

Научная статья

Original article

УДК 332.3

doi: 10.55186/2413046X_2023_8_7_341

**РАЗВИТИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ СТРАНЫ: ОПЫТ
СОЦИАЛИСТИЧЕСКОЙ РЕСПУБЛИКИ ВЬЕТНАМ
DEVELOPMENT OF LAND USE IN THE COUNTRY: THE EXPERIENCE
OF THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**



Мезенина Ольга Борисовна, д.э.н., заведующая кафедрой землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, E-mail: mob.61@mail.ru

Ле Чунг Хиеу, кандидат экономических наук, Данангский Экономический университет, г. Дананг, Вьетнам, E-mail: hieult@due.edu.vn

Кюршеева Ольга Васильевна, магистрант, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, E-mail: kyursheeva@mail.ru

Mezenina Olga Borisovna, Doctor of Economics, Head of Land Management and Cadastre Department, Ural State Forestry Engineering University, E-mail: mob.61@mail.ru

Le Chung Hieu, PhD in Economics, Da Nang University of Economics, Da Nang, Vietnam, E-mail: hieult@due.edu.vn

Kyursheeva Olga Vasilievna, Master student, Ural State Forestry Engineering University, E-mail: kyursheeva@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена рассмотрению и анализу механизмов и инструментов регулирования землепользования и особенностей их применения во Вьетнаме и других странах в интересах повышения

эффективности сельского хозяйства на длительную перспективу. Авторами рассмотрены особенности использования сельскохозяйственных земель, основные механизмы государственного управления земельными ресурсами во Вьетнаме. Обращено внимание на недостатки в сфере управления и использования сельскохозяйственных земель в современном Вьетнаме и даны рекомендации в обозначенной области. В настоящее время, перед Вьетнамом стоит задача формирования механизма, позволяющего реализовать надлежащее использование сельскохозяйственных земель. При разработке соответствующей земельной политики законодателям целесообразно учитывать имеющийся зарубежный опыт по регулированию использования земель сельскохозяйственного назначения. Авторами представлены результаты изучения зарубежного опыта организации и управления сельскохозяйственным землепользованием с целью выявления существующих эффективных механизмов правового регулирования. В статье показано, что опыт землепользования в зарубежных странах весьма разнообразен и имеет свою специфику, что вызывает интерес исследуемой темы. Для повышения эффективности управления и использования сельскохозяйственных земель необходимо применять рычаги организационно-экономического механизма (например, сочетание государственного и рыночного механизмов управления землями; защиту высокопродуктивных земель сельскохозяйственного назначения зон; развитие крупных сельскохозяйственных предприятий; компенсацию ущерба от изъятия и загрязнения земли; экономические стимулы для улучшения качества земли). Авторы подчеркивают важность интереса организаций и компаний к развитию эколого-ориентированных инновационных процессов в сельском хозяйстве для повышения его эколого-экономической эффективности. В статье отмечается необходимость разработки и совершенствования основных и специальных мер государственного регулирования использования сельскохозяйственных земель Вьетнама.

Abstract. The article is devoted to the review and analysis of mechanisms and tools for regulating land use and peculiarities of their application in Vietnam and other countries to improve the efficiency of agriculture in the long term. The authors considered the peculiarities of agricultural land use, the main mechanisms of state land management in Vietnam. The drawbacks in the management and use of agricultural land in modern Vietnam are highlighted and recommendations in this area are given. At present, Vietnam is facing the task of forming a mechanism to realize the proper use of agricultural land. In developing an appropriate land policy it is advisable for legislators to take into account the available foreign experience in regulating the use of agricultural land. The authors present the results of the study of foreign experience in the organization and management of agricultural land use in order to identify existing effective mechanisms of legal regulation. The article shows that the experience of land use in foreign countries is very diverse and has its own specific features which makes the researched theme interesting. To increase the efficiency of management and use of agricultural lands it is necessary to apply the levers of organizational-economic mechanism (for example, the combination of state and market mechanisms of land management; protection of highly productive lands of agricultural zones; development of large agricultural enterprises; compensation of damage from land withdrawal and pollution; economic incentives for improvement of land quality). The authors emphasize the importance of the interest of organizations and companies in the development of eco-oriented innovation processes in agriculture to improve its eco-economic efficiency. The article notes the need to develop and improve the basic and special measures of state regulation of agricultural land use in Vietnam.

Ключевые слова: механизм управления земельными ресурсами Вьетнама; регулирование землепользования; сельскохозяйственные земли; экология природопользования; экономика природопользования

Keywords: Vietnam's land management mechanism; regulation of land use; agricultural land; ecology of natural resource use; economics of natural resource use

Вьетнам – маленькая страна с большим потенциалом экономического развития, демонстрирующая в последние десятилетия самый высокий рост экономики в Юго-Восточной Азии. Немного статистики: на территории в 331 тысяч кв. км проживает около 93 миллионов человек, средняя плотность населения 278 чел/кв. км. При этом в горных районах она наименьшая, а в прибрежных областях и в мегаполисах может достигать 1100 чел/кв. км. Продолжительность жизни высокая – почти 70 лет у мужчин и около 75 лет – у женщин. Ежегодные темпы роста ВВП достигают 6,7% [1].

С момента первого введения Закона о земле в 1987 г., проходя процесс совершенствования политики и законов о земельных ресурсах страны время от времени в соответствии с процессом обновления и развития страны в Закон о земле (1993, 2003 и 2013 гг.) внесены изменения и дополнения в 1998 и 2001 гг.[2]

До сих пор система политик и законов о земле в основном решала проблемы, связанные с управлением земельными ресурсами в современных условиях развития страны. Генеральные планы и планы землепользования создали важную правовую основу для отвода земли, аренды земли, выдачи сертификатов на право землепользования, права собственности на дома и другое имущество, неразрывно связанное с землей.

Приобретение земли, компенсация, поддержка и переселение также заметно изменились, чтобы лучше обеспечить права людей на земельные участки. Финансовая политика в отношении земли и инновация в области цен на землю способствовали созданию значительного источника доходов для государственного бюджета, постепенно внедряя государственное управление землей экономическими мерами [3,4,5].

Реформа административных процедур в земельном секторе свела к минимуму административные процедуры в земельном секторе. Инспекция по землеустройству и использованию земельных ресурсов проводится тщательно в соответствии законодательства страны. Рынок недвижимости и рынок права землепользования постепенно приходят в порядок и стабильность. Консультационные подразделения по оценке земель формируются и работают все более профессионально, поддерживая рынок недвижимости. В стране проявляется заметное оживление на рынке недвижимости в связи с выходом закона «О Жилом Доме». Он разрешил и иностранцам приобретать недвижимость во Вьетнаме [5].

Завершение разработки механизмов, политики и законов о земле облегчит доступ к земле для людей и предприятий и позволит использовать финансовые ресурсы земли путем перераспределения государственной земли; инвестировать, эксплуатировать экономическую инфраструктуру, промышленную инфраструктуру, транспорт и прилегающие территории; благоустройство и строительство новых городских территорий. В результате постепенно совершенствуется управление и эффективное использование земли, создаются большие ресурсы для экономического развития страны.

Политика эксплуатации земельных ресурсов включает в себя сбор платы за пользование землей и земельной ренты; налоги, сборы и платежи, связанные с землепользованием. Политика земельного финансирования постепенно институционализировалась в соответствии с рыночными принципами, прозрачностью и равенством между секторами экономики, сужая различия между отечественными и иностранными организациями. Платежи, собранные с земли в бюджет государства, с годами увеличились с 3025,22 млн. долл. в 2014 году до 11080,61 млн. долл. в 2020 году (табл.1) [1,4].

Таблица 1. Доходы земельно-имущественных отношений (млн. долл.)

Доходы	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Сбор платы за пользование землей	1921,65	2948,91	4331,22	5452,57	6423,04	6679,65	7508,70
Плата за аренду водной поверхности	409,61	671,61	1015,30	1295,04	1403,30	1559,78	1709,09
Налог на использование земель сельскохозяйственного назначения	2,65	2,48	2,61	1,70	1,22	0,87	0,26
Налог на несельскохозяйственное использование земли	62,09	63,43	60,74	72,30	81,48	88,70	89,87
Налог на регистрацию недвижимости	92,70	121,43	134,57	199,74	237,57	253,83	278,39
Продажа государственных домов	73,04	75,91	76,61	78,22	91,96	40,87	47,22
Налог на прибыль от передачи земли	253,57	255,61	349,83	515,22	663,09	866,70	742,48
Налог на доходы физических лиц от передачи земли	209,91	297,35	368,30	470,30	563,52	626,52	704,61
Итого	3025,22	4436,74	6339,17	8085,09	9465,17	10116,91	11080,61

Использование экономических и финансовых инструментов является основным направлением землеустройства в социалистически ориентированной рыночной экономике. В соответствии с положениями Закона о земле, Закона о налоге на использование земель сельскохозяйственного назначения, Закона о налоге на несельскохозяйственное использование земель, Закона о подоходном налоге с населения и Закона о подоходном налоге с предприятий, финансовые доходы от земли включают: сбор платы за пользование землей, земельную ренту; налоги на землепользование, налог на доходы физических лиц от передачи земли; сборы, доходы от штрафов за нарушения земельного законодательства, возмещение государству от причинения ущерба при управлении и использовании земли [2,3,5].

Закон о земле предусматривает, что государство регулирует добавленную стоимость земли, которая не создается в результате инвестиций пользователя, посредством налоговой политики, сбора за пользование землей и арендной платы. Государство отзывает землю в связи с нарушениями

земельного законодательства, такими как неиспользование, ненадлежащее использование, незаконная ссуда или аренда, земельный участок, подлежащий захвату, задержке или не предоставлению земли в пользование [2].

Однако, положения действующего закона в основном сосредоточены на административных мерах, которые не связаны с финансовыми и налоговыми санкциями; налоговая система на землю не эффективна, налоговые поступления еще низки по сравнению с общемировым уровнем, не стали действенным инструментом для принуждения людей, которым выделена или арендована земля, сдать землю в пользование; положение спекулятивных, неиспользуемых и залежных земель еще не преодолено.

Согласно последним результатам, в настоящее время существует 3205 проектов площадью около 85163,77 га (без учета площади земель, выделенных государством домашним хозяйствам и физическим лицам для сельскохозяйственного производства), по которым государство выделило или сдало в аренду землю, изменило назначение землепользования, но не использовало землю или медлило с вводом земли в использование [6].

Представим в статье организацию государственного аппарата по управлению земельными ресурсами Вьетнама.

Обязанности по государственному управлению землей устанавливаются следующим образом. Правительство осуществляет единое государственное управление землей на всей территории страны. Министерство природных ресурсов и окружающей среды несет ответственность за распределение землепользования перед Правительством, Народные комитеты всех уровней несут ответственность за государственное управление землей на территориях в соответствии со своей компетенцией. Организационная структура аппарата государственного управления землей представлена на рисунке 1 [с исп.3,6].



Рисунок 1. Организация государственного аппарата Вьетнама по управлению земельными ресурсами

Соответственно, Государственные органы управления земельными ресурсами делятся на 4 специализированных учреждения, распределенных от центрального до местного уровня.

Во-первых, органом государственного управления земельными ресурсами на центральном уровне является Министерство природных ресурсов и окружающей среды. Это государственное учреждение, выполняющее функции государственного управления земельными, водными, минеральными ресурсами, окружающей средой, метеорологией, гидрологией, геодезией и картографией в масштабах страны и управляющее государственными услугами в сфере землепользования и управления.

Во-вторых, Департамент природных ресурсов и окружающей среды является агентством по управлению земельными ресурсами в провинциях с функцией управления и картографирования и подчиняется

профессиональному руководству Министерства природных ресурсов и окружающей среды.

В-третьих, Секция природных ресурсов и окружающей среды является органом управления земельными ресурсами в районах, поселках, провинциальных городах и имеет функции государственного управления землей и окружающей средой.

В-четвертых, Кадастровые чиновники на уровне коммуны - это те, кто помогает народным комитетам коммун, районов и поселков в управлении земельными ресурсами. Кадастровые чиновники на уровне коммун назначаются народными комитетами районного уровня. В настоящее время есть много случаев, когда кадастровые работники на уровне коммуны переводятся с другой работы на землеустроительную, поэтому их профессиональная квалификация не соответствует требованиям.

На центральном уровне Министерство природных ресурсов и окружающей среды берет на себя основную ответственность и координирует с Министерством внутренних дел определяет функции, задачи и организационную структуру местного агентства по управлению земельными ресурсами и задачи у кадастровых чиновников на уровне коммун районов и поселков. На местном уровне, в том числе Департамент природных ресурсов и окружающей среды, Секция природных ресурсов и окружающей среды и Отдел земельной регистрации, возложено выполнение ряда задач в сфере государственного управления земельными ресурсами.

В статье в заключении считаем необходимым показать тезисно современные взгляды вьетнамских органов власти и ученых на совершенствование государственного управления землей [2,3,4].

В целях дальнейшего повышения эффективности и действенности государственного управления землей в ближайшее время необходимо сосредоточить усилия на решении следующих проблем:

- необходимо уточнить режим землепользования и распоряжения, права и обязанности землепользователей;
- пересмотреть полномочия, децентрализацию и ответственность органов государственного управления от центрального до местного уровня в планировании, разрешении изменения назначения землепользования, рекультивации земли, отводе земли, аренде земли и выдаче разрешения, сертификате на право землепользования, решении о цене земли;
- увеличить инвестиции в ресурсы для измерения, картирования, создания баз данных, реформирования административных процедур, ускорения выдачи сертификатов на право землепользования, права собственности на дома и другие активы, неразрывно связанных с землей;
- применять комплексное планирование землепользования в соответствии с ландшафтным подходом, чтобы планирование землепользования было комплексным, сбалансированным, рационально распределенным и эффективно используемым земельным участком по отраслям, районам, территориям;
- выделение земли и аренда земли должны осуществляться в основном через аукционы на право землепользования, торги по проектам использования земли;
- обновить механизм регулирования добавленной стоимости земли путем картирования цен на землю до планирования, после планирования, после строительства объектов транспортной, экономической и социальной инфраструктуры.
- применение технологий для определения цен на землю, создание базы данных о ценах на землю, служащей основой для государственного управления ценами на землю, поэтапное внедрение инновационных методов построения прејскурантов земли и корректировочных коэффициентов в соответствии с рыночными сигналами.

Вьетнам, будучи развивающейся страной, является также государством с трансформирующейся экономикой. Важнейшей задачей, которую необходимо выдвинуть в сфере управления землей является сочетание результативного использования механизмов и инструментов регулирования землепользования в целях достижения эффективности их использования и развития на длительную перспективу [6].

Список источников

1. Главное статистическое управление Вьетнама. Статистический ежегодник 2021. – Ханой: Издательство Статистическое, 2021.114. Официальный сайт таможенной службы Вьетнама. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.customs.gov.vn>
2. Земельный закон Вьетнама. №45/2013/QН13 от 29.11.2013
3. Нгуен Динь Тхо, Модель управления земельными ресурсами во Вьетнаме – Журнал природных ресурсов и окружающей среды, 2021.
4. Постановление ЦК №18-NQ/TW от 16 июня 2022 г. о продолжении инноваций, совершенствовании институтов и политики, повышении эффективности и результативности управления и использования земель, создании мотивации для превращения нашей страны в развитую страну с высоким уровнем дохода.
5. Фам Лан Хыонг, Государственное управление землей. Издательство Национального экономического университета, 2020.
6. Ву Т.Т.Х., Киселева С.П. Анализ влияния производственных факторов на эколого-экономическую эффективность сельского хозяйства в дельте Красной реки (Вьетнам) // Вестник Евразийской науки, 2019 №1, <https://esj.today/PDF/32ECVN119.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

References

1. Glavnoe statisticheskoe upravlenie V`etnama. Statisticheskij ezhegodnik 2021. – Xanoj: Izdatel`stvo Statisticheskoe, 2021.114. Oficial`ny`j sayt tamozhennoj

sluzhby` V`etnama. [E`lektronny`j resurs]. – Rezhim dostupa:
<http://www.customs.gov.vn>

2. Zemel`ny`j zakon V`etnama. №45/2013/QH13 ot 29.11.2013

3. Nguen Din` Тхо, Model` upravleniya zemel`ny`mi resursami vo V`etname – Zhurnal prirodny`x resursov i okruzhayushhej sredy`, 2021.

4. Postanovlenie CzK №18-NQ/TW ot 16 iyunya 2022 g. o prodolzhenii innovacij, sovershenstvovanii institutov i politiki, povy`shenii e`ffektivnosti i rezul`tativnosti upravleniya i ispol`zovaniya zemel`, sozdaniy motivacii dlya prevrashheniya nashej strany` v razvityuyu stranu s vy`sokim urovnem doxoda.

5. Fam Lan Ху`ong, Gosudarstvennoe upravlenie zemlej. Izdatel`stvo Nacional`nogo e`konomicheskogo universiteta, 2020.

6. Vu T.T.X., Kiseleva S.P. Analiz vliyaniya proizvodstvenny`x faktorov na e`kologo-e`konomicheskuyu e`ffektivnost` sel`skogo khozyajstva v del`te Krasnoj reki (V`etnam) // Vestnik Evrazijskoj nauki, 2019 №1, <https://esj.today/PDF/32ECVN119.pdf> (dostup svobodny`j). Zagl. s e`krana. Yaz. rus., angl.

Для цитирования: Мезенина О.Б., Ле Чунг Хиеу, Кюршеева О.В. Развитие землепользования страны: опыт социалистической Республики Вьетнам // Московский экономический журнал. 2023. № 7. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-7-2023-29/>

© Мезенина О.Б., Ле Чунг Хиеу, Кюршеева О.В., 2023. Московский экономический журнал, 2023, № 7.