



FOREIGN EXPERIENCE OF PRIVATIZATION OF NON- AGRICULTURAL LANDS

Kadirov Tohirjan Amanovich

Senior researcher

Center for Research on Problems of Privatization and
Management of State Assets under the Agency for Management of
State Assets of the Republic of Uzbekistan
(Republic of Uzbekistan, Tashkent)

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17067465>

ARTICLE INFO

Received: 01st September 2025

Accepted: 04th September 2025

Online: 05th September 2025

KEYWORDS

Land resources, real estate,
privatization, investments,
infrastructure, property rights.

ABSTRACT

The article examines foreign experience in the privatization of non-agricultural land, focusing on approaches, mechanisms and results of land reforms in various countries. Particular attention is paid to legislative regulation, institutional transformations and the role of the state in the privatization process. Both positive and negative consequences of privatization are considered, including the impact on urban development and the investment attractiveness of territories.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Кадыров Тохиржан Аманович

Старший научный сотрудник

Центр исследований проблем приватизации и управления государственными активами при Агентстве по управлению государственными активами Республики Узбекистан (Республика Узбекистан, Ташкент)

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17067465>

ARTICLE INFO

Received: 01st September 2025

Accepted: 04th September 2025

Online: 05th September 2025

KEYWORDS

Земельные ресурсы,
недвижимость,
приватизация, инвестиции,
инфраструктура, право
собственности.

ABSTRACT

В статье рассматривается зарубежный опыт приватизации земель несельскохозяйственного назначения, акцентируя внимание на подходах, механизмах и результатах земельных реформ в различных странах. Особое внимание уделяется законодательному регулированию, институциональным преобразованиям и роли государства в процессе приватизации. Рассматриваются как положительные, так и негативные последствия приватизации, включая влияние на развитие городов, инвестиционную привлекательность территорий.



Приватизация земли несельскохозяйственного назначения — ключевой элемент экономических реформ, проводимых в странах с переходной экономикой и развитыми рыночными системами. Этот процесс включает передачу городской, промышленной и иной нежилой земли из государственной собственности в частные руки. Цель такой приватизации — создание эффективного механизма управления земельными ресурсами, развитие строительного и инвестиционного секторов, а также формирование рынка недвижимости.

В преобладающем большинстве стран мира в настоящее время сохраняется частная собственность на землю, но без сохранения полных прав всех трех функций собственности, в частности, владения, пользования и распоряжения. В настоящее время в экономически развитых странах право собственности на землю ограничивается обязательствами использования ее в общественных интересах. Современная рыночная экономика не признает абсолютного права в отношении земли, но при этом общество поддерживает и признает неограниченное право собственности на продукты труда [1].

Опыт разных стран показывает, что успешная приватизация земли несельскохозяйственного назначения требует прозрачности, нормативной определенности и эффективных институтов. Рассмотрим, как эти процессы происходили в различных странах.

После объединения ФРГ и ГДР в 1990 году возникла задача перераспределения огромного количества городской и промышленной недвижимости, ранее находившейся в собственности социалистического государства.

Был создан специальный орган — Treuhandanstalt [2], который занимался приватизацией имущества Восточной Германии, курировавший реструктуризацию и продажу около 8500 государственных компаний с более чем четырьмя миллионами сотрудников. Кроме этого в течение нескольких лет была приватизирована большая часть городской земли и объектов производственного назначения. Инвесторы получали землю вместе с объектами недвижимости, при этом часто предусматривались обязательства по модернизации или сохранению рабочих мест. В результате приватизации в Восточной Германии в руки частных собственников перешло имущество на сумму 215 млрд немецких марок. Кроме того, были приватизированы 4 млн га сельскохозяйственных и лесных земель (40% территории бывшей ГДР). С 1990 по 1993 г. организация «Treuhand» продала 6 тыс. предприятий, 1,5 тыс. вернула прежним владельцам (до национализации в ГДР), 3,2 тыс. предприятий были закрыты, а часть передана местным органам власти. Таким образом, процесс приватизации в Восточной Германии в целом следует признать успешным. Самое главное, что «приватизация не свелась к простой смене вывесок, к формальной передаче титула собственности» [3].

Этот опыт считается одним из самых масштабных примеров быстрой и относительно успешной приватизации несельскохозяйственной земли, несмотря на критику за социальные последствия (безработица, рост цен на жилье).



В Великобритании большая часть городской земли исторически принадлежала государству, частным землевладельцам. В XX веке, особенно при правительстве Маргарет Тэтчер, началась активная приватизация муниципальной земли и городской недвижимости. Однако в отличие от полной передачи собственности, часто использовалась система долгосрочной аренды (leasehold) на 99 или 125 лет.

В дословном переводе Leasehold означает “владеть арендой”. Таким образом, недвижимость (земля, дом или квартира) приобретаются на правах длительного пользования у землевладельца (freeholder), за которым в бытовой речи закрепилось слово “лэндлорд”, т.е. арендодатель. Подавляющее большинство сделок купли-продажи квартир и апартаментов в Англии и Уэльсе проходят на этих условиях. В отличие от краткосрочной аренды (renting), концепция долгосрочной аренды подразумевает право эксклюзивного владения недвижимостью на определенный срок. Теоретически свыше 21 года. Однако на практике контракты заключаются на 99 или 125 лет. Максимальный срок составляет 999 лет. В то же время встречаются короткие договоры, например, на 40-50 лет. Немаловажным фактором является готовность ведущих британских банков выдавать ипотечные кредиты под сделки с долгосрочной арендой, как правило, свыше 70 лет [4].

Такой подход позволил частному сектору использовать землю под коммерческое и жилое строительство, не утратив при этом полного контроля со стороны государства. Это стало особенно актуально в Лондоне, где многие районы были переданы частным застройщикам в рамках программ редевелопмента.

Несельскохозяйственная земля в Китае остается в собственности государства. Всекитайское собрание народных представителей внесло поправки в статьи 10 и 11 Конституции, чтобы разрешить возникновение частного сектора. Пересмотр 1988 года легализовал разделение прав землепользования от права собственности на землю. Это стало конституционной основой для Положения о правах использования городских земель 1990 года, которое позволило покупать и продавать права землепользования на рынке недвижимости без изменения основного права собственности на государственную землю [5].

Согласно действующим правилам, установленным Государственным советом, земля может использоваться для жилых целей до семидесяти лет; для промышленных целей — пятьдесят лет; для образования, науки, культуры, здравоохранения и физического воспитания — пятьдесят лет; и для коммерческих, туристических и рекреационных целей — сорок лет [6].

Такая система аренды стала основой бурного роста городов и инфраструктуры, обеспечив государству стабильные поступления в бюджет, а бизнесу — уверенность в долгосрочном пользовании землей. Формально земля остаётся государственной, но фактически используется на условиях, близких к частной собственности.



В США большинство городской и коммерческой земли находится в частной собственности. Приватизация как процесс не была централизованной программой, как в странах с плановой экономикой, а шла эволюционно.

Федеральное правительство, а также органы местного самоуправления периодически выставляют землю на аукционы. Например, в рамках программы GSA (General Services Administration) осуществляется продажа федеральной недвижимости, неиспользуемой для нужд государства [7].

Земля в городах активно вовлечена в рынок: осуществляется покупка, продажа, ипотека, девелопмент. Это обеспечивает высокую ликвидность и стимулирует инвестиции в городскую инфраструктуру.

В Латвии и Эстонии — городская земля и здания возвращались бывшим собственникам или продавались на аукционах [8].

Анализ развития земельных отношений в различных странах, показывает, что можно выделить определенные группы, когда данные отношения основаны:

- на праве частной собственности на землю (Англия, Бразилия, США, Канада и др.);

- на сохранении общих земельных площадей за счет образования сельскохозяйственных кооперативов (страны Восточной Европы, в частности, Чехия, Словакия, бывшая ГДР);

- на сохранении государственной собственности на землю, к примеру, Израиль – 95% у еврейского национального фонда (ЕНФ), а в частной собственности – около 5%. В Китае большинство земель просто передано в аренду крестьянским хозяйствам [1].

Учитывая, вышеизложенное можно отметить, что приватизация земли несельскохозяйственного назначения представляет собой важнейший элемент перехода к рыночной экономике и эффективному управлению земельными ресурсами. Анализ международного опыта показывает, что успешность этого процесса определяется не только формальной передачей прав собственности, но и наличием прозрачных правил, работающих институтов регистрации прав на недвижимость, защиты прав инвесторов, баланса между интересами государства, бизнеса и общества. При этом необходимо отметить, что вопреки идее об эффективности полного использования трех функций собственности, в частности, владения, пользования и распоряжения, в некоторых странах механизм управления земельными ресурсами работает эффективно и без сохранения полных прав использования всех трех функций собственности.

Выбор модели зависит от целей приватизации, уровня экономического развития и исторических особенностей развития конкретной страны.

References:

1. А.Т. Мишиева, М.А. Ялмаева “Опыт преобразований в сфере земельных отношений за рубежом” Известия Кабардино-Балкарского научного центра РАН № 6 (56) 2013



2. Treuhandanstalt
https://en.wikipedia.org/wiki/Treuhandanstalt?utm_source=chatgpt.com
3. Теория и практика приватизации в объединенной Германии Г.Ф. Фейгин, В.Н. Самотуга, журнал Экономика и управление №11 (61) 2010, с.61-68
4. Недвижимость в Великобритании: freehold или leasehold
<https://blog.vestigio.co.uk/2015/02/18/%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B8-freehold/>
5. Constitution of China
https://en.wikipedia.org/wiki/Constitution_of_China?utm_source=chatgpt.com
6. Chinese Law on Private Ownership of Real Property
https://blogs.loc.gov/law/2015/03/chinese-law-on-private-ownership-of-real-property/?utm_source=chatgpt.com
7. Real property disposition https://www.gsa.gov/real-estate/real-estate-services/real-property-disposition?utm_source=chatgpt.com
8. Land reforms: the example of the Baltic countries https://www.uzdaily.uz/en/land-reforms-the-example-of-the-baltic-countries/?utm_source=chatgpt.com