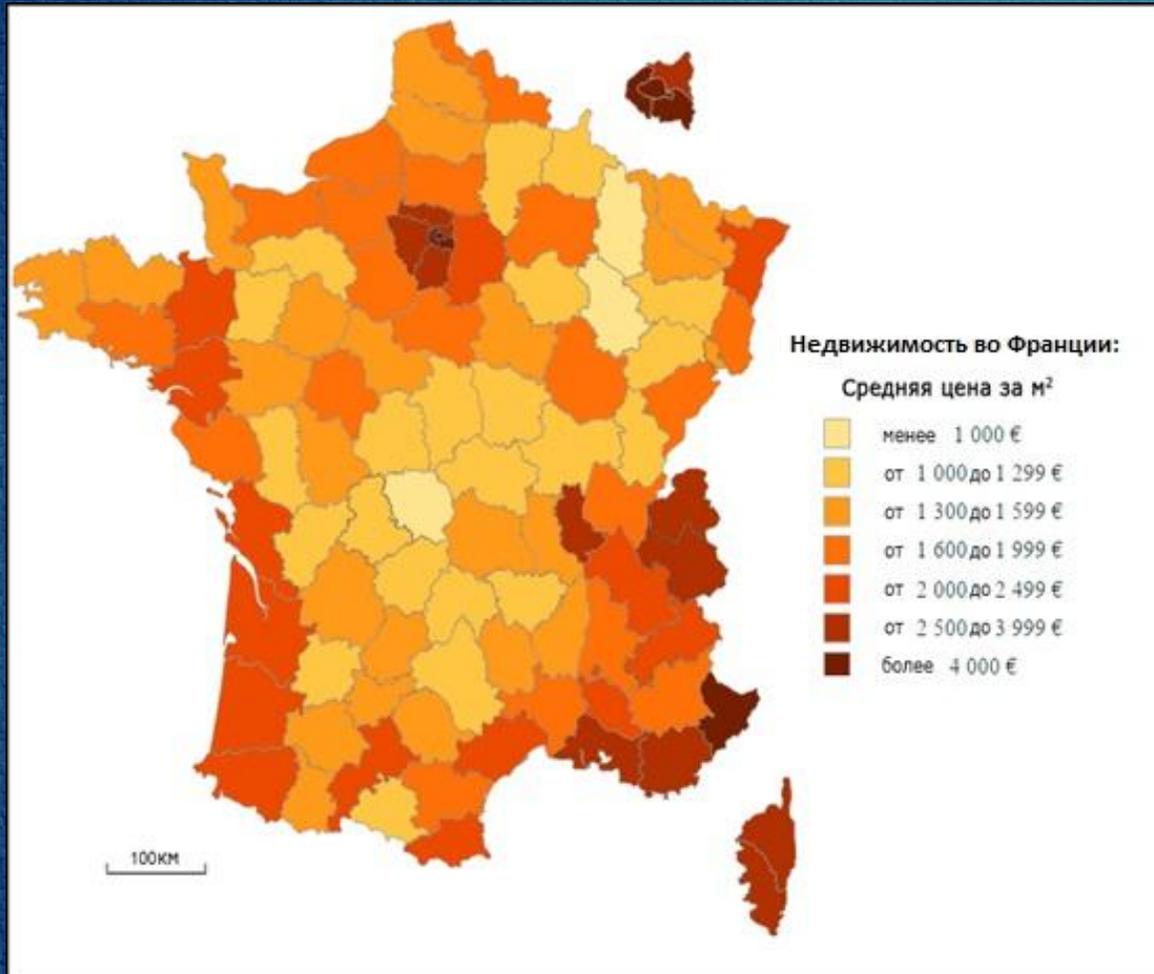
# Земля как природный и экономический ресурс и объект рыночных отношений в Германии, Франции и США



## *Рынок цен на недвижимость в Германии*

В Северо-Восточной Германии цены на квартиры в Берлине выросли на 7,24% в течение года (2,596 € за квадратный метр). Ганновер сильнейший в годовом росте цен (до 1,563 € за кв. м). В Дрездене так же высокое повышение цен на недвижимость 9,25% в годовом сопоставлении до (1,944 € за кв. м). Гамбург с самыми высокими средними ценами на квартиры около (3047 € за кв. м). В Западной Германии Дюссельдорф является самым дорогим в регионе со средней ценой (2201 € за кв. м). В Южной Германии, в Мюнхене, самые высокие цены в регионе, в среднем (4025 € за кв. м).

# Земля как природный и экономический ресурс и объект рыночных отношений в Германии, Франции и США

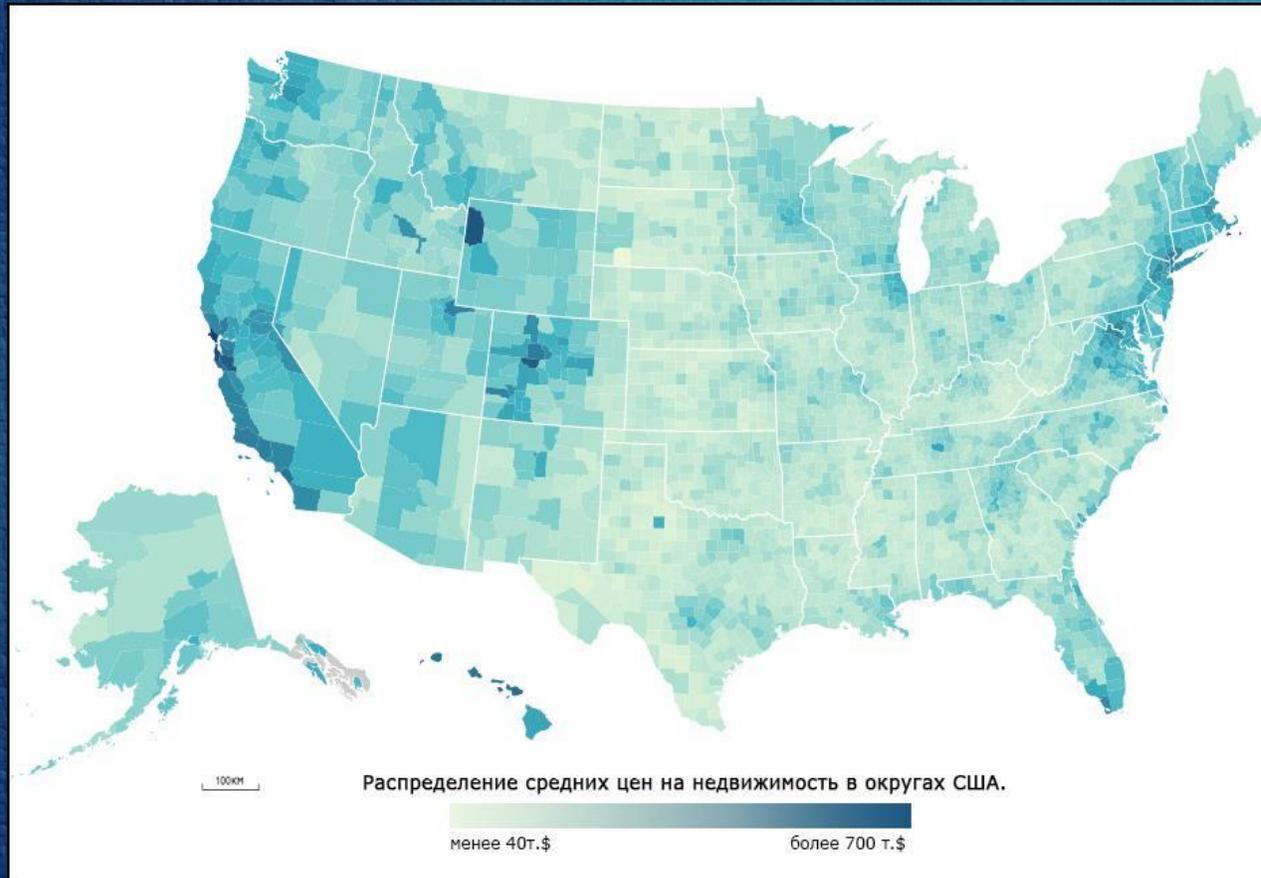


## *Рыночная стоимость недвижимости во Франции*

Цены на квартиры в Париже снизились на 1,22% (-1,84% с поправкой на инфляцию) в течение предыдущего года, снизившись до 8120 € за квадратный метр.

В Иль-де-Франсе средняя цена на квартиры снизилась на 1,47% в годовом исчислении (-2,08% с поправкой на инфляцию) в 5380 € за кв. м.

# Земля как природный и экономический ресурс и объект рыночных отношений в Германии, Франции и США



## *Рынок недвижимости в США*

В США на 2015 год Денвер является лучшим местом для покупки недвижимости. Среди 49 крупнейших рынков в США, в пятерку лучших входят Денвер, Сан-Антонио, Нэшвилл, штат Теннесси., Форт-Лодердейл, штат Флорида, И Даллас в которые обладают благоприятная ценовой доступностью, сильным спросом на недвижимость, и отличные экономические условия, указывающие на спрос в будущем.

# Государственная кадастровая оценка и нормативно-правовая база для ее проведения и реализации в Германии, Франции и США

## Метод кадастровой оценки земли

### Германия



Стандартом оценки является рыночная стоимость, определяемая ценой, которую можно было бы получить на дату оценки в обычных условиях земельного рынка в соответствии с действующими постановлениями и в зависимости от фактических особенностей и других характеристик, а также расположения земельного участка.

### Франция



Сущность оценки заключается в том, что определяется чистый доход участка с последующей проверкой полученного результата с данными о величинах существующих арендных плат и продаж.

### США

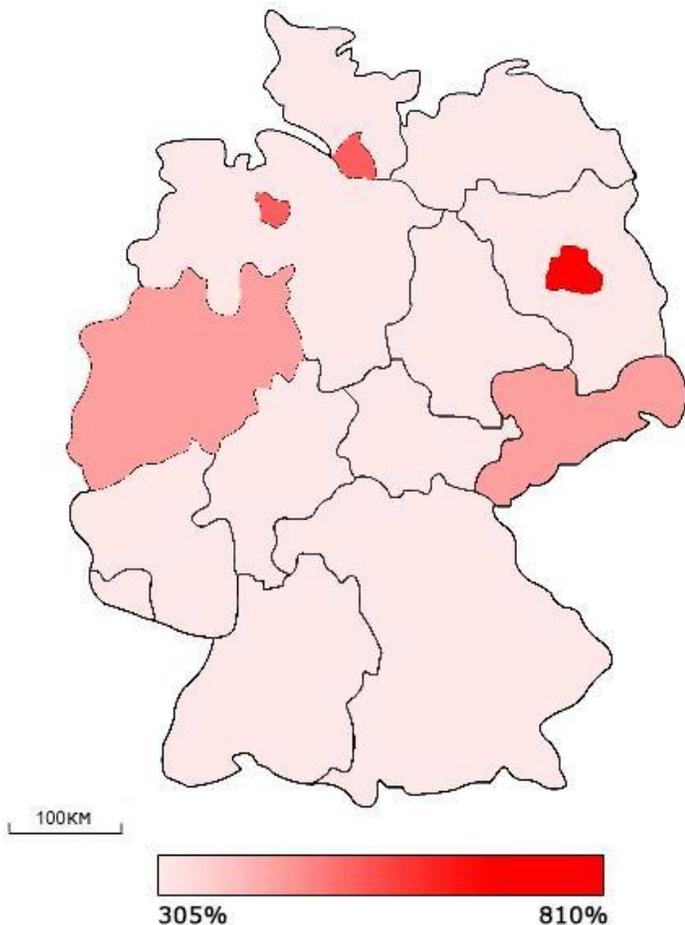


Вследствие неразвитости рынка аренды в качестве основы для оценки используются цены покупки земли.

# Сравнение принципов и механизмов налогообложения земли как объекта недвижимого имущества в Германии, Франции и США

# Процентные ставки налога на недвижимость в ФРГ

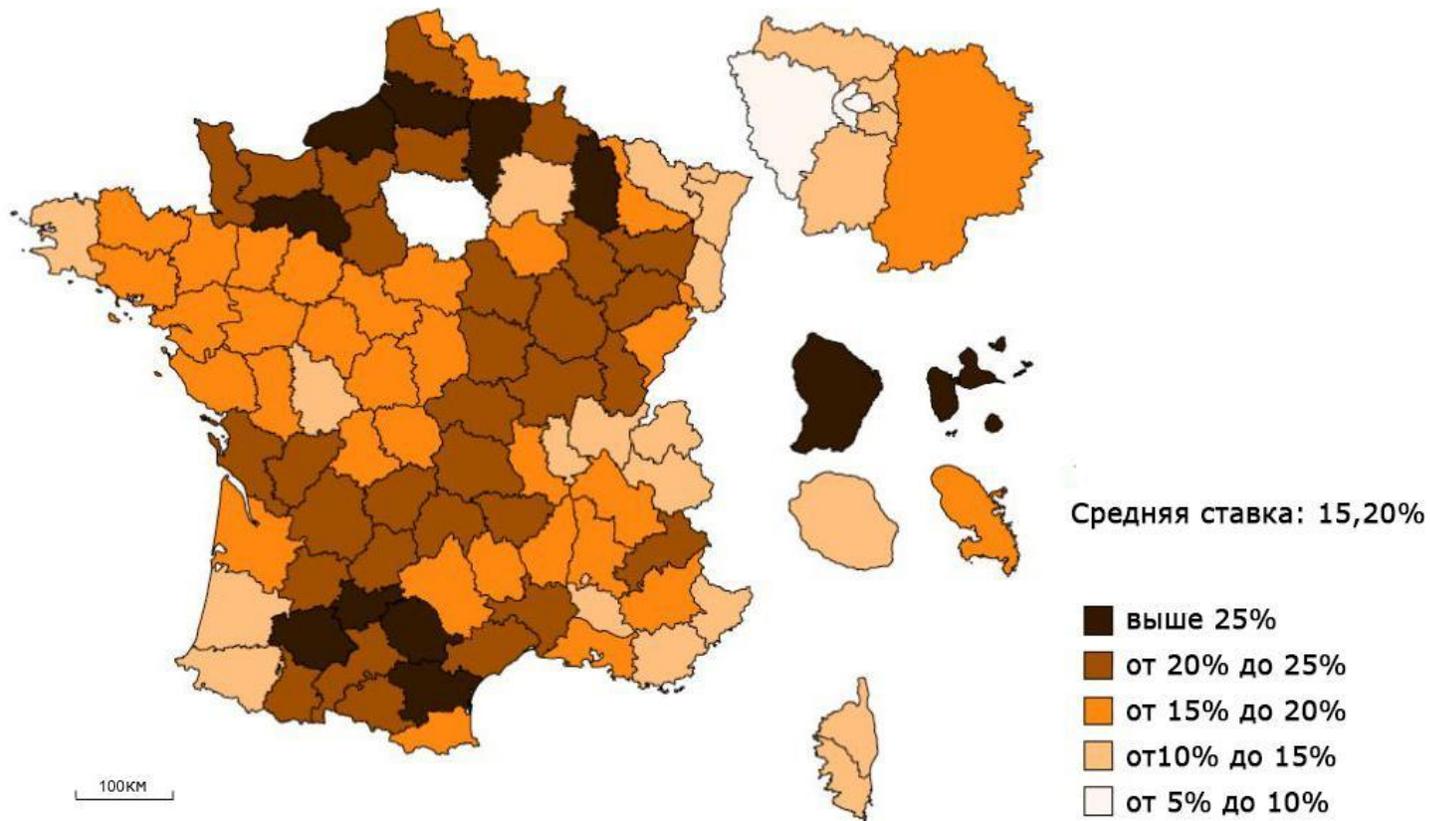
Средние налоговые ставки на имущество «Б» в ФРГ.



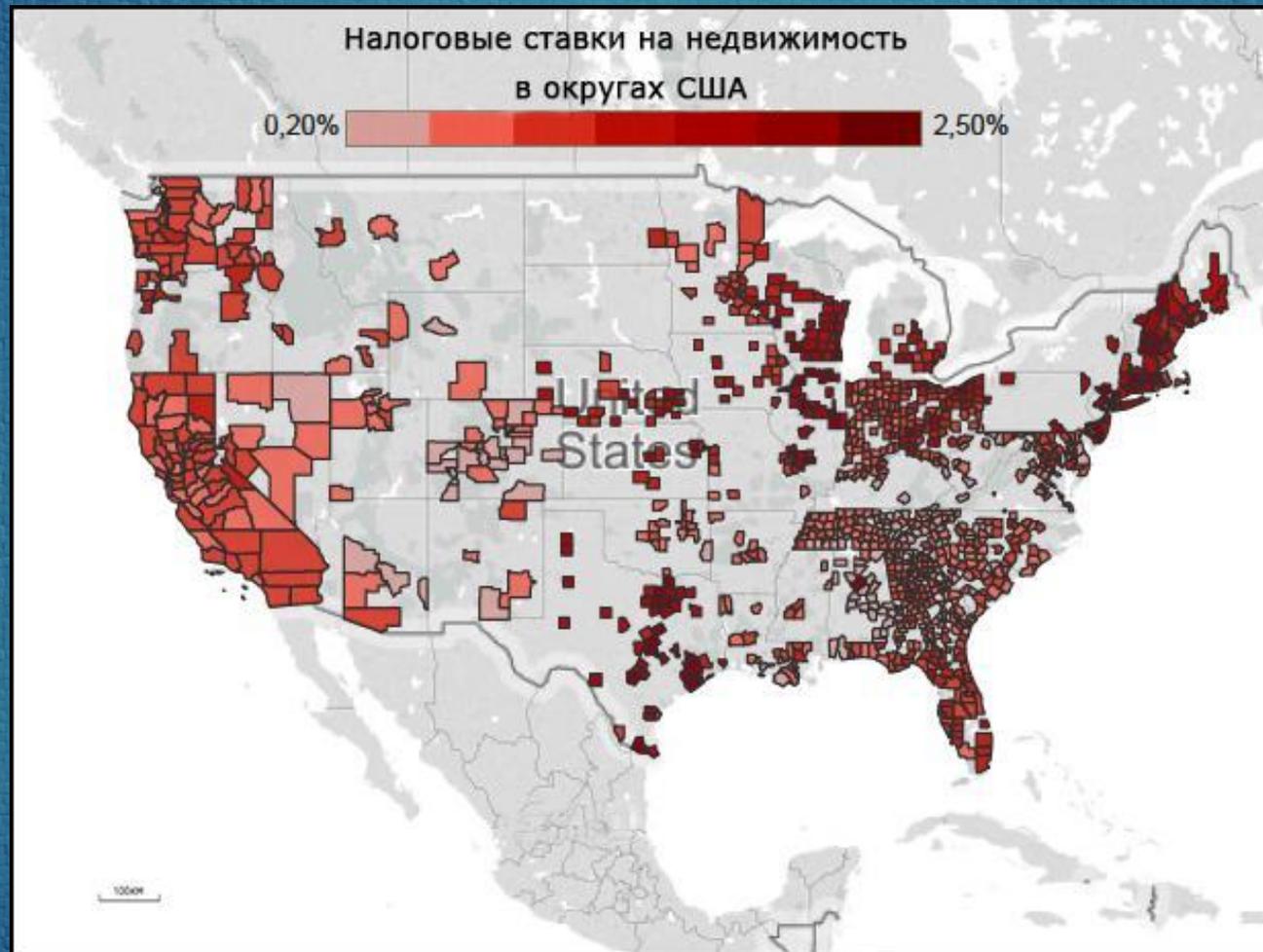
Государственные земли ФРГ	Значение ставки налога «Б» для недвижимости
Баден-Вюртемберг	346,0
Бавария	339,6
Берлин	810,0
Бранденбург	365,1
Бремен	555,0
Гамбург	540,0
Гессе	344,9
Мекленбург-Передняя Померания	344,4
Нижняя Саксония	367,5
Северный Рейн-Вестфалия	461,1
Рейнланд-Пфальц	370,8
Саар	320,5
Саксония	407,2
Саксония-Анхальт	362,8
Шлезвиг-Гольштейн	305,0
Тюрингия	383,6

# Процентные ставки налога на недвижимость во Франции

Уровень ставки налога на имущество во Франции.

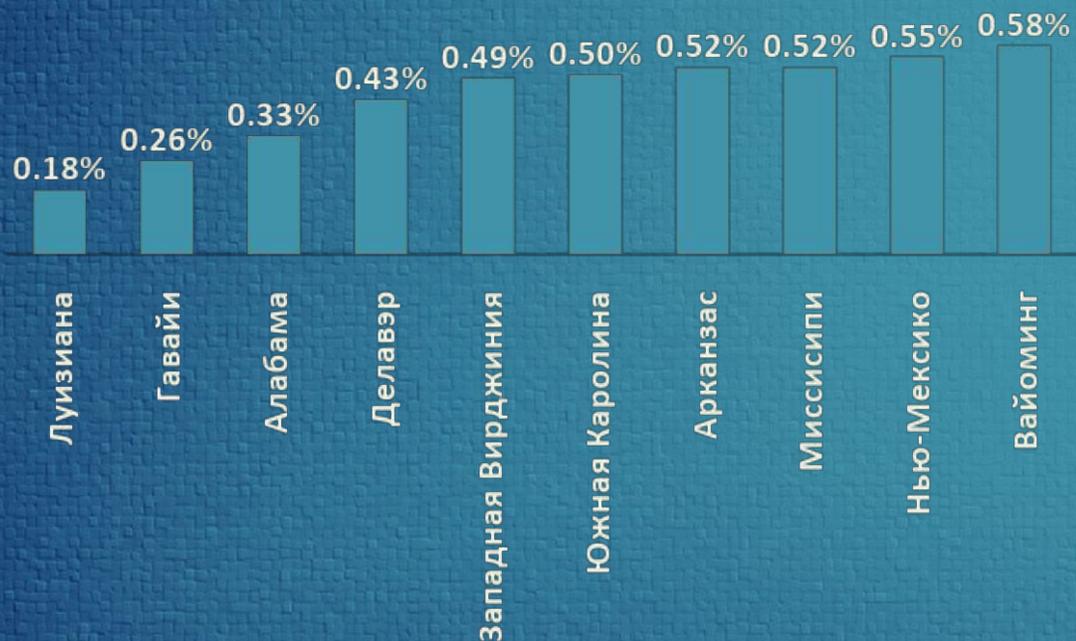


# Процентные ставки налога на недвижимость в США

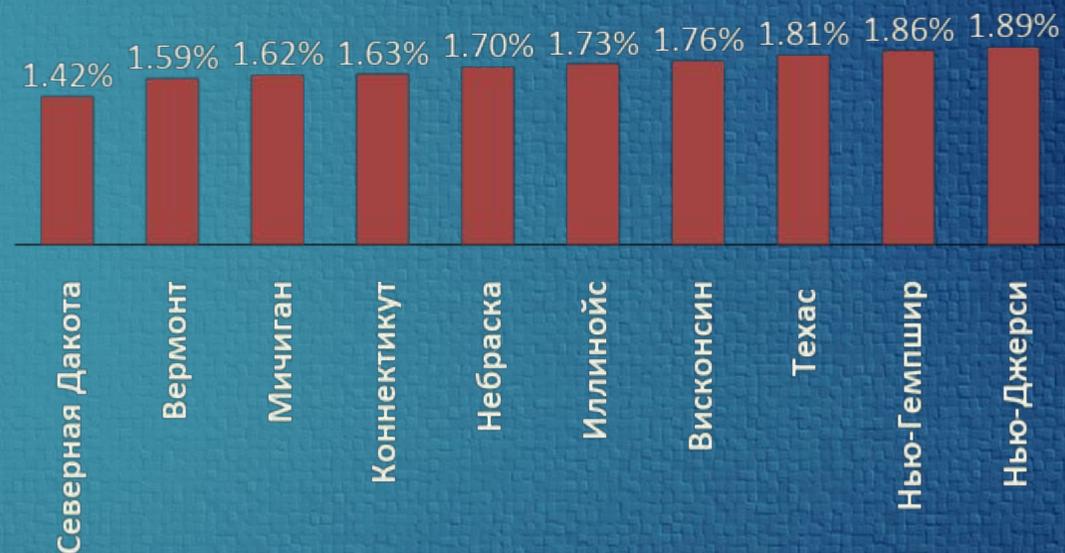


# Процентные ставки налога на недвижимость в США

Штаты с самыми низкими налоговыми ставками на недвижимость:



Штаты с самыми высокими налоговыми ставками на недвижимость:



# Заключение

На основании осуществленного нами сравнения и сопоставления региональных особенностей реализации земельной политики Германии, Франции и США мы пришли к выводу, что эффективное управление в системе земельных отношений, осуществляемое на региональном уровне, возможно только при скоординированной политике государственных, региональных и муниципальных органов власти и с учетом местным особенностям законодательной базы, истории региона, а также сложившейся системы отношений между хозяйствующими субъектами.

Таким образом, невозможно сформулировать комплексный подход к региональным аспектам земельной политики, унифицирующий всю специфику и уникальность региона как субъекта экономических и политических отношений. Данный подход был признан неэффективным и не способным к трансформации в соответствии с динамичным развитием региона.

Однако нами были выделены ключевые факторы, определяющие основные направления реализации региональной политики в земельных отношениях, на основании которых возможна дальнейшая разработка программы управления земельными ресурсами муниципального образования.

СПАСИБО ЗА  
ВНИМАНИЕ