

ФАО ИССЛЕДОВАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕДЕЛИЯ

2

ISSN 1815-0357

**Руководящие принципы
надлежащей практики
заключения договоров об аренде земель
сельскохозяйственного назначения**



ФАО ИССЛЕДОВАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕДЕЛИЯ

2

Руководящие принципы надлежащей практики заключения договоров об аренде земель сельскохозяйственного назначения

ПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЪЕДИНЕННЫХ НАЦИЙ

Рим, 2005 год

Использованные обозначения и изложение материалов в настоящем информационном продукте не являются выражением какого-либо мнения Продовольственной и сельскохозяйственной организации Объединенных Наций ни о правовом статусе или статусе развития любой страны, территории, города или района или их властей, ни о делимитации их границ или пограничных линий.

ISBN 92-5-404667-1

Без права переиздания. Воспроизводство и распространение материалов, содержащихся в этом информационном продукте, для общеобразовательных или некоммерческих целей разрешаются без какого-либо предварительного разрешения со стороны владельцев авторского права при условии указания полного названия источника. Воспроизводство материалов, содержащихся в этом информационном продукте, для перепродажи или других коммерческих целей запрещается без предварительного разрешения со стороны владельцев авторского права. Заявки на получение такого разрешения должны направляться начальнику Службы управления публикациями Отдела информации ФАО по адресу: Viale delle Terme di Caracalla, 00100 Рим, Италия, или по электронной почте: copyright@fao.org

Исследование ФАО по вопросам землевладения

Исследование ФАО по вопросам землевладения представляет собой серию кратких докладов, посвященных сложному и зачастую полемичному вопросу о землевладении, особенно в плане его связи с созданием продовольственной обеспеченности, борьбой с нищетой и развитием сельских районов. Настоящее исследование не претендует на исчерпывающий характер, оно, скорее, отражает «надлежащую практику» в отношении определенного аспекта землевладения и управления им, выявленную ФАО и ее многочисленными международными сотрудничающими партнерами. Исследование охватывает различные аспекты улучшения доступа к земле и к другим природными ресурсам и укрепления гарантий владения. В нем рассматривается роль землевладения в процессе развития сельских районов, гендерной специфике и доступе к земле, улучшении доступа к земле через посредство заключения договоров об аренде, системах налогообложения недвижимости в сельских районах и укрупнении земельных участков.

Дополнительную информацию об исследовании по вопросам землевладения и о работе ФАО в области землевладения можно получить, обратившись по адресу:
http://www.fao.org/sd/LTdirect/ltstudies_en.htm
http://www.fao.org/sd/IN1_en.htm

Выражение признательности

Руководящие принципы подготовил Нил Равенскрофт.

Члены научно-исследовательской группы:

Ричард Бенни, Роджер Джиббард,

Сусана Ластаррия-Корнхил, Сьюзан Марквелл,

Жолин Мелмед-Санджак и Джо Ривз.

Группа по оценке: Том Конимбих, Брайан Уолди

и Джин Вундерлих.

Руководящий комитет: Саймон Кит, Сукумар Дас,

Фриттьоф Кухнен, Джонатан Линдси, Пол Манро-Фор,

Сью Никольз, Дейвид Палмер и Джим Ридделл.

Оглавление

Предисловие	vii
ЧАСТЬ 1: ВВЕДЕНИЕ И ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ	1
1. ВВЕДЕНИЕ	1
Общие сведения и контекст	1
Цели руководящих принципов	5
Структура руководящих принципов	7
2. ХАРАКТЕР И УСЛОВИЯ ДОГОВОРОВ ОБ АРЕНДЕ	8
Введение	8
Диапазон договоров об аренде земель	10
Договоренности о контрактной лицензии	14
Трудовая аренда	15
Договоренности об опытной работе и прочие аналогичные договоренности	15
Аренда с фиксированной рентой	18
Обратные соглашения	20
3. ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ, КАСАЮЩИЕСЯ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И АРЕНДАТОРОВ	21
Введение	21
Гармонизация потребностей землевладельцев и арендаторов	22
Продолжительность срока арендного договора	28
Арендаторы и семейное наследственное право	29
Возобновление договора	30
ЧАСТЬ 2: НАДЛЕЖАЩАЯ ПРАКТИКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ АРЕНДНЫХ ДОГОВОРОВ	33
4. ЭЛЕМЕНТЫ АРЕНДНОГО ДОГОВОРА	33
Введение	33
Названия сторон	34
Дата начала и срок действия договора	35
Описание собственности	36
Регистрация договора	36

Права и обязанности в отношении использования земли	37
Право расторжения договора	38
Основные статьи, создающие основу договора	39
Статьи, относящиеся к содержанию земель	39
Статьи о возвращении земли в таком же состоянии по истечении срока аренды	40
Статьи о проведении работ, связанных с улучшением объекта аренды, или об изменении вида использования	41
Финансовая ответственность за ресурсы совместного использования	41
Рента или прочие виды оплаты	42
Договоренности о возмещении	43
Процедура разрешения конфликтов	44
 5. НАДЛЕЖАЩАЯ ПРАКТИКА В ОТНОШЕНИИ ЛИЦЕНЗИЙ И СОГЛАШЕНИЙ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЛИ	 44
Введение	44
Названия сторон	46
Соглашение о совместном использовании земли	46
Начало, продолжительность и способ расторжения соглашения	46
Доля затрат	47
Доля выпуска	47
Избежание и разрешение конфликтов	47
 6. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВНЕДРЕНИЮ НАДЛЕЖАЩЕЙ ПРАКТИКИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ АРЕНДНЫХ ДОГОВОРОВ	 48
 ЧАСТЬ 3: НАДЛЕЖАЩАЯ ПРАКТИКА В ОТНОШЕНИИ КОНТЕКСТУАЛЬНЫХ ВОПРОСОВ	 51
 7. КОНТЕКСТУАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ	 51
Введение	51
Политика в области землевладения	52
Фискальная и финансовая политика	56
Политика землепользования	59
Правовая основа	60
 ПРИМЕЧАНИЯ	 67
 БИБЛИОГРАФИЯ	 73

Предисловие

Настоящее издание входит в серию «Исследование вопросов землевладения», которое ФАО проводит, начиная с 1951 года. Вопросы землевладения играют крайне важную роль в достижении устойчивого развития сельских районов. Быстрые темпы технологических изменений и усиление экономической интеграции требуют от лиц, отвечающих за разработку политики, планировщиков, экспертов в области развития и аграрных производителей пересмотра организационной структуры, используемой для регулирования того, кто имеет права на какие ресурсы для каких целей и на какие сроки. Некоторые исследования в рамках данной серии посвящены прояснению сложных и полемичных вопросов земельной реформы. В рамках других исследований обеспечиваются руководящие указания относительно методологии работы и использования технических терминов для лиц, чья деятельность связана с аграрными программами.

Настоящее издание входит во вторую группу и в нем устанавливаются основные принципы, которые регулируют временные и частичные интересы, касающиеся ресурсов в рамках современного сельского хозяйства. В нем обобщен накопленный опыт, выявленный в результате обзора обширной литературы, и опыт, приобретенный на основе многолетнего изучения практики сельскохозяйственной аренды. Руководил исследованием г-н Саймон Кит, занимавший до выхода на пенсию должность старшего сотрудника по вопросам землевладения. Исследование проводилось в рамках программы Службы по вопросам землевладения, разработанной в связи с общей заботой ФАО о создании продовольственной обеспеченности и ведении борьбы с

нището. Страны-члены все шире внедряют современные системы землевладения в целях улучшения доступа к земле бедных слоев населения (нередко женщин), которые хотят заниматься сельскохозяйственной деятельностью, и исправления случаев, когда механизмы землевладения не обеспечивают устойчивого использования земель. Надлежащая практика аренды земли может сыграть важную роль в современных системах землевладения. Настоящее издание, как и другие книжки этой серии, не претендует на исчерпывающий характер, оно, скорее, отражает «надлежащую практику» в отношении определенного аспекта управления землей, выявленную ФАО и ее многочисленными международными сотрудничающими партнерами. Издание предназначено для полевых сотрудников ФАО, сотрудников стран-членов, занимающихся аналогичной работой, а также для министров и других старших должностных лиц, отвечающих за выработку сельскохозяйственной политики. Служба ФАО по вопросам землевладения надеется на продолжение сотрудничества со своей широкой аудиторией.

Джон Моньо,
Главный сотрудник
Отдела сельского развития,
помощник Генерального директора,
Департамент устойчивого развития

Часть 1:

Введение и общие принципы

1. Введение

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И КОНТЕКСТ

- 1.1 Аренда земли является важным элементом среды, в которой осуществляется сельскохозяйственная деятельность повсюду в мире. Договоры об аренде земель сельскохозяйственного назначения стали обыденным явлением. Существуют самые многочисленные виды таких договоров, от ограниченной аренды и договоров на условиях ипотеки, получивших широкое распространение в странах Африки, Азии и Латинской Америки, до аренды земли для ведения высокотехнологизированного сельского хозяйства в странах Северной Европы и в других странах-членах ОЭСР¹. Хотя условия таких договоров в значительной степени отличаются друг от друга, их форма одинакова, поскольку во всех случаях предусматривается разделение между владением землей и ее использованием.
- 1.2 Договоры об аренде обеспечивают фермерским семьям, не имеющим земли или имеющим небольшие земельные наделы, доступ к сельскохозяйственным угодьям. Сами по себе договоры об аренде являются устоявшимся элементом структуры сельскохозяйственного сектора, причем настолько, что нередко их значение упускается из виду, умаляется или неправильно понимается. Фактически, дальнейшее существование таких договоров вызывает озабоченность в регионах, где они связываются с концентрацией землевладения и нарушением баланса сил в пользу землевладельцев.
- 1.3 Вместо того, чтобы устранять данный структурный дисбаланс посредством проведения обзора договоров об аренде, некоторые

государства пытаются заменить их системой использования земель самими собственниками (см. текстовую вставку 1.1). Однако, как наглядно иллюстрирует пример в текстовой вставке 1.1, стимулирование системы использования земель самими собственниками не обязательно приводило к исчезновению договоров об аренде земель и появлению лучшего баланса сил в секторе сельского хозяйства. Заключение договоров по-прежнему остается важным элементом, даже в тех местах, где предпринимались попытки заменить их другими механизмами. Такой разрыв между официальной политикой и реальной практикой является одной из основных особенностей сельскохозяйственного сектора, даже там, где заключение договоров об аренде земель официально санкционировано.

- 1.4 Возобновившийся недавно интерес к аренде земли является частью более широкого признания необходимости стимулировать интенсивное земледелие на семейной основе в качестве средства освоения избытка неиспользованной или недоиспользованной земли в мире (включая земли, подвергающиеся сейчас экстенсивной обработке с применением сельскохозяйственной техники). На фоне данных обстоятельств постоянно возникают новые ситуации и возможности, с которыми появляются формы аренды, позволяющие извлекать выгоду как землевладельцам, так и малоземельным собственникам (как наглядно проиллюстрировано в текстовой вставке 1.2).
- 1.5 Кроме того, многие малоземельные пользователи, не имеющие капитала для приобретения земли, даже если бы она была в продаже, стремятся обрести большую свободу использования земли, на которой они работают. В бывших коммунистических странах объединение небольших, фрагментированных землевладений в более рентабельные земельные угодья, ставшее возможным благодаря процессу реституций и приватизации земли, тормозится из-за нежелания многих семей продавать вновь приобретенную землю. В каждом из этих случаев потенциальным решением проблем может стать усовершенствование договоров об аренде земель.
- 1.6 Кроме того, аренда земли открывает возможности для управления крупными хозяйствами в развитых странах. Хотя там не происходит экстремальной концентрации земель и не существует проблем с доступом к земле, характерных для развивающихся стран,

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 1.1

ПОСЛЕДСТВИЯ РЕФОРМЫ ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ В ИНДИИ

В 1950-х годах во всех штатах Индии были полностью упразднены посреднические права и интересы на землю. Тем лицам, которые в то время являлись фактическими владельцами земли, включая арендаторов и субарендаторов, был дан статус рийяти (владельца-фермера). Таким образом 8,8 млн. крестьян получили доступ к примерно 7,3 млн. гектаров земли.

Несмотря на это, к 1960-м годам стало ясно, что большая часть земель, закрепленных по закону за землевладельцами в соответствии с их статусом рийяти, культивировалась через посредство неофициальных договоренностей, преимущественно с исполщиками. В ходе дальнейших земельных реформ на уровне штатов были сделаны попытки предоставить этим арендаторам и исполщикам права рийяти, предлагая им право на землю в обмен на официально установленный сбор, разбитый на десять платежей.

Но даже и эта мера не смогла предотвратить заключения арендных сделок. Согласно последним данным, представленным правительством Индии (48-й цикл Доклада о результатах выборочных обследований в стране), на данном этапе 17,1 млн. домашних хозяйств (15% от общего числа сельских домашних хозяйств) сдают в аренду или исполу землю, общая площадь которой составляет 9,4 млн. гектаров (8% всех сельскохозяйственных угодий). Согласно оценкам, из этих 17,1 млн. арендаторов или исполщиков примерно 84% не имеют официальной записи на право пользования землей, не имеют правовой защиты против выселения и, следовательно, не имеют доступа к механизмам кредитования или к другим факторам сельскохозяйственного производства, который осуществляется через кооперативы или другие официальные каналы.

большинство развитых стран продолжают признавать преимущества договоров об аренде земель, в частности для разделения расходов на приобретение земель и капитала, необходимого для ведения хозяйства, которое становится все более интенсивным и механизированным. Приводится также довод, большей частью непроверенный, о том, что здоровый сектор аренды земли позволяет трудолюбивым молодым фермерам расширять и развивать свой потенциал, что приносит пользу всему сельскохозяйственному сектору в целом².

- 1.7 В результате аренда земли приобрела важное значение для ФАО в качестве одного из многочисленных способов, которые она

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 1.2

**АРЕНДА ЗЕМЛИ В КАЧЕСТВЕ СРЕДСТВА РАВНОМЕРНОГО
РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛОЩАДИ ФЕРМ В ЗАПАДНЫХ РАЙОНАХ ЯВЫ**

Землевладение в западных районах Явы не подвержено почти никаким правовым ограничениям. Тогда как примерно 70% фермерских угодий возделывается самими владельцами, судя по всем признакам, практика аренды земли функционирует как средство равномерного распределения площади ферм. Это наблюдается в горных районах, где происходит переход от возделывания традиционных сельскохозяйственных культур к выращиванию овощей вследствие ведения там контрактного сельского хозяйства, организованного посредниками. Рынок аренды земли позволил расширить доступ к землям, подходящим для выращивания овощей, тогда как до этого аренда земли в данных районах не практиковалась. Вместо непосредственной аренды земли малоземельные фермеры заключают субподряды с посредниками, обязуясь сбывать через них свой урожай овощей. В сезон, когда земля не используется для выращивания овощей, посредники могут часто сдавать ее в аренду под затопляемое рисовое поле. Такая структура использования земли оказывается выгодной для всех сторон. Фермеры выгадывают, так как получают доступ к дополнительным земельным участкам за пределами деревни. Землевладелец получает выгоду за счет снижения транзакционных издержек, поскольку все операции по субаренде осуществляет посредник.

[Yokoyama, S. 1995. "Agricultural diversification and institutional change: a case study of tenancy contract in Indonesia", *Developing Economies* 33(4): 374-396]

использует для создания продовольственной обеспеченности и ведения борьбы с нищетой. Интерес, проявляемый ФАО к аренде земель, многогранен. На операционном уровне для обеспечения лучшего баланса и большей справедливости в отношениях между землевладельцем и арендатором необходимо более четко понимать элементы, которые следует учитывать при заключении договора об аренде земли. На политическом уровне необходимо изучить типы условий, обеспечивающих надлежащую аренду земли, и необходимый масштаб использования аренды для улучшения доступа к земле в районах, где возникает концентрация или фрагментация земель.

- 1.8 Хотя аренда и позволяет улучать доступ к земле, пока еще накоплено относительно мало знаний об аренде, особенно в случаях, связанных с частными землями. Такой относительный дефицит

знаний приводил к значительным ошибкам и к утрате более широких возможностей, что вызывало многочисленные потенциальные последствия, в частности проявлявшиеся в подрыве экономического и социального развития и в сохранении устаревших систем ведения фермерского хозяйства. Несмотря на существование источников информации об арендных договорах, совершенно очевидно, что отсутствует единый источник, позволяющий решать основные и существенные вопросы, такие, например, как: Что такое договор об аренде? Когда его можно — и в потенциале следует — использовать? Что необходимо делать для разработки договора? Какие должны существовать социальные, политические и экономические структуры для оказания содействия внедрению системы аренды земли? Какие меры необходимо принимать для эффективного внедрения и реализации договора об аренде земли?

ЦЕЛИ РУКОВОДЯЩИХ ПРИНЦИПОВ

- 1.9 Посредством настоящих Руководящих принципов ФАО желает проинформировать правительства и других субъектов об основных преимуществах, связанных с арендой земель. Их цель заключается в предоставлении информации и примеров в помощь разработке политики и программ, облегчающих доступ малоземельных фермеров к землям посредством методов, повышающих как продуктивность, так и устойчивость систем ведения фермерского хозяйства. Руководящие принципы были разработаны на основе предпосылки о том, что:

...возможно разработать подходящие договоренности, позволяющие гармонизировать интересы землевладельцев и арендаторов, улучшить доступ к фермам и приводить к повышению качества сельскохозяйственного производства и более рациональному управлению землей.

- 1.10 Руководящие принципы предназначены для самой широкой аудитории, то есть для тех субъектов, которых интересует проблема договоров об аренде земель. В их число входят высшие должностные лица, государственные служащие и другие государственные деятели, полевые сотрудники и консультанты, НПО и ассоциации землевладельцев и арендаторов.

- 1.11 Настоящие Руководящие принципы разработаны в виде современного обзора наилучшей существующей практики аренды земли. Подобно другим руководящим принципам ФАО, настоящие Руководящие принципы не представляют собой готового решения, а являются, скорее, попыткой стимулировать обдумывание и анализ вопросов, с которыми сталкиваются лица, связанные в своей деятельности с арендой земли. В них также приводится набор практических знаний в помощь принятию решений. Следует признать, что характер договоров об аренде земли будет зависеть от частных обстоятельств, и поэтому основная цель Руководящих принципов заключается в стимулировании более четкого понимания процессов, посредством которых следует разрабатывать надлежащие договоры об аренде земли.
- 1.12 Для того, чтобы договоры об аренде земли обеспечивали устойчивое получение средств к существованию в сельской среде и более справедливый доступ к ресурсам, в них должны быть предусмотрены следующие условия:
- равенство и справедливость в отношениях между сторонами
 - прозрачность
 - сохранение прав собственности обеих сторон
 - доступность для понимания
 - низкие транзакционные издержки
 - определенность
 - устойчивость
 - стимулирование сектора арендованной собственности в качестве средства обеспечения гибкости рынка
 - минимальное регулирование и вмешательство со стороны государства.
- 1.13 Настоящие Руководящие принципы имеют непосредственное отношение к странам, которые проводят реформы, обеспечивающие соблюдение данных условий, например, посредством строгого выполнения правовых норм. Поскольку данные условия встречаются обычно в странах с хорошо развитыми рынками, то в Руководящих принципах приводится ряд примеров заключения договоров об аренде земель в Западной Европе, многие модели которых были опробованы в рамках арендных систем в последние два века.

- 1.14 Аренда земли осуществляется, однако, и в странах, где одна из сторон арендного договора может быть более влиятельной, чем другая, и где вопросам соблюдения правовых норм, возможно, не придается особого значения. В таких случаях стимулирование надлежащей практики в отношении технического содержания арендных договоров не будет содействовать устранению основного дисбаланса сил во взаимоотношениях между землевладельцем и арендатором. Фактически, структура договоров свидетельствует о том, что вопрос заключается не столько в самом договоре, сколько в постоянном несоответствии сил землевладельцев и арендаторов. В таких случаях Руководящие принципы следует рассматривать как цель действий, а не как нормативное правило.

СТРУКТУРА РУКОВОДЯЩИХ ПРИНЦИПОВ

- 1.15 В остающемся материале части 1 приводится описание характера и условий договоров об аренде и определены основные вопросы, с которыми сталкиваются землевладельцы и арендаторы. В главе 2 дается описание договоров, а также указываются условия, в которых можно было бы обеспечивать их надлежащее применение. В главе 3 рассматривается необходимость гармонизации потребностей землевладельцев и арендаторов, и в частности необходимость проявления гибкости при заключении арендных договоров во избежание негативных последствий, вызываемых недостаточным и чрезмерным регулированием, что может и в одном, и в другом случае приводить к установлению чрезвычайно взрывоопасных отношений между землевладельцами и арендаторами.
- 1.16 В части 2 Руководящих принципов рассматриваются вопросы надлежащей практики определения элементов арендного договора, т.е. основных элементов, которые необходимо включать во все типы договоров об аренде земель. В главе 4 приводится описание факторов, которые следует учитывать при заключении типовых договоров об аренде земли, а в главе 5 излагаются дополнительные или иные положения, которые следует включать в договоры, такие как аренда исполу. В главе 6 приводятся рекомендации по реализации арендных договоров.
- 1.17 В части 3 Руководящих принципов определяется необходимость применения надлежащей практики в рамках других условий, тре-

буемых для обеспечения эффективной разработки и поддержания договоров об аренде земли. В некоторых странах многие или все элементы, необходимые в этой области (как, например, соблюдение правовых норм) уже внедрены. Для других стран такая надлежащая практика будет, скорее, желаемой целью.

2 Характер и условия договоров об аренде

ВВЕДЕНИЕ

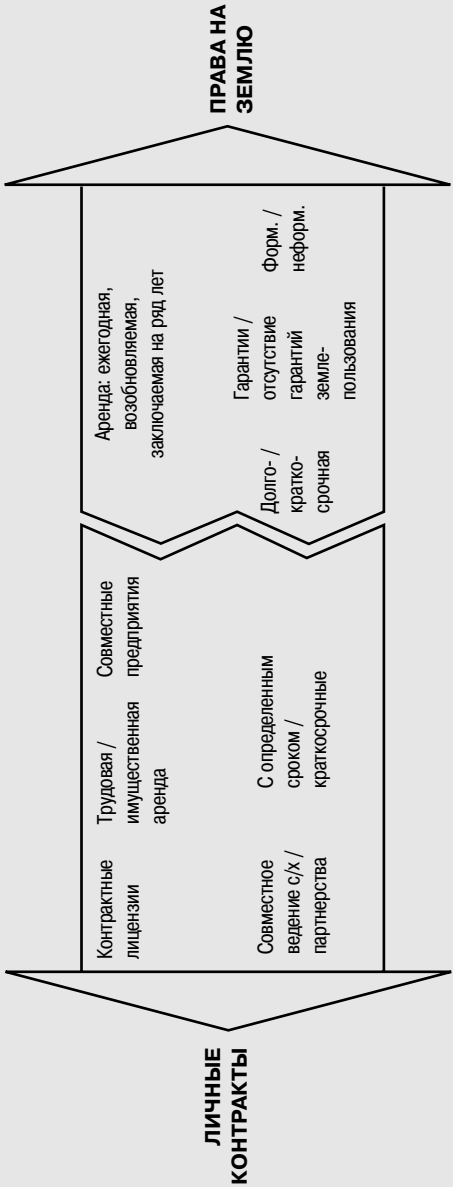
- 2.1 В ходе обсуждения вопросов аренды и договоров об аренде земель в рамках настоящих Руководящих принципов рассматривается широкий диапазон практик и терминов, которые сами являются порождением как законов, так и обычаев. В кодексах и общего, и гражданского права, например, проводится различие между владением на правах аренды (которое создает юридическое право на землю в пользу арендатора) и лицензией (являющейся контрактом на приобретение услуг и дающей право доступа к земле).
- 2.2 В случае заключения арендных договоров землевладельцы предоставляют арендаторам право владения (обычно на конкретно определенный период времени), взимая с них твердо установленную или плавающую ренту. Зачастую ожидается, что арендатор будет нести общую ответственность за сельскохозяйственную деятельность, осуществляемую на арендуемой земле. Данная модель используется, как правило, в развитых странах, в которых внедрены структуры, регулирующие баланс сил между землевладельцем и арендатором. Кроме того, ее по традиции применяют при сдаче в аренду целых ферм, являющихся единственным источником дохода арендатора. Однако в результате либерализации арендных отношений во многих странах данная модель не является более доминирующей, и арендаторы все чаще, а иногда и сами землевладельцы, сдают в аренду часть ферм, чтобы повысить эффективность своей сельскохозяйственной деятельности³.

- 2.3 В отличие от этого в рамках лицензионных соглашений, таких как ипольщина, за землевладельцем остается право законного владения землей, тогда как сельскохозяйственная деятельность осуществляется ипольщиком или работающим арендатором. Землевладелец передает некоторые права на землю, обычно право на доступ к земле в целях осуществления определенной сельскохозяйственной деятельности. При заключении таких контрактов ожидается, что все основные решения будет по-прежнему принимать землевладелец. Хотя по закону землевладелец покупает услуги ипольщика (услуги зачастую выражаются в осуществлении работы и нередко в поставках семян, техники или рабочего скота), баланс сил складывается таким образом, что ипольщик фактически платит землевладельцу за право использования земли.
- 2.4 Отделение арендных договоров от лицензий имеет важные юридические последствия, в частности связанные с вопросами безопасности, компенсации и возможности получения ссудного капитала, независимо от землевладельца или местного ростовщика. Однако, учитывая отсутствие или нарушение (во многих странах) политики и правовой структуры, практическое значение такого отделения нередко утрачивается. Поэтому для целей настоящих Руководящих принципов все взаимоотношения землевладельцев и прочих лиц, работающих на их земле, будут пониматься как аренда, а стороны будут соответственно обозначаться как землевладельцы и арендаторы. По мере необходимости в тексте, особенно в части 2, будут сделаны различия между разными типами соглашений.
- 2.5 Нередко бывает, что одни и те же лица могут одновременно выступать в роли землевладельца и арендатора. Небольшие землевладельцы могут обрабатывать свою собственную землю, арендовать прилегающие земли и принимать участие в договоренностях об ипольных работах на других землях. С другой стороны, существует много форм «трудовой аренды», когда малоземельные фермеры заключают с землевладельцем договоренности либо об ипольных работах, либо о работе с зарплатой, получая взамен небольшой участок земли, который они могут самостоятельно возделывать, фактически в качестве арендаторов. В иных случаях община может оставаться доминирующей единицей, а семьи используют землю по мере необходимости⁴.

ДИАПАЗОН ДОГОВОРОВ ОБ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬ

- 2.6 Арендаторы заключают арендные договоры, когда нет возможности приобрести землю или когда они предпочитают не делать долгосрочных инвестиций, таких как покупка земли, и землевладельцы также могут использовать такие договоры, если они хотят избегать издержек на оплату рабочей силы. Некоторые фермеры располагают трудовыми ресурсами и/или капиталом, но не имеют земли для полномасштабного применения этих ресурсов. Другие же располагают землей, на которой они не работают, например, из-за отсутствия рабочей силы или капитала, или потому, что их не интересует непосредственное занятие сельским хозяйством. В результате, как указывается в текстовой вставке 2.1, появляется широкий диапазон договоренностей — от личных взаимоотношений, строящихся на правах узуфрукта на небольшие участки земли, до полной аренды ферм, создающей права на землю.
- 2.7 В каждом из случаев эти разные договоры об аренде предусматривают обработку земли иными лицами, чем владелец. Способы обеспечения этого зависят от целого ряда конкретных особенностей, связанных как со взаимоотношениями между сторонами, так и с более широкой социальной, культурной и экономической средой, в которой реализуются договоренности. Единственной наиболее важной причиной появления различных форм договоренностей является, возможно, структура земельной собственности. Например, во многих районах Европы и Латинской Америки существование крупных землевладений (при том, что владельцы нередко находятся в других местах) вызвало необходимость разработки договоров об аренде земель. С другой стороны, при традиционных системах землевладения в Африке дефицит земли на общинном уровне может вынудить малоземельных фермеров покидать общину и заключать арендные договоры в общинах, где земля имеется в избытке.
- 2.8 Помимо структур и обычаев землевладения, одним из наиболее значимых факторов, определяющих типы используемых договоренностей, является относительное развитие рынков, отражающееся прежде всего в прочности и направлении силовых взаимоотношений между землевладельцем и арендато-

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 2.1
ДИАПАЗОН ДОГОВОРОВ ОБ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬ



ром. В регионах, где рынки (особенно земельные и продуктовые) функционируют относительно хорошо, как, например, в Европе, арендаторы обрели определенную степень независимости, которая была признана и охраняется законом. В иных местах, особенно в некоторых частях Азии, арендаторы по-прежнему в значительной степени зависят от своих землевладельцев, что ослабляет их позиции в отстаивании своих прав. Одним из важнейших результатов такого положения дел является существование в европейских государствах четко оформленной структуры аренды, включенной в хорошо разработанные и реально применимые правовые нормы, которые предусматривают гарантии как для арендаторов, так и для землевладельцев. С другой стороны, во многих странах Латинской Америки, Азии и Ближнего Востока существуют нормативные положения, регулирующие аренду, но там зачастую отсутствуют организационные структуры, способные обеспечивать их соблюдение.

- 2.9 Арендные договоры, преобладающие в определенных условиях, не всегда являются результатом линейного развития (например, от трудовой аренды к исполщине и к аренде за фиксированную плату), но в них — в зависимости от изменяющихся условий — наблюдаются колебательные тенденции от одного типа аренды к другому и обратно. Представление диапазона тенденций таким образом отнюдь не означает, что договоренности в одной стороне диапазона чем-то лучше или имеют более официальный характер, чем те, что находятся в другой его стороне. Скорее, данный пример показывает, какое место занимает каждый тип соглашения по отношению к закону и в плане соответствующего вклада ресурсов со стороны землевладельцев и арендаторов. Так, соглашения, расположенные в левой стороне диапазона, однозначно рассматриваются как личные контракты, в рамках которых, как ожидается, все основные решения принимает землевладелец. С другой стороны, те соглашения, что расположены в крайней правой части диапазона, предусматривают передачу прав собственности, при том что арендатор, как ожидается, возьмет на себя общую ответственность за сельскохозяйственную деятельность, осуществляемую на арендованной земле.

2.10 Наиболее значимыми элементами в диапазоне являются:

1. договоренности о контрактной лицензии, в соответствии с которыми землевладелец определяет и в основном принимает все решения и осуществляет всю деятельность на ферме, но выдает лицензии другим лицам на выполнение иных функций, нередко связанных с посадкой и сбором урожая;
2. трудовая аренда, в соответствии с которой работники получают условную зарплату или часть продукции, а также права узупрукта на небольшой участок земли, который они обрабатывают для собственных нужд (обычно для удовлетворения потребностей в средствах пропитания);
3. договоренности об испольной работе и прочие аналогичные договоренности, при заключении которых ожидается, что землевладелец и арендатор совместно оплачивают расходы на факторы сельскохозяйственного производства и получают часть продукции. Они могут варьироваться от договоренностей, очень похожих на взаимоотношения контрактного найма рабочей силы, до тех, которые из-за масштабов предприятия больше напоминают полную аренду; и
4. арендные договоры, в которых проводится принципиальное различие между интересами землевладельца (сдача земли в аренду) и арендатора (наем земли в аренду). Как отмечено в текстовой вставке 2.1, арендный договор в значительной степени отличается от других договоренностей, главным образом тем, что аренда предусматривает передачу определенных прав собственности.

2.11 Обычно предполагается, что баланс сил склоняется в пользу землевладельца, т.е. что одним из ключевых факторов для определения места той или иной договоренности в диапазоне существующих контрактов является степень непосредственного контроля, осуществляемого землевладельцем. Но сейчас все чаще и чаще происходит обратное. В качестве примера можно привести случай, когда землевладелец располагает небольшим земельным участком и/или капиталом (и, следовательно, небольшой властью), а арендатор является более крупным предпринимателем — либо сельскохозяйственной компанией, либо фермером, имеющим доступ к достаточным финансовым средствам для создания жизнеспособной и устойчивой структурной единицы.

Важное значение данных сценариев заключается в том, что при таких ситуациях под вопрос ставится как традиционное соотношение сил в рамках арендных договоров, так и его воздействие на разработку основных элементов арендного договора. Так называемые «обратные договоренности» рассматриваются отдельно в конце настоящей главы.

ДОГОВОРЕННОСТИ О КОНТРАКТНОЙ ЛИЦЕНЗИИ

- 2.12 Договоренности о контрактной лицензии во всем их разнообразии форм заключаются повсюду в мире, особенно там, где ощущается дефицит ресурсов, таких как капитал или квалифицированное управление. Самая основная форма договоренности о контрактной лицензии предусматривает заключение землевладельцем контракта (в отличие от передачи в аренду) на осуществление всех или определенных сельскохозяйственных производственных процессов. Такой тип договоренности применим ко всем сельскохозяйственным производственным процессам (включая сбыт продукции) или же он может быть ограничен определенными мероприятиями (см. текстовую вставку 2.2, Индонезия). В боль-

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 2.2

ЛИЦЕНЗИОННЫЕ ДОГОВОРЫ НА УБОРКУ КУЛЬТУР НА КОРНЮ В ИНДОНЕЗИИ

В основе системы Тебасан, практикуемой в Индонезии, лежит соглашение о лицензии на уборку культур на корню, заключенное между торговцем сельскохозяйственной продукцией и фермером. Такое соглашение позволяет торговцу контролировать сбор урожая, полностью избавляя его от работы и риска, связанных с выращиванием культур, а также помогает ему удостоверяться в качестве продукции до ее покупки. Частичная оплата урожая (включая лицензию) осуществляется, как правило, заранее. Сумма этой предоплаты будет зависеть от того, во сколько фермер и торговец совместно оценят урожай, и также от скидки, на которую согласится пойти фермер, чтобы получить деньги до начала сбора урожая. Оставшуюся часть денег выплачивают по частям после сбора урожая. Использование данной системы обеспечивает фермеру доступ к хранилищам урожая и возможности получения неофициального кредита.

(Lastarria-Cornhiel, S. and Melmed-Sanjak, J. 1999. Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: A look at the past and a view to the future. Working Paper No. 27. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison)

шинстве контрактов, хотя они формально и не являются арендными договорами, предусматривается предоставление некоторых прав на землю, обычно в форме права на доступ к земле для осуществления конкретных сельскохозяйственных производственных процессов⁵.

ТРУДОВАЯ АРЕНДА

- 2.13 Трудовая аренда встречается в сельских районах многих стран Африки и Азии. Она во многом походит на договоренности о контрактной лицензии, хотя вместо прямых платежей или вознаграждения малоземельный фермер получает права узупрукта на небольшие земельные участки (а иногда и на жилое помещение). Работник часто пользуется относительной свободой в отношении земли и может использовать ее либо для удовлетворения жизненных нужд (что является первоначальной целью), либо для выращивания товарных культур на продажу. Но вместе с тем признается также, что такие формы контракта нередко являются ничем иным, как «рабским контрактом», поскольку работники не могут заработать на маленьких земельных участках достаточно денег, чтобы освободиться от зачастую эксплуататорских взаимоотношений.

ДОГОВОРЕННОСТИ ОБ ИСПОЛЬНОЙ РАБОТЕ И ПРОЧИЕ АНАЛОГИЧНЫЕ ДОГОВОРЕННОСТИ

- 2.14 Исторически испольтщина считается одним из предпочитаемых средств эксплуатации больших земельных угодий, позволяющих избегать рисков и административных проблем, связанных с наймом рабочей силы. Кроме того, семьи испольтщиков (несомненно в Латинской Америке) представляют собой рабочую силу, которая используется на других участках поместья, принадлежащих владельцу. Испольтщина как таковая популярна среди землевладельцев, которые видят в ней источник гибкой рабочей силы, создаваемой и ликвидируемой в зависимости от производственных условий. Считается также, что испольтщина, пока существует достаточное число потенциальных испольтщиков, обходится землевладельцу недорого и сопряжена с относительно низким риском.
- 2.15 Широко известно, что землевладельцы используют договоренности об испольтной работе в качестве средства обеспече-

ния дешевой рабочей силы за счет малоземельных крестьян. Фактически во многих странах существуют ситуации, когда землевладельцы являются также единственными ростовщиками и главными представителями судебных властей в районе, так что испольщикам приходится принимать любые предлагаемые им условия, ведь они знают наверняка, что, если они не будут подчиняться, то их заменят другими работниками (см. пример в текстовой вставке 2.3).

- 2.16 В своей самой основной форме испольщина представляет собой соглашение о производстве сельскохозяйственной продукции, в рамках которого землевладелец обеспечивает землю (иногда и иные факторы производства), а испольщик обеспечивает рабочую силу (и время от времени факторы производства, такие как семена). По окончании аграрного цикла урожай делится между сторонами на заранее согласованной основе. Такие договоренности позволяют как малоземельным фермерам, так и фермерам испытывающим дефицит наличности (будь они

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 2.3
ИСПОЛЬЩИНА В ПЕРУ

Классическим примером испольщины можно назвать наем плантационных рабочих для производства хлопка и выращивания других коммерческих культур в прибрежных районах Перу после отмены рабства в стране и запрета на ввоз за-контрактованных рабочих из Китая. Поначалу испольщики были удобны для землевладельцев, поскольку требовалось вложение небольшого капитала, а риски большей частью устранили сами испольщики, тогда как члены их семей обеспечивали дополнительную рабочую силу, особенно в разгар уборки урожая. В рамках таких договоренностей об испольной работе землевладельцы предоставляли землю, семена, волов и орудия труда, получая взамен определенную часть урожая. Они также предлагали людям кредиты под высокие проценты. Исполщики вынуждены были продавать свою часть урожая хлопка землевладельцу по ценам ниже рыночных. Такая диспропорция в отношениях привела к аграрным реформам в 1962 и 1969 годах, в результате которых у плантационных рабочих появилась возможность приобретать землю, на которой они работали испольщиками.

(Lastarria-Cornhiel, S. and Melmed-Sanjak, J. 1999. Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: A look at the past and a view to the future. Working Paper No. 27. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison)

землевладельцами или нет), заниматься сельским хозяйством, как наглядно показано в текстовой вставке 2.4. Хотя некоторые соглашения могут носить более сложный характер, предусматривая дополнительные функции, все они составляются по основному образцу.

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 2.4

ИСПОЛЬЩИНА В ЧИЛИ

В Чили договоренности об ипольной работе используются в следующих условиях:

- владельцы средних и небольших поместий не имеют достаточных средств или кредитов для приобретения факторов производства, орудий труда и оплаты наёмной силы
- выращивание товарных культур связано с высоким риском (большая потребность в рабочей силе и низкие или неустойчивые цены)
- минифундисты, или безземельные крестьяне, не имеют собственной земли для обеспечения средств пропитания, но могут продавать свою рабочую силу. Безземельные и малоземельные семьи не располагают финансовыми ресурсами для аренды земли (денежную ренту следует обычно выплачивать заранее, тогда как ипольщики выплачивают свою «ренту» после уборки урожая).

Преимущество использования договоренностей об ипольной работе как для землевладельца, так и для ипольщика, заключается в том, что при этом требуется минимальное количество денежной наличности (либо для найма рабочей силы, либо для выплаты денежной ренты). Землевладельцы предоставляют, кроме земли, некоторые факторы производства, а ипольщики обеспечивают остальные факторы производства, включая наёмный труд в дополнение к труду членов своих семей. В районе центральной долины Чили ипольщина практикуется все шире в результате:

- декапитализации традиционных землевладельцев;
- возрастания числа небольших землевладельцев, не располагающих дополнительным капиталом;
- низких цен на продукцию растениеводства;
- возрастания числа минифундий [небольших ферм].

(Lastarria-Cornhiel, S. and Melmed-Sanjak, J. 1999. Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: A look at the past and a view to the future. Working Paper No. 27. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison)

- 2.17 Кроме традиционного соглашения об ипольной работе, в Латинской Америке и в Африке часто заключается соглашение о «равном внесении факторов производства». Эти соглашения предусматривают внесение сторонами более или менее одинакового вклада (нередко включающего часть земли и другой капитал) и получение более или менее одинаковой доли продукции. Такие договоренности часто заключаются между семьями, обеспечивая эффективное объединение небольших земельных участков под единым управлением.
- 2.18 Практика «фермерского партнерства», не распространившись во многих частях мира, привилась в Европе как средство совмещения в одном деловом предприятии комплекса навыков и доступа к ресурсам. Вместо обычного разделения интересов землевладельца и ипольщика, в рамках партнерства предусматривается создание общего делового предприятия, где партнеры (обычно землевладелец и арендатор) работают вместе, преследуя общие интересы. В результате происходит эффективное объединение ресурсов в рамках партнерства и вся продукция сбывается как единое целое. Вклады в партнерство могут быть неравными (обычно это земля и экспертные знания) и неравными могут быть также доходы, отражающие долю вклада, сделанного партнерами.
- 2.19 Хотя в рамках партнерства фермер-партнер чувствует большую уверенность, чем при заключении договоренности об ипольной работе, а партнер-землевладелец может принимать меньше участия в повседневном руководстве деловым предприятием, но одна сторона обычно несет ответственность за долги другой стороны. Поэтому, кроме формального контракта, необходимо, чтобы в партнерстве существовало доверие и — в идеальном случае — длительное постоянство, обеспечивающие успех предприятию.

АРЕНДА С ФИКСИРОВАННОЙ РЕНТОЙ

- 2.20 Аренда с фиксированной рентой может быть либо кратко-, либо долгосрочной и может заключаться на фиксированный или переменный срок. Соглашения о фиксированной ренте используются больше, чем договоренности об ипольной работе или о партнерстве, в случаях, когда землевладельцы не живут на своих фермах и во время их отсутствия требуется обеспечивать поток доходов.

Такие соглашения об аренде заключаются, как правило, с арендаторами определенного социально-экономического уровня (и имеющими доступ к капиталу) и обычно не предназначаются для фермеров, не располагающих достаточными ресурсами.

- 2.21 На более развитых сельскохозяйственных рынках Европы и Северной Америки аренда с фиксированной рентой является обычным инструментом, с помощью которого владелец фермы делегирует функции по управлению хозяйством фермеру-коммерческому арендатору. Хотя сроки фактической аренды могут варьироваться, объем инвестированного капитала таков, что многие арендаторы продолжают работать на ферме в течение ряда лет, точно перенимая у фермеров-владельцев методы ведения сельского хозяйства и управления.
- 2.22 Таким же образом можно заключать на ежегодной основе соглашения об аренде с фиксированной рентой пустых земель. В этих случаях предполагается, что арендаторы уже имеют свое хозяйство и доступ к другой земле, а землю, арендованную с фиксированной рентой, используют в дополнение к своей сельскохозяйственной

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 2.5

«ОБРАТНАЯ» АРЕНДА В МЕКСИКЕ

Семьи мелких фермеров в Мексике, называемые *ejidatarios*, пользуются гарантированным правом узуфрукта на землю, переданную их общине в соответствии с законом о земельной реформе. Как правило, они не располагают финансовыми ресурсами и не имеют широкого доступа к кредитам. Тогда как до последнего времени аренда земли, принадлежащей такой общине, считалась незаконной, подобная практика все же существовала в течение многих десятилетий. В районах плодородных сельскохозяйственных угодий семьи мелких фермеров сдают свои земельные участки внаем сельскохозяйственным фирмам, которые привносят капитал, технику и прочие факторы производства для выращивания товарных культур. Таким предприятиям агробизнеса по силам объединять многие наделы фермерских семей в один земельный участок среднего размера. Нередко фермерские семьи работают в качестве наёмных рабочих на землях, которые они сдают внаем.

(Lastarria-Cornhiel, S. and Melmed-Sanjak, J. 1999. Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: A look at the past and a view to the future. Working Paper No. 27. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison)

деятельности, формально в краткосрочный период времени. И вновь опыт показывает, что, несмотря на краткосрочность арендного договора, успешные арендаторы продолжают оставаться на таких землях в течение длительного периода времени.

ОБРАТНЫЕ СОГЛАШЕНИЯ

- 2.23 По условиям обычного договора об аренде земли предусматривается, что землевладелец, располагающий обширными земельными угодьями, сдает землю внаем малоземельному работающему фермеру. Можно, однако, привести немало примеров обратного положения вещей, когда владельцы небольших земельных участков сдают их внаем более крупным сельскохозяйственным предприятиям, нанимаясь при этом на оплачиваемую работу либо на своей же земле, либо в других местах (см. текстовую вставку 2.5).

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 2.6

«ОБРАТНОЕ» ИСПОЛЬНОЕ ЗЕМЛЕДЕЛИЕ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЕВРОПЕ

Общепризнанным является тот факт, что в основе перехода некоторых странах Центральной Европы к рыночной экономике лежало изменение прав собственности, и особенно прав землевладения. Но после того, как в стране в течение 70 лет существовало коллективное и государственное сельское хозяйство, простая реституция земли, на какой бы основе она ни проводилась, не приведет к автоматическому появлению системы маломасштабных коммерческих семейных хозяйств. Фактически, многие люди, требующие вернуть им землю, одновременно пытаются оградить свою собственность от сил уплотнения посредством либо сдачи земли внаем кооперативу, либо заключения с ним «обратного» соглашения об испольной работе. В Румынии, например, землю, полученную в результате реституций, можно немедленно продать и можно также прикупить землю, но площадь участка не должна превышать 100 га. Средняя же площадь наделов, возвращаемых по реституции, составляет 4-5 га, и большинство новых владельцев вступают в производственные кооперативы на основе аренды или испольщины. Таким образом, «обратные» контракты об аренде и испольной работе способствовали появлению новой формы коллективного управления, которая, несмотря даже на оперативное восстановление прав собственности, обеспечивает постепенное изменение системы управления.

(Brooks, K.M. 1993. "Property rights in land", pp. 125-136 in Braverman, A., Brooks, K.M. and Csaki, C. (eds) *The agricultural transition in Central and Eastern Europe and the former USSR*. Washington, DC: World Bank).

- 2.24 Существуют также «обратные» договоренности об ипольной работе, в рамках которых многие мелкие землевладельцы, не имеющие доступа к достаточным финансовым ресурсам для организации эффективного сельскохозяйственного производства, заключают соглашения с одним крупным ипольщиком. Такая практика «обратной» ипольщины существует в некоторых районах Центральной Европы, где лица, получившие землю в результате реституций, предпочитают отдавать свои наделы под контроль местного кооператива в обмен на их трудоустройство и получение части продукции, выращенной на их земле (см. текстовую вставку 2.6).

3 Основные вопросы, касающиеся землевладельцев и арендаторов

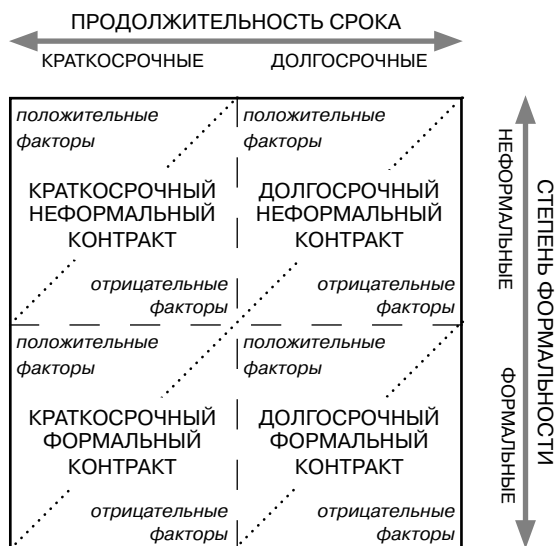
ВВЕДЕНИЕ

- 3.1 Договоры об аренде земель будут эффективными лишь в том случае, если будут выполняться условия трехсторонних отношений между землевладельцами, арендаторами и государством. Данные отношения строятся главным образом на основе взаимной ответственности, в рамках которой каждая из сторон должна выполнять определенные обязанности. Самые основные из этих обязанностей лежат на государстве и заключаются в создании надлежащей структуры, в рамках которой могли бы функционировать землевладелец и фермер.
- 3.2 Несмотря на существование различных форм арендных договоров, на уровне индивидуальных контрактов имеется много общего. В основе большинства договоренностей лежат аспекты риска, безопасности и доверия. Даже в системах, подвергающихся самому строгому регулированию, отношения землевладельца и арендатора зависят от уровня доверия, установившегося между сторонами. Если доверие существует, то особенно арендатор получает больше свободы и стимулов, поощряющих его к действию, несмотря на характер фактического договора об аренде. Но в случае дефицита доверия идея «совместного предприятия» не приживется.

ГАРМОНИЗАЦИЯ ПОТРЕБНОСТЕЙ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ И АРЕНДАТОРОВ

- 3.3 Признавая факт относительной изоляции и слабой позиции на переговорах многих арендаторов, руководящие принципы надлежащей практики следует строить на основе установления лучшего баланса сил, что позволит обеим сторонам достигать приемлемых (если не идеальных) для них целей⁶. В рамках такой структуры основные вопросы, которые должны решать как землевладельцы, так и арендаторы, заключаются в следующем:
- продолжительность срока аренды и защищенность, обеспечиваемая арендным договором;
 - степень свободы и контроля, обеспечиваемая каждой из сторон; и
 - гибкость и финансовые последствия данного сочетания срока, защищенности, свободы и контроля.
- 3.4 Таким образом, два основных вопроса, связанных со всеми арендными договорами, сводятся к обеспечению защищенности для арендатора и гибкости для землевладельца. Это означает, что при введении в действие надлежащей практики чрезвычайно важно добиваться установления устойчивого баланса между этими конкурирующими интересами⁷. Когда договоры об аренде подвергаются тщательному регулированию и защите, они, как правило, становятся непопулярными среди землевладельцев, которые усматривают в этом ограничение их влияния и гибкости со стороны государства⁸. Если же договоры остаются неформальными и не регулируются надлежащим образом, то считается, что они не обеспечивают защищенности, необходимой арендаторам⁹. Приводятся также аргументы о том, что неформальные и не регулируемые надлежащим образом договоренности не позволяют землевладельцу устанавливать требования об устойчивом использовании земли, иногда называемые «правилом использования объекта по прямому назначению»¹⁰, или обеспечивать выполнение данных требований.
- 3.5 Возникающие проблемы не являются частью среды, в которой землевладелец стремится обеспечивать более короткие сроки аренды и сокращение формальностей, а арендатор добивается противоположного, они намного сложнее и многоаспектней. Они

представлены в упрощенном виде на приводимом ниже рисунке. В каждом из случаев в матрице определены продолжительность срока аренды в сопоставлении с уровнем формальностей в договорах. Таким образом, в верхнем левом квадранте обозначены краткосрочные неформальные договоренности, тогда как в противоположном квадранте (правом, в нижнем ряду) указываются долгосрочные формальные договоренности.



- 3.6 Положительные и отрицательные факторы в отношении землевладельцев, отмеченные в каждом квадранте, приводятся в текстовой вставке 3.1, а те, что относятся к арендатору, приводятся в текстовой вставке 3.2.
- 3.7 В текстовых вставках 3.1 и 3.2 наглядно показано, что, хотя землевладельцы, как кажется, получают больше выгод от неформальных краткосрочных арендных договоров, а арендаторы – от долгосрочных, в каждом из данных соглашений имеются потенциальные положительные и отрицательные аспекты. Например, землевладельцы обретают гибкость, контроль и получают большую долю продукции фермы при заключении неформальных краткосрочных арендных договоров. Но им приходится при этом

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 3.1
АРЕНДНЫЕ ДОГОВОРЫ: ПРОБЛЕМЫ И ВОЗМОЖНОСТИ
ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ

	Положительные факторы	Отрицательные факторы
КРАТКОСРОЧНЫЙ НЕФОРМАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ	• гибкость в эксплуатации арендных рынков • низкие издержки • высокая степень контроля • большая доля продукции фермы	• неопределенность • большая необходимость участия землевладельца в с/х производстве • потенциальная неспособность находить и удерживать хороших арендаторов • необходимость платить за факторы производства
ДОЛГОСРОЧНЫЙ НЕФОРМАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ	• определенная гибкость • относительно низкие издержки • сохранение контроля • большая доля продукции фермы	• неопределенность • потребность в хорошем арендаторе, желательно чтобы им был соседний фермер • необходимость долгосрочных инвестиций
КРАТКОСРОЧНЫЙ ФОРМАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ	• определенность • предсказуемый подход • некоторая возможность не участвовать в повседневной работе • сохранение гибкости в средне- и долгосрочной перспективе	• издержки на оформление • потенциально большие издержки, связанные с поиском надежных арендаторов
ДОЛГОСРОЧНЫЙ ФОРМАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ	• определенность • защищенность • стабильный и предсказуемый поток доходов • возможность не участвовать в повседневной с/х работе	• более низкие доходы • отсутствие гибкости • отсутствие контроля • теоретическая возможность вмешательства и контроля со стороны государства • потенциальное дорогостоящее аннулирование контракта

мириться с необходимостью принимать большее участие в сельскохозяйственной деятельности, неопределенностью относительно своей доли чистой продукции (при том, что они уже обеспечили все факторы производства, за исключением рабочей силы) и

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 3.2

АРЕНДНЫЕ ДОГОВОРЫ: ПРОБЛЕМЫ И ВОЗМОЖНОСТИ АРЕНДАТОРОВ

	Положительные факторы	Отрицательные факторы
КРАТКОСРОЧНЫЙ НЕФОРМАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ	• низкие транзакционный издержки • доступ к земле • потенциальный доступ к капиталу и к другим факторам производства, обеспеченным землевладельцем • гибкость в эксплуатации продуктовых рынков	• недостаточная определенность • недостаточная свобода или полное ее отсутствие • отсутствие стимулов делать инвестиции • незначительный статус • низкие доходы
ДОЛГОСРОЧНЫЙ НЕФОРМАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ	• низкие издержки • доступ к земле • потенциальный доступ к другим факторам производства	• недостаток свободы действий • недостаточная определенность • незначительные стимулы делать инвестиции • низкие доходы
КРАТКОСРОЧНЫЙ ФОРМАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ	• некоторая защищенность • определенность	• потенциальные издержки на оформление соглашения • отсутствие стимулов делать инвестиции • ограниченная свобода действий • неопределенное будущее
ДОЛГОСРОЧНЫЙ ФОРМАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ	• защищенность (арендатора и семьи) • независ. доступ к капиталу • стимулы делать инвестиции • свобода действий на ферме • определенность • прозрачность	• привязанность к месту

трудностью удержания надежного арендатора. С другой стороны, более низкий общий доход, утрата контроля и отсутствие гибкости, которыми характеризуются формальные долгосрочные договоренности, следует рассматривать в сопоставлении с такими факторами, как защищенность и определенность потенциального дохода, приносимого надежным арендатором, у которого имеются определенные стимулы инвестировать в землю.

- 3.8 Для арендаторов результаты заключения контрактов выглядят по иному. Они, как правило, получают больше всего выгод при заключении формального долгосрочного договора, обеспечивающего защищенность, определенность и прозрачность. Но неформальный краткосрочный арендный договор может обеспечивать малоземельным фермерам относительно дешевый доступ к земле. Фактически, для них это, как правило, и единственный путь. Принимая во внимание возможность участия землевладельца в управлении сельскохозяйственной деятельностью, данная форма аренды может также обеспечивать необходимый доступ к капиталу для занятия сельским хозяйством. Кроме того, неформальные краткосрочные арендные договоры обеспечивают определенную гибкость, которой не существует в рамках долгосрочных договоров, что позволяет, в частности утвердившимся фермерам, использовать рыночные возможности или восполнять на своей собственной земле потери, вызванные потенциально плохим урожаем, или прочие недостатки. Так обстояло дело в Англии и в Уэльсе, где в 1995 году была проведена либерализация режима заключения арендных договоров, облегчившая заключение краткосрочных договоров об аренде¹¹.
- 3.9 В конечном счете вопрос о сроках и уровне формальности, которые более всего устраивают того или иного субъекта, будет зависеть от конкретных условий. При явном предпочтении, которое землевладельцы отдают краткосрочным контрактам, следует исходить из предположения о том, что существует большое число арендаторов, имеющих возможность и желание соперничать друг с другом с целью заключения арендного договора. В иных условиях, например в случае спада в сельскохозяйственном секторе развитой страны, землевладелец может быть больше заинтересован в удержании арендатора, предлагая ему, кроме всего прочего, долгосрочные гарантии занятости. Точно также при явном предпочтении арендаторов обеспечивать заключение долгосрочных арендных договоров следует исходить из предположения о том, что они имеют все возможности и желание взять на себя такое обязательство.
- 3.10 На основании данных, приводимых в текстовых вставках 3.1 и 3.2, можно предположить, что зачастую лучше всего интересам как землевладельцев, так и арендаторов, служат, скорее, долгосрочные, чем крат-

косрочные договоры. В частности, они обеспечивают большую определенность и устойчивость, чем краткосрочные договоры. Кроме того, в них более четко разделяются интересы и факторы влияния землевладельцев и арендаторов, что обеспечивает большую свободу арендатору и одновременно гарантирует землевладельцу получение доходов, не сопряженных с особым риском. При этом, однако, землевладельцы часто указывают, что более длительные договоры неприемлемы, если они будут ограничивать их гибкость пользования рыночными возможностями, достаточно часто конкретно связанными с развитием, не имеющим отношения к сельскому хозяйству¹². Помимо вопросов о выяснении, будет ли желательным сокращение площади сельскохозяйственных земель, в арендные договоры можно включать пункты об условиях прекращения контракта¹³, позволяющие землевладельцу восстанавливать владение землей для осуществления определенных, четко оговоренных мероприятий, связанных, например, с развитием, не имеющим отношения к сельскому хозяйству.

- 3.11 Следует, однако, признать, что эта ориентированная на рынок перспектива не учитывает определенного нарушения баланса сил между землевладельцами и арендаторами (признавая, что оно не всегда происходит в пользу первых). В экстремальных случаях такое нарушение баланса сил может окончательно свести на нет идею выбора и компромиссов между положительными и отрицательными аспектами срока продолжительности арендного договора и уровня формальности. Подобная ситуация способна навсегда лишить стабильности взаимоотношения землевладельца и арендатора, особенно если стороне, оказавшейся в относительно слабом положении, обеспечивается лишь ограниченная защищенность.
- 3.12 В процессе гармонизации потребностей землевладельцев и арендаторов важным элементом политики становятся такие вопросы, как продолжительность срока арендного договора, наследование членами семьи в случае кончины арендатора и возобновление договора. Можно привести немало примеров существующих законных мер контроля для регулирования минимальных сроков продолжительности договора, тогда как в иных случаях существует укоренившаяся традиция, основанная на обычае. Но не наблюдается почти никакой очевидной согласованности мнений относительно того, что представляет собой надлежащая практика.

ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ СРОКА АРЕНДНОГО ДОГОВОРА

- 3.13 Когда устанавливаются сроки продолжительности арендного договора, как, например, во многих странах Северной Европы, то в них обычно определяются минимальные сроки, которые можно продлевать на более продолжительные периоды и возобновлять до завершения договора. Установленные во всех этих случаях мини-

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 3.3

ПОРЯДОК ВОЗОБНОВЛЕНИЯ АРЕНДНОГО ДОГОВОРА В АНГЛИИ И УЭЛЬСЕ

Раздел 2 Закона о сельскохозяйственных угодьях от 1948 года. Запрет на аренду угодий на сроки менее чем пролонгация из года в год

При аренде субъекту любого участка земли для использования в качестве сельскохозяйственных угодий на период, менее чем пролонгация из года в год, договор вступает в силу (со всеми необходимыми изменениями) как если бы он был договором о владении землей на правах аренды с пролонгацией из года в год.

Раздел 3 Закона о сельскохозяйственных угодьях от 1948 года. Владение на правах аренды на сроки от двух лет и более, если оно не будет прекращено посредством вручения уведомления, продолжается как владение на правах аренды с пролонгацией из года в год

Владение сельскохозяйственными угодьями на правах аренды сроком от двух и более лет вместо того, чтобы прекратиться по истечении срока, на который оно было предоставлено, продолжается (со дня истечения данного срока) в качестве владения на правах аренды с пролонгацией из года в год, если не менее чем за один год и не более чем за два года до установленной даты истечения срока любая из сторон не известит другую путем вручения уведомления о своем намерении прекратить владение на правах аренды.

Раздел 2 1) Закона о сельскохозяйственных угодьях (Предупреждение о расторжении договора) от 1977 года. Вручение встречного уведомления

Арендатор, получивший уведомление о прекращении аренды, может в течение месяца после получения такого уведомления вручить землевладельцу встречное уведомление в письменном виде с требованием передать дело в Трибунал по сельскохозяйственным землям района, в котором расположены угодья. Уведомление о прекращении аренды будет в таком случае юридически действительным, только если Трибунал даст согласие на приведение его в действие на одном из ограниченных оснований, конкретно перечисленных в разделе 3 Закона от 1977 года.

максимальные сроки достаточно продолжительны (порядка 10 лет), но нередко стороны согласуют и более длительные сроки порядка 18-25 лет. В большинстве случаев, если ни одна из сторон не требует прекращения арендного договора, то он возобновляется автоматически в соответствии с заранее определенными условиями [пример автоматического возобновления арендного договора в Англии и Уэльсе приводится в текстовой вставке 3.3]. Несколько стран устанавливают максимальные сроки продолжительности арендного договора, хотя в Дании действие таких договоров прекращается после 30 лет¹⁴.

- 3.14 После земельной реформы в Англии и в Уэльсе, введенной Законом о сельскохозяйственных угодьях от 1995 года, во всех новых случаях владения фермой на правах аренды допускается свободное заключение контракта, также и в отношении продолжительности его срока и его возобновления. Судя по имеющимся данным, хотя по-прежнему еще используются обычная (т.е. существовавшая ранее) структура заключения арендных договоров, большинство новых договоров об аренде заключается на относительно короткие сроки и в них вообще не включается положение о возобновлении договора по истечении срока. Как правило, частные договоры об аренде пустой земли заключаются на трехлетний срок, тогда как договоры аренды всей фермы в целом (составляющие менее 10% от общего числа арендных договоров) заключаются в среднем на семилетний срок¹⁵.

АРЕНДАТОРЫ И СЕМЕЙНОЕ НАСЛЕДСТВЕННОЕ ПРАВО

- 3.15 По вопросу о надлежащей практике, касающейся арендаторов и семейного наследственного права, написано относительно мало работ. В тех случаях, когда положения о наследственном праве введены в действие, данное право зачастую распространяется только на тех лиц, которые живут и работают на земле, и, как правило, не подлежит передаче третьей стороне. Но в тех случаях, когда положения о семейном наследственном праве не введены в действие, возникает озабоченность по поводу возможного выселения с фермы всех членов семьи в случае смерти арендатора, даже если все они или некоторые из них работают на земле и сами по себе являются компетентными фермерами. Во многих странах женщины играют крайне важную роль в сельском хозяйстве, поэ-

тому возрастает понимание того, что очень важно гарантировать доступ женщин к земле посредством наследования¹⁶.

- 3.16 В этой связи возникают вопросы из области государственной политики относительно того, в какой степени арендаторам и их семьям должна быть обеспечена предусмотренная законом защита от выселения и в течение какого периода времени. Существует общее мнение относительно того, что в случае кончины арендатора его семье должно быть позволено оставаться на земле, по крайней мере до конца срока аренды или до тех пор, пока не будут организованы более постоянные меры. Во многих случаях, однако, такие сроки не будут продолжительными.
- 3.17 Если семьи арендатора живут на земле, которую они обрабатывают, то их выселение вызывает особые трудности. Лишь в небольшом числе стран делаются попытки обеспечивать семьям арендатора более долгосрочную защиту либо путем принятия законов, либо посредством обычного права (в текстовой вставке 3.4 приводится пример наследования, основанного на обычном праве). Часто приводится довод о том, что «надежные» арендаторы и их семьи, скорее всего, выселяться не будут, так как землевладельцу вряд ли удастся найти лучших арендаторов. Хотя это, возможно, и верно в отношении некоторых землевладельцев и арендаторов, особенно в случаях, когда потенциальных арендаторов не очень много, но ничто не говорит о том, что подобная ситуация является повсеместной.

ВОЗОБНОВЛЕНИЕ ДОГОВОРА

- 3.18 Соображения надлежащей практики указывают, что вместо автоматического применения положений о возобновлении и невозобновлении арендного договора следует изучить ряд факторов, позволяющих принять справедливое решение. Приводимые ниже замечания основаны на обобщении бытующей практики и не относятся конкретно ни к одной из стран или ситуаций. Но надлежащая практика в каждой отдельной стране заключалась бы в обеспечении того, чтобы и у землевладельцев, и у арендаторов было четкое представление об основаниях возобновления и продолжения аренды.
- 3.19 Одним из соображений во многих системах является то, в какой степени арендатор соблюдает основные положения договора. Если

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 3.4

НАСЛЕДОВАНИЕ В УГАНДЕ, ОСНОВАННОЕ НА ОБЫЧНОМ ПРАВЕ

В начале 1900-х годов в районе колониальной Уганды Буганде была проведена реформа системы землевладения, в ходе которой традиционная система, основанная на принадлежности земли старейшинам и праве членов общины обрабатывать ее, была заменена системой, похожей на ту, при которой имущество находится в свободной собственности. В результате появилось право собственности, принадлежащее старейшинам, а их собственность получила название ферм майло, на которых, кстати, уже работали крестьяне. Им было позволено оставаться на земле, а их статус был фактически изменен с держателей традиционного права узфурукта на арендаторов частной собственности.

В целях предотвращения выселения таких арендаторов в 1920-х годах был принят закон, предоставлявший определенные гарантии аренды и устанавливающий одновременно сумму ренты, которую следует платить, а также права и обязанности сторон. В результате выселение (только по распоряжению суда) может быть обусловлено лишь минимальным числом причин, таких как неуплата ренты в течение трех лет. Также как и в системе права узфурукта, это право наследуется, хотя его нельзя продавать или иным образом передавать без разрешения владельца. Таким образом, возникшая в результате система представляет собой сочетание прав частной собственности и норм и практики обычного права.

(Lastarria-Cornhiel, S. and Melmed-Sanjak, J. 1999. Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: A look at the past and a view to the future. Working Paper No. 27. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison)

арендатор не выполняет своих обязанностей, то землевладелец должен иметь возможность восстанавливать свое право владения.

- 3.20 Еще одно часто приводимое соображение касается положения и потребностей землевладельца и его семьи. Нередко приводится убедительный довод о том, что землевладелец должен иметь полное право на возобновление сельскохозяйственной деятельности по истечении срока договора. В иных случаях признается, что землевладелец должен иметь возможность восстановления владения, если земля необходима одному из членов его семьи, который намеревается начать сельскохозяйственную деятельность (или вернуться к ней). В Индии предшествующий срок аренды называется периодом «нетрудоспособности», в течение которого следующее поколение семьи землевладельца готовится к сельско-

хозяйственной деятельности. Следует также предусмотреть право землевладельца восстановить владение землей для целей объединения земельных участков.

- 3.21 И еще одно соображение касается вопроса о том, необходимо ли арендатору оставаться на земле, поскольку на ней находится его жилище. Данное соображение может относиться к случаю, когда вместе с землей арендуется также и жилой дом, который должен быть освобожден, если договор не возобновляется. Установление связи между возобновлением арендного договора и существованием жилища арендатора стимулирует землевладельца к тому, чтобы запрещать арендатору возводить постройки, даже временные и легкие, и сносить те, которые уже существуют. В результате требуется широкое толкование термина «жилище», включая в него не только физические структуры, но также участки земли, обеспечивающие единственные средства к существованию для арендатора и его семьи, независимо от того, проживают ли они фактически там или нет. Еще одно соображение в пользу арендатора заключается в том, что договор об аренде следует возобновлять и в тех случаях, если его невозобновление будет рассматриваться как несправедливое или пристрастное действие.
- 3.22 При анализе вышеизложенных замечаний становится ясно, что в политике возобновления арендных договоров следует в большей мере руководствоваться соображениями беспристрастности и тем, что считается справедливым в отношениях между землевладельцем и арендатором. Вместе с признанием принципа того, что землевладелец должен иметь возможность восстановления своего владения, признается также и то, что приоритетность подобного принципа следует учитывать только в конкретных обстоятельствах, когда землевладельцу или членам его семьи требуется земля для непосредственной организации сельскохозяйственного производства. В остальных случаях многие страны признают претензии арендатора, желающего оставаться на земле. Но в развитых странах, в частности, землевладельцы стремятся получить дополнительные права восстановления во владении, что большей частью вызвано их стремлением шире использовать коммерческий потенциал перестройки структуры сельскохозяйственных земель под другие виды использования.

Часть 2: Надлежащая практика заключения арендных договоров

4 Элементы арендного договора

ВВЕДЕНИЕ

- 4.1 В части 2 Руководящих принципов приводятся типы элементов, которые следует включать в арендные договоры. В основном арендные договоры рассматриваются в общем смысле, как они рассматривались в части 1. Таким образом основные различия между земельными интересами и личными интересами, присутствующие во многих сводах законов, будут большей частью опущены. Хотя в настоящей главе используется общий подход к арендным договорам, а не юридический, тем не менее следует признать, что в определенный момент нужно будет проводить различия между договорами и лицензиями. В главе 5 обсуждаются дополнительные или иные положения, которые имеют важное значение для разработки надлежащей практики, и при этом особое внимание уделяется договоренностям об исполной работе, поскольку они имеют важное значение в глобальном плане. В главе 6 приводятся рекомендации относительно реализации арендных договоров.
- 4.2 Следует уточнить, что соображения, приводимые в части 2, относятся к надлежащей практике, которая встречается в обществах, соблюдающих или стремящихся соблюдать правовые нормы, и где стороны могут заключать добровольные соглашения относительно справедливого характера. Такая практика помогает, скорее, прояснять договоры об аренде земель, согласованные сторонами, чем содействовать изменению баланса сил между сторонами. Но

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 4.1

НАДЛЕЖАЩАЯ ПРАКТИКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ АРЕНДЫ

- названия сторон
- дата начала
- срок действия договора
- описание собственности
- регистрация договора
- право владения арендатора во время действия договора
- права и обязанности в отношении использования земли
- основные статьи, создающие основу договора
- рента или оплата
- договоренности о возмещении
- процедура разрешения конфликтов

даже в странах, где нарушен баланс сил, внедрение рекомендаций об установлении прозрачности может содействовать защите прав более слабой стороны.

- 4.3 В текстовой вставке 4.1 приводятся общие элементы надлежащей практики заключения арендных договоров. Хотя нет необходимости включать все эти элементы в каждый договор, но любое серьезное отклонение от них может привести к тому, что оптимальная эффективность договора об аренде земель будет утрачена.

НАЗВАНИЯ СТОРОН

- 4.4 Личность сторон договора аренды земель сельскохозяйственного назначения является важнейшим элементом, обеспечивающим определенную степень защиты и основу, на которой строится доверие участников¹⁷. Личность сторон также важна для лиц, разрабатывающих политику в данном регионе. Соглашения между отдельными землевладельцами и отдельными арендаторами не вызывают никаких осложнений в этом плане, но наличие совместных землевладельцев и совместных арендаторов может создавать определенные проблемы, которые необходимо решать. Так, если речь идет о совместных владельцах, то владеют ли они вместе всей фермой (что позволяет заключать единый договор) или каждому из них принадлежит своя часть (тогда фактически приходится заключать поддоговор с каждым из них)? Если на ферме работают

совместно несколько арендаторов, то в соответствии с надлежащей практикой следует обеспечить, чтобы действие арендного договора продолжалось в случае смерти одного из арендаторов.

- 4.5 В определенных странах этот вопрос решается посредством предоставления некоторым членам семьи ограниченных прав наследования¹⁸. Как правило, такие права предоставляются супругам (обычно жене), которые могут оставаться на земле до окончания срока аренды. В некоторых случаях это право расширено и предусматривает передачу супругу или супруге всех прав, которыми располагал арендатор, указанный в договоре (сюда может быть включено, например, право заключения нового или продления существующего срока аренды или получения компенсации по истечении срока аренды).

ДАТА НАЧАЛА И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 4.6 Установление согласованной даты начала (срока окончания) договора необходимо для того, чтобы землевладелец и арендатор знали, когда именно ответственность за имущество переходит от одного из них к другому. Кроме того, важно согласовать продолжительность срока действия договора. Речь может идти об определенном сроке (например, в один год) с возможностью продления договора или без таковой или о периодическом сроке (например, помесечном или годичном), причем нередко предусматривается заключение договора на минимальный начальный срок. В определенных соглашениях арендаторам разрешается оставаться во владении землей по истечении срока аренды. Данное положение официально закреплено в некоторых системах посредством введения формальной процедуры продления срока аренды путем согласования (или предписания).
- 4.7 Хотя продолжительность срока действия договора может регулироваться законом и подвергаться контролю (см. часть 3), но в соответствии с надлежащей практикой необходимо во всех случаях согласовывать продолжительность срока действия договора с предсказуемыми результатами, которые должно принести соглашение¹⁹. Здесь речь может идти о типе культур, которые предстоит выращивать. Тогда как, например, полный вегетативный цикл роста некоторых овощей может быть 2-3 месяца, то для

выращивания кокосовых пальм следует заключать договор сроком по крайней мере на 50 лет. Точно также продолжительность срока действия договора может быть связана с семейными потребностями, такими, например, как сроки, необходимые для того, чтобы следующее поколение в семье землевладельца смогло приступить к сельскохозяйственной деятельности.

ОПИСАНИЕ СОБСТВЕННОСТИ

- 4.8 Желательно, чтобы во всех случаях предстоящей аренды собственности, она была четко и точно описана. В случае аренды на ежегодной основе небольшого участка земли, предназначенного для выпаса скота, обычно бывает достаточно заключить устное соглашение²⁰ (настоятельное требование заключить письменное соглашение о таких незначительных транзакциях будет в большинстве случаев полностью противоречить установившейся практике и будет чрезмерно бюрократическим). Но, независимо от того, заключается ли письменное соглашение или нет, следует упомянуть о том, как определяется площадь земельного участка. В случае более долгосрочных соглашений, аренды более крупных земельных участков или земли и строений предпочтительно прилагать к соглашению план и письменное описание собственности. Данные документы не только отражают, что включено в соглашение, а что не включено, но и могут служить основой для заключения дальнейших соглашений и договоров.

РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

- 4.9 Хотя контракты на владение собственностью могут быть и зачастую бывают устными, в рамках надлежащей практики требуется обеспечивать письменную регистрацию более долгосрочных соглашений. В Дании, например, все договоры аренды земель сельскохозяйственного назначения должны быть составлены в письменной форме с конкретным указанием суммы ренты и продолжительности срока действия соглашения²¹. Аналогичная ситуация существует в Германии²². Кроме того, в некоторых странах такие письменные соглашения должны быть представлены в определенном стиле и форме или скреплены юридической печатью. Например, традиционные арендаторы в Ботсване получают в виде подтверждения своих прав Сертификат предоставления наделов традиционной земли. В иных случаях письменный вариант соглашения придает определен-

ность и ясность устному соглашению. Если речь идет о более долгосрочных соглашениях, то было бы желательно ввести обязательную регистрацию договора об аренде (см. часть 3). Во многих странах регистрации подлежат только долгосрочные договоры об аренде, например, те, что заключаются сроком на 20 лет или более.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ В ОТНОШЕНИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ

- 4.10 Степень предоставления арендаторам исключительных прав владения собственностью является одним из ключевых определяющих элементов арендных договоров и лицензий. В случае заключения договора о предоставлении земель в аренду в полном объеме ожидается, что арендатору будет предоставлено право полного и исключительного владения. Это означает, что землевладельцу придется, возможно, сделать для себя конкретные оговорки относительно доступа к земле, например, оставив за собой право периодического инспектирования собственности. Периодичность инспекций будет зависеть от типа собственности и вида ее использования. Проведение инспекции можно приурочить ко времени подготовки ежегодного отчета о состоянии собственности, предусмотренного в договоре. Точно также, если на землевладельце лежат конкретные обязательства по техобслуживанию или ремонту, то следует оговорить его право доступа для выполнения этих обязанностей. В таком случае арендатор может исключать все остальные оговорки, выступая в функции полноправного владельца собственности. Кроме того, что в данной ситуации арендатор перенимает от землевладельца производственные обязанности, он также получает максимальную управленческую свободу, включая возможность учреждения второстепенных прав, таких как лицензии и (иногда) субаренда, для привлечения к работе на арендованной земле подрядчиков и других специалистов.
- 4.11 Держатель лицензии не получает таких исключительных прав. Ему, скорее, предоставляется разрешение заниматься определенной деятельностью на земле (например, обработкой почвы или выпасом скота), тогда как все производственные права и ответственность лежат на землевладельце. Поэтому в случае выдачи лицензии землевладельцу не нужно оговаривать право доступа или другие юридические требования, поскольку держателю лицензии не передаются полные юридические права на владение.

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 4.2

**СВОБОДА ВОЗДЕЛЫВАНИЯ С/Х КУЛЬТУР БЕЗЗЕМЕЛЬНЫМИ
КРЕСТЬЯНАМИ В КОЛУМБИИ**

Безземельные крестьяне, называемые в Колумбии *vivientes*, жили и работали на гасиендах, получая взамен небольшой участок земли, на котором они выращивали собственный урожай. Вначале эти крестьяне располагали лишь самым минимальным контролем над этим наделом, но они постепенно обрели некоторые права, предоставленные им в результате ряда принятых законодательных мер. По Закону № 200 от 1944 года и Шестому закону от 1975 года крестьяне получили право на минимальные наделы земли в 0,5 га, право неограниченного использования этой земли (что позволило им выращивать на ней и кофейные деревья, и пищевые культуры), право полной собственности на свой урожай без передачи определенной его части землевладельцу и право получения компенсации за улучшение качества земель. Тогда как права крестьян на эти земельные наделы были упрочены, землевладельцы без особого энтузиазма стали относиться к этой системе, предпочитая иметь дело с исполщиками, чьи контракты проще расторгать.

(Raymond, P. 1986. "La aparceria en las haciendas charalecas." Cuadernos de agroindustria y economía rural 17(2): 105-156).

- 4.12 Надлежащая практика в отношении арендаторов заключается в том, чтобы обеспечивать им в определенных рамках свободу выбора в плане возделывания сельскохозяйственных культур. Следует признать, что такая свобода, особенно в рамках краткосрочных соглашений, остается большей частью благим помыслом во многих странах мира. В текстовой вставке 4.2 приводится описание того, как сельскохозяйственные рабочие-арендаторы в Колумбии боролись за права использования собственной земли и отстаивали часть таких прав.

ПРАВО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 4.13 При рассмотрении вопроса о продолжительности соглашения обе стороны должны предусматривать соблюдение сроков его исполнения. В случаях годового или относительно короткого срока договора об аренде проблем обычно не возникает. При более длительных сроках могут, однако, возникать обстоятельства, при которых землевладелец, возможно, пожелает восстановить свое право владения (вследствие банкротства, например, или необ-

ходимости арендатора переместиться на большую или меньшую ферму или участок земли). В договор может быть внесено положение, учитывающее данные обстоятельства, которое допускает расторжение договора обеими сторонами в конкретно указанных случаях и по конкретно перечисленным причинам. Например, в Ботсване положение о предоставлении наделов традиционной земли может быть расторгнуто землевладельцем против воли арендатора только в четырех конкретных случаях²³:

- несоблюдение арендатором ограничений, указанных в договоре об аренде;
- несанкционированное изменение видов использования или пользователя;
- неиспользование земли в течение значительного периода времени; или
- потребность в земле для обеспечения государственных интересов, в том числе в целях перераспределения земель.

ОСНОВНЫЕ СТАТЬИ, СОЗДАЮЩИЕ ОСНОВУ ДОГОВОРА

- 4.14 Независимо от типа арендного договора, необходимо во всех случаях определять его основу, излагаемую в ряде статей или договоренностей. Перечень возможных статей, касающихся аренды, будет внушительным. Но обычно используются те из них, которые относятся к содержанию земель и обеспечению того, чтобы земля была возвращена в таком же состоянии по истечении срока аренды, проведению работ, связанных с улучшением объекта аренды, запрещению переуступки или передачи в субаренду земли или имущества без разрешения землевладельца и уплате налогов. Типы и формы статей лицензий могут быть самыми разными, поскольку собственность не передается держателю лицензии в исключительное владение. Интересно отметить, что отмена государственного регулирования аренды в Англии и Уэльсе привела к тому, что в новые арендные договоры широко включаются требования об охране окружающей среды²⁴.

СТАТЬИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗЕМЕЛЬ

- 4.15 Хотя в договоре может быть предусмотрена статья или иная форма договоренности о поддержании земли в хорошем состоянии, надлежащая практика, особенно в случаях аренды ферм, предусматривает также полное распределение обязанностей по техоб-

служиванию и ремонту между землевладельцем и арендатором. Подробности такого распределения обязанностей будут зависеть от срока и прочих условий арендного договора, при том, что в более долгосрочных договорах больше обязанностей налагается на арендатора. Такие статьи следует включать в соглашение, даже если оно касается лишь небольшого участка земли, так как даже в этих случаях необходимо следить за состоянием дренажных каналов и межей.

- 4.16 Характер и продолжительность договора о предоставлении в аренду земель и фермы в полном объеме могут предусматривать выполнение арендаторами большей части работ по техническому обслуживанию. Но нерезонно и вопреки надлежащей практике ожидать, что они будут проводить ремонт зданий существующей структуры или другой недвижимости²⁵. Хотя общего предписания не существует, но надлежащей практикой в данном случае будет сохранение существующего разделения обязанностей между землевладельцем и арендатором, при том, что землевладелец будет следить за зданиями существующей структуры, а арендатор будет заниматься техобслуживанием внутреннего инвентаря и оборудования.

СТАТЬИ О ВОЗВРАЩЕНИИ ЗЕМЛИ В ТАКОМ ЖЕ СОСТОЯНИИ ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА АРЕНДЫ

- 4.17 Каким бы ни было распределение обязанностей по техобслуживанию между землевладельцем и арендатором, во все арендные договоры следует включать статью о возвращении арендатором земли в хорошем состоянии. Следует отметить, что в подобных статьях речь часто идет о «хорошем состоянии», а не о состоянии на момент аренды. Это объясняется тем, что в рамках многих правовых юрисдикций статьи о сохранении земли в хорошем состоянии предусматривают также приведение ее сначала в хорошее состояние.
- 4.18 Для исполнения данной статьи в отношении небольшого участка земли или краткосрочного соглашения может быть достаточно устной договоренности. В отношении аренды более крупных земельных наделов, полностью всей фермы и заключения более долгосрочного соглашения надлежащая практика предусматри-

вает составление полного отчета о физическом состоянии собственности на момент предоставления ее в аренду. Хотя плохое первоначальное состояние собственности не будет оправданием неспособности арендатора вернуть ее в хорошем состоянии по истечении срока аренды, следует всегда логически определять, что может быть действительно достигнуто в любой определенный отрезок времени. Постоянное ведение записей о состоянии объекта аренды облегчает эту задачу. Кроме того, стандарты ремонтных работ должны быть приемлемы с точки зрения стандартов, существующих в данном районе. Следует еще раз подчеркнуть, что ведение записей о состоянии объекта аренды содействует проведению такого сопоставления.

СТАТЬИ О ПРОВЕДЕНИИ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С УЛУЧШЕНИЕМ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ, ИЛИ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- 4.19 Кроме определения соответствующих обязанностей по техобслуживанию и ремонту, в надлежащей практике предусматривается обеспечение того, чтобы арендатор не проводил никаких перемен или изменений видов использования без прямого согласия землевладельца. В данную статью, возможно, понадобится включить оговорки, например, для устройства ограждений от скота вокруг земельного участка.

ФИНАНСОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕСУРСЫ СОВМЕСТНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- 4.20 В более долгосрочных соглашениях, в частности, когда объект аренды передается арендатору в исключительное владение, землевладельцу, возможно, понадобится включить пункт о передаче функций по оплате различных платежей, связанных с использованием собственности и владением ею. В число таких платежей могут входить местные налоги и сборы (как, например, налог на воду), часть стоимости эксплуатационных расходов, связанных с ресурсами совместного использования (например, подсобные дороги и канализация) и достаточный страховой взнос для страхования от убытков, причинённых огнём, воровством, и других убытков. Следует еще раз подчеркнуть, что характер и масштаб такой совместной ответственности будут зависеть как от характера арендуемой земли, так и от ожидаемой продолжительности соглашения.

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 4.3

**ВЫПЛАТА КОМПЕНСАЦИИ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛЕЙ В РАЙОНАХ
ПРОЖИВАНИЯ НАРОДА ИБО В ВОСТОЧНОЙ НИГЕРИИ**

В районах проживания народа Ибо, как и во многих странах Африки, существовал обычай одноразового принесения «дани» или символической платы за пользование землей. После этого фермеры могли бесплатно использовать столько земли, сколько они могли обрабатывать. Фактически это означало, что в рамках такой системы, получившей название аренды Кола, одноразовый взнос давал возможность постоянного пользования землей. Во многих случаях аренда Кола дополняется ссылками на площадь обрабатываемых земель и объем ежегодных урожаев.

РЕНТА ИЛИ ПРОЧИЕ ВИДЫ ОПЛАТЫ

- 4.21 Важно, чтобы арендатор платил землевладельцу ренту или выдавал иную компенсацию (как, например, часть урожая или прочей продукции). Фактический объем компенсации может быть неизвестен на момент вступления соглашения в силу (как, например, в случае доли продукции в рамках соглашения об издольном сельском хозяйстве). Тем не менее в арендном договоре следует четко определять способы расчета компенсации и сроки ее выплаты (в текстовой вставке 4.3 приводится пример Нигерии).
- 4.22 Главный фактор, который следует учитывать при установлении объемов компенсации, заключается в том, что компенсация должна быть определена четко и безошибочно. При этом не следует исключать из договоров такие неденежные элементы, как существующие традиционные договоренности о взаимопомощи, заключение которых является распространенной практикой во многих странах. Но вот что следует устранять из арендных договоров, так это эксплуататорские механизмы, посредством которых арендаторы и члены их семей обеспечивают «неуточнённые» элементы ренты, такие как неоплачиваемый труд.
- 4.23 Кроме установления объема и даты выплаты компенсации, возможно, понадобится также оговорить право ее пересмотра в определенный срок или в несколько конкретных сроков в будущем. Положения о пересмотре чаще всего встречаются (и более необходимы) в долгосрочных договорах о полной аренде, по условиям

которых арендатор обычно платит ренту наличными. В данных случаях, когда фактический уровень ренты может варьироваться из-за инфляции и/или колебаний валютного курса, и когда со временем может меняться относительная стоимость сельскохозяйственной продукции, проведение периодических проверок может содействовать защите финансовых интересов землевладельца, связанных с собственностью, и способности арендатора платить.

ДОГОВОРЕННОСТИ О ВОЗМЕЩЕНИИ

- 4.24 Хотя во многие соглашения не включаются положения о возмещении, этот вопрос может иметь особо важное значение в случае сельскохозяйственного производства. Ведь для обеспечения надлежащего состояния земли для ее использования нередко приходится или требуется проводить усовершенствования или изменения. В некоторых случаях данные усовершенствования приводят к расходам, которые невозможно вернуть к моменту завершения срока аренды, а они, между тем, могут повышать ценность земли. В подобных ситуациях у арендатора должно быть право требовать возмещения расходов за повышение ценности земельной собственности.
- 4.25 С другой стороны, изменения могут наносить ущерб земле, понижая тем самым ее ценность. В таком случае землевладелец захочет потребовать компенсацию за утрату ценности земли. Во избежание этого в рамках некоторых правовых систем предусматривается амортизация вложенных средств в течение срока действия арендного договора. Такое положение дел может, однако, расхолаживать крупных инвесторов, особенно если приближается истечение срока аренды и сокращаются временные горизонты.
- 4.26 Во всех случаях надлежащей практикой предусматривается проведение переговоров как об условиях выплаты компенсации, так и о способах вычисления ее объема. Это особо важно установить, учитывая потенциальную разницу в балансе сил между землевладельцами и арендаторами после начала действия арендного договора. Причитающуюся сумму можно учесть при корректировке ренты или другой выплачиваемой компенсации или отразить в капитальной стоимости земли

ПРОЦЕДУРА РАЗРЕШЕНИЯ КОНФЛИКТОВ

- 4.27 В договоре следует предусмотреть положение о разрешении конфликтов на случай возникновения таковых. Это положение должно регулировать как общие конфликты между сторонами, так и конкретные конфликты, касающиеся таких вопросов, как пересмотр ренты, обязательства по техобслуживанию и заявки на проведение работ, связанных с улучшением объекта аренды. Столь же важным, как разрешение конфликтов, является их избежание. Поэтому во всех случаях необходимо намечать в соглашениях потенциальные области возникновения конфликтов, чтобы можно было принимать меры по их предотвращению.

5 Надлежащая практика в отношении лицензий и соглашений об ипольной работе

ВВЕДЕНИЕ

- 5.1 В предыдущей главе 4 рассматривалось в общем плане положение с арендными договорами, а в настоящей главе излагаются элементы тех взаимоотношений между землевладельцами и арендаторами, которые с юридической точки зрения рассматриваются как лицензии или личные соглашения об использовании земли. Фактически, повсеместное использование соглашений об ипольной работе во многих странах Африки, Азии и Южной Америки говорит о том, что они продолжают оставаться главенствующим видом арендных договоренностей в сельском хозяйстве. Назначением соглашений об ипольной работе и других лицензионных соглашений является разделение ответственности за сельскохозяйственное производство между землевладельцем и ипольщиком/держателем лицензии, и они отличаются различным статусом и приводят к разным результатам. Тогда как в случае арендных договоров одна сторона сдает землю внаем другой стороне, то соглашения об ипольной работе и другие лицензионные соглашения предусматривают выдачу одной стороной лицензии другой стороне. Ожидается, что при заключении лицензионных соглашений землевладельцы будут принимать более активное участие в процессе сельскохозяйственного про-

изводства. Но во многих районах (особенно там, где существуют крупные землевладения) землевладельцы редко активно занимаются земледелием, обеспечивая лишь доступ к земле и некоторые минимальные факторы производства для использующих.

5.2 Права на землю, передаваемые землевладельцем в рамках лицензионного соглашения, могут быть не столь обширными, как права передаваемые арендным договором. Но это отнюдь не означает, что лицензионное соглашение будет менее обстоятельным, чем арендный договор. Фактически, обеспечение того, чтобы в лицензионном соглашении надлежащим образом учитывались совместные затраты-выпуск, может превратить его в столь же сложный документ, что и арендный договор, но в ином плане.

5.3 Как и в случае с арендными договорами, все лицензионные соглашения должны включать целый ряд основных положений. Основные положения простых лицензионных соглашений касаются обеспечения определенности и ясности, особенно в отношении сторон, основания выдачи лицензии, продолжительности соглашения и согласованного лицензионного сбора. Лицензии использующих могут быть более сложными, поскольку в них необходимо в полном объеме рассматривать взаимоотношения между землевладельцем и использующим. В этой связи в настоящем разделе будут рассмотрены, в частности, соглашения об ипольной работе, а не лицензионные договоренности в общем. Основные положения соглашений об ипольной работе приводятся в текстовой вставке 5.1. Как было отмечено в главе 4,

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 5.1
**НАДЛЕЖАЩАЯ ПРАКТИКА ЗАКЛЮЧЕНИЯ
ЛИЦЕНЗИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ**

- названия сторон
- соглашение о совместном использовании земли
- начало, продолжительность и способ расторжения соглашения
- доля затрат
- доля выпуска
- разрешение конфликтов

данные положения уточняют соглашение между сторонами, а не изменяют баланс сил между ними. Но даже в странах, где нарушен баланс сил, внедрение рекомендаций об установлении прозрачности при оценке объемов урожая поможет избегать конфликтов.

НАЗВАНИЯ СТОРОН

- 5.4 Как и в случае арендных договоров, в соглашении об ипольной работе стороны должны быть названы по именам, особенно потому, что это личное соглашение между землевладельцем и ипольщиком.

СОГЛАШЕНИЕ О СОВМЕСТНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЛИ

- 5.5 Данное положение может относиться ко всему наделу или ферме или к их части. Оно имеет чрезвычайно важное значение для взаимоотношений между землевладельцем и ипольщиком, так как в нем излагаются основания заключения соглашения (и, как вывод, почему оно не является договором об аренде) и способы управления землей. Поскольку соглашение не предусматривает передачи прав собственности, следует конкретно оговорить право ипольщика на доступ к земле для осуществления сельскохозяйственной деятельности.

НАЧАЛО, ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ И СПОСОБ РАСТОРЖЕНИЯ СОГЛАШЕНИЯ

- 5.6 Как и в случае арендных договоров, дата начала и продолжительность соглашения должны быть определены заранее. Ключевым принципом договоренности об ипольной работе является обеспечение сторонам достаточных возможностей для осуществления заключенного соглашения. Соглашение может быть рассчитано на несколько месяцев для выращивания однолетних культур или на несколько лет, если речь идет о животноводстве. Кроме того, каждая из сторон, возможно, пожелает включить в соглашение пункты об условиях его прекращения. В качестве таких условий могут быть конкретные внешние события, как, например, потребность в земле для иных конкретных видов использования или невыполнение соглашения какой-либо из сторон.

ДОЛЯ ЗАТРАТ

- 5.7 Данное положение определяет, кто именно отвечает за поставки каких факторов производства, необходимых для обработки земли. На практике обе стороны обеспечивают факторы производства и в соглашении может быть обозначено простое разделение между совокупным основным и переменным капиталом (землевладелец) и трудом (испольщик) или же договоренность может быть намного сложнее. В первом случае достаточно будет кратко упомянуть о разделении обязанностей. Во втором случае может потребоваться проведение инвентаризации средств производства и оборудования с указанием конкретных процентных отчислений по каждой единице. Если масштаб соглашения позволяет, то следует также упомянуть, какая из сторон несет какие издержки, отвечает за страхование, ремонт и техобслуживание и какая сторона отвечает за бухгалтерский учет расходов по ферме.

ДОЛЯ ВЫПУСКА

- 5.8 В соглашении об испольной работе следует указывать не ренту, как в арендном договоре, а доли общей продукции, произведенной на земле. Разделение продукции может осуществляться просто в соответствии с долей вклада, согласованной сторонами. В иных случаях разделение может быть более сложным, отражающим не просто относительную долю затрат, но также и то, как эти затраты повлияли на выпуск продукции. В качестве примера можно привести разделение первой части продукции (объем которой обычно согласуется) в строгом соответствии со стоимостью затрат, за которым следует распределение остальной части продукции в соответствии с управленческим вкладом. Ввиду высокой стоимости земли большая часть продукции при начальном ее делении отойдет, скорее всего, землевладельцу, тогда как больший управленческий вклад фермера обеспечит ему большую долю при разделе остальной части продукции.

ИЗБЕЖАНИЕ И РАЗРЕШЕНИЕ КОНФЛИКТОВ

- 5.9 Конфликты могут быть связаны с любым аспектом соглашения, но чаще всего они возникают в связи с распределением соответствующих долей продукции. Причиной таких конфликтов является, как правило, недоверие между землевладельцем и фермером. Землевладелец часто полагает, что совокупной объем валовой продукции был выше, чем заявляет фермер, намекая таким образом, что фермер забрал себе большую долю продукции, чем было уговорено заранее.

- 5.10 Для таких случаев следует предусматривать процедуры разрешения конфликтов, наподобие тех, которые используются в арендных договорах, но надлежащая практика заключается в том, чтобы полностью избегать возникновения подобных конфликтов. Этого можно добиться путем внесения в соглашение условия, обязывающего фермера извещать землевладельца о времени уборки урожая. Таким образом у землевладельца появится возможность проверять валовой сбор продукции либо лично, либо передав это право независимой третьей стороне.

6 Рекомендации по внедрению надлежащей практики заключения арендных договоров

ВВЕДЕНИЕ

- 6.1 В настоящей главе основное внимание обращено на вопросы надлежащей практики обеспечения эффективной реализации договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения. В этой связи необходимо провести различие между техническими факторами, которые непосредственно связаны со взаимоотношениями, вытекающими из договора, и контекстуальными факторами, связанными со средой, в которой реализуются арендные договоры, и рассматриваемыми в части 3. Для разработки и внедрения надлежащей практики чрезвычайно важное значение имеет создание эффективного механизма, содействующего усовершенствованию договоров об аренде земель сельскохозяйственного назначения. При рассмотрении вопроса об усовершенствовании технических факторов упор делается на стимулировании достижимых мер.

ПОДГОТОВКА ТИПОВОГО АРЕНДНОГО ДОГОВОРА ИЛИ УСЛОВИЙ АРЕНДЫ

- 6.2 Типовые арендные договоры уже существуют во многих странах. Иногда они разрабатываются правительственными учреждениями в качестве официально признанной формы соглашения или группами землевладельцев или фермеров в качестве услуги, оказываемой

членам группы. Типовые арендные договоры имеются также у юристов и у других лиц, связанных с их разработкой. Типовой договор заведомо носит общий характер, поскольку такой подход гарантирует учитывание всех важных вопросов при составлении договора, даже если принимается решение изменить или опустить их.

- 6.3 Может показаться, что разработка типового арендного договора не допускает гибкости, часто необходимой во взаимоотношениях землевладельца и арендатора²⁶. Но это не обязательно так. При использовании основных элементов арендного договора, изложенных в настоящих Руководящих принципах, самая простая форма контракта займет, возможно, чуть больше одной страницы, включая только принципиальные аспекты, касающиеся сторон, земли, сроков начала и завершения договора и цены. При составлении более сложных соглашений, в частности долевого арендного контракта или договора аренды фермы, к типовому договору можно добавить дополнительные страницы для включения других необходимых элементов. Таким образом, типовой арендный договор мог бы фактически включать различное число стандартных страниц, зависящее от сложности документа и желаний сторон.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ОБРАЩАТЬСЯ К ТИПОВОМУ ДОГОВОРУ В СЛУЧАЯХ ВОЗНИКНОВЕНИЯ КОНФЛИКТА ИЗ-ЗА УСЛОВИЙ АРЕНДЫ

- 6.4 С развитием типового арендного договора можно ожидать включение в него элементов, обычно содержащихся в таких соглашениях, в том числе стандартного или идеального разделения обязанностей и прав в отношении как затрат, так и продукции. Такой нормативный документ, не создающий обязательств для индивидуальных соглашений и не ограничивающий прав сторон выбирать свои собственные условия, может применяться в случае конфликтов, заключая в себе типы прав и обязанностей, которые обычно включаются в такие соглашения. Одно из таких прав может предусматривать требование о том, чтобы все соглашения об аренде фермы в целом были составлены в письменной форме. Оно позволит любой из сторон соглашения, не составленного в письменной форме, отстаивать свое право на заключение письменного соглашения на условиях аренды, ранее согласованных сторонами.

ПОВЫШЕНИЕ ПРОЗРАЧНОСТИ

- 6.5 В дополнение к стимулированию надлежащей практики согласования условий аренды следует также разработать положение, предусматривающее надежное хранение арендных договоров, особенно долгосрочных, чтобы любая из сторон соглашения могла иметь доступ к подписанным ею оригиналам в случае возникновения конфликта. В некоторых странах требуется регистрировать долгосрочные договоры (например, те, срок действия которых превышает 20 лет), чтобы таким образом предавать гласности факт их заключения. Таким образом обеспечивается осведомленность любой стороны, намеревающейся заключить сделку с землевладельцем, о том, что другие субъекты могут иметь значительную часть прав на собственность. В связи с тем, что в некоторых странах выполнение данного требования может быть сопряжено с существенными трудностями и расходами, временной или альтернативной мерой в этом случае могла бы быть передача функций регистратора одному из старших членов местной общины.

ДОСТУП К СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- 6.6 Одним из основных факторов, препятствующих разработке договоров об аренде земель во всех странах мира, является дефицит необходимой информации о существующих тенденциях и практике в области аренды. Разработка простой системы регистрации ренты, сборов и долей затрат/выпуска, например, может значительно упрочить позиции арендаторов в процессе ведения переговоров об аренде. Такая система будет также полезной для землевладельцев, помогая им определять, получают они ли соответствующие доходы от своей земли. Учитывая широкий диапазон переменных факторов, которые могут сказываться на ренте и других платежах, лучше всего комплектовать такие системы на местном уровне и совмещать их с функциями регистрации документов по арендным договорам. В более сложные системы можно также включать перечни общих арендных обязательств, ссылок на товарные цены и на другие источники полезной информации, такой как стоимость и доступность кредитов.

Часть 3: Надлежащая практика в отношении контекстуальных вопросов

7 Контекстуальные факторы

ВВЕДЕНИЕ

- 7.1 В части 3 рассматриваются контекстуальные факторы, связанные со средой, в которой применяется практика аренды в целях организации производства на земле, соблюдая при этом основные критерии справедливости. За рамками самого договора, который рассматривался в части 2, существует более широкий круг вопросов, изучению которых и посвящена настоящая глава.
- 7.2 Одним из основных вопросов в области политики, зачастую принимаемым как должное в развитых странах, является создание надежной среды, в которой фермеры, не зависимо от того, являются ли они арендаторами, могли бы эффективно трудиться. Этот сложный и временами трудный для понимания вопрос сводится к возможностям создания, поддержания и обеспечения реализации политических институтов, как, например, соблюдения правовых норм, таким образом, чтобы они содействовали созданию климата определенности и ясности. Кроме этого, устойчивая сельскохозяйственная деятельность зависит от возможностей обеспечения надлежащих факторов производства (что связано с необходимостью обеспечения доступа к приемлемым финансовым ресурсам) и сбыта продукции (для чего необходимо существование надлежащих сетей распределения и сбыта).

- 7.3 Следует признать, что арендные реформы могут оказывать воздействие на властные взаимоотношения в общине. Предлагаемые серии указаний относительно внедрения надлежащей практики, следует понимать, что их осуществление должно проводиться с полным учетом существующего неустойчивого равновесия сил. Тогда как реализация изложенных факторов необходима для обеспечения эффективного функционирования договоров об аренде земель, многие из этих факторов предусматривают также перераспределение власти землевладельца в пользу арендатора. Если масштаб такого перераспределения власти будет восприниматься как неумеренный или возникающие в результате функции будут чересчур обременительными, то землевладельцы могут прекратить аренду своих земель. В ином случае они могут обратиться к новым методам арендования, в которых не предусматриваются такие регулятивные обязательства. Ни одна из данных возможностей не будет содействовать разработке в частном секторе более долгосрочных арендных договоров. Поэтому во всех случаях при внедрении надлежащей практики следует учитывать этот баланс между потребностями и желаниями землевладельца и арендатора.

ПОЛИТИКА В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ

- 7.4 Характер землевладения является одним из важнейших факторов процесса развития договоров об аренде земель. Характер аренды в районах концентрации семейных ферм будет отличаться от характера аренды в местах концентрации земель. Кроме того, на процессы аренды оказывают воздействие меры организационного характера по стимулированию или регулированию эффективного использования земли. Одной из начальных мер повышения эффективности может быть обеспечение продуктивного использования бесхозных или некультивируемых земель. Такая мера будет иметь особо важное значение в районах, прилегающих к городским поселениям, где существуют и потребность в сельскохозяйственных продуктах, и рынки их сбыта.
- 7.5 Немало дебатов вызывает вопрос о роли земельной собственности в процессе управления сельскохозяйственными угодьями и о ее влиянии на этот процесс. Во многих странах считается, например, желательным стимулировать и поддерживать собственность

в масштабе семейных ферм. Системы землевладения, стимулирующие создание семейных ферм, позволяют семьям поколениями обрабатывать одни и те же угодья. Такая практика, безусловно, приводит к созданию определенной стабильности, позволяющей обеспечивать трудовую занятость семьи, и таким образом поддерживать сельскую экономику, даже если нормы продуктивности и рентабельности фермы оказываются под угрозой²⁷. Примеры этой практики можно найти во многих странах мира, особенно в континентальной Европе и Азии. В таких случаях аренда действует главным образом в качестве краткосрочного механизма передачи земли между поколениями. Кроме того, что внутрисемейная аренда содействует поддержанию фермы, она также обеспечивает стимулы к сотрудничеству, повышая уровень вводимых факторов производства (труда), чего не происходит на фермах, арендуемых вне семей.

- 7.6 В некоторых странах семейное фермерство стимулируется путем ограничения площади земли, которую разрешается обрабатывать в рамках единоличного хозяйства. В качестве одного из примеров можно привести Данию, где в настоящее время максимальная площадь фермы не должна превышать 125 га. Хотя допустимая площадь фермы по-прежнему относительно мала в сравнении с площадью больших ферм в других странах Северной Европы, следует отметить, что данным новым ограничением был повышен прежний максимальный уровень в целях обеспечения фермерам большей коммерческой жизнеспособности. Такие же ограничения на создание небольших ферм, или минифундий, существуют и в других регионах.
- 7.7 Во многих странах, включая Францию, используется система «управляемого» или «специального» контроля собственности для обеспечения преемственности в семейном фермерстве (см. текстовую вставку 7.1). Контроль местных земельных рынков с помощью системы Корпораций планирования землепользования и сельского заселения (КПЗСЗ) Франции препятствует, например, покупке сельскохозяйственных земель для целей инвестирования средств или спекуляции (в любом масштабе). Такая практика эффективным образом способствует тому, чтобы земля оставалась в собственности фермерских семей²⁸. Несмотря на большие издержки,

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 7.1

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ВО ФРАНЦИИ

27 Корпораций планирования землепользования и сельского заселения (КПЗСЗ) были созданы в соответствии с законом «Об указаниях сельскому хозяйству» от 1960 года в качестве некоммерческих государственных корпораций, контролируемых правительством и принадлежащих фермерским союзам, кооперативным страховым обществам и другим сельскохозяйственным или административным организациям. Они имеют право на покупку земли, если таковая появляется на рынке, а с 1962 года они получили преимущественное право покупки. Корпорации должны продавать приобретенную землю молодым и новым фермерам или устойчивым семейным предприятиям; по условиям нового закона от 1990 года им предоставлено право сдавать землю внаем. КПЗСЗ чрезвычайно активны и эффективно контролируют рынок сельскохозяйственных угодий. Они, однако, не могут применять свое преимущественное право покупки сельскохозяйственных угодий, которые предусматривается реконструировать под предопределенное жилищное, промышленное или коммерческое использование (статья 7-IV-5 Закона от 8 августа 1962 года).

(Lorvellec, L. 1992. "Agrarian land law in France", pp. 51-70 in Grossman, M.R. and Brussaard, W. (eds) *Agrarian land law in the western world*. Wallingford, Oxon: CAB International).

связанные с функционированием системы КПЗСЗ, и на то, что ее работа проходит не всегда гладко (главным образом из-за региональных различий в методах и условиях ведения сельского хозяйства), система КПЗСЗ обеспечивает преобладание семейного фермерства на территории всей Франции. Высказывается, однако, мнение о том, что такой контроль может привести к дефициту инвестиций в сельском хозяйстве, не содействуя при этом культивации всех земель, пригодных для обработки.

- 7.8 В некоторых странах, наоборот, проводится менее регулируемая политика в отношении землевладения, эффективным образом содействующая концентрации земель и появлению землевладельцев, живущих вне своих имений. В таких случаях аренда является основным средством управления землей и обеспечения ее обработки²⁹. Когда землевладение концентрируется в руках небольшой группы людей, оно может перенимать многие государственные функции, включая просвещение и здравоохранение (см. текстовую вставку 7.2).

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 7.2

ВЛАДЕНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ ПЛАНТАЦИЯМИ САХАРНОГО ТРОСТНИКА В БРАЗИЛИИ

Плантация сахарного тростника Узина Сьерра-Гранде занимает территорию в 256 км² в штате Алагоас, на которой проживает 10 000 человек местного населения. Рабочие, не имеющие земельных прав, рубят тростник вручную, зарабатывая за семидневную рабочую неделю 15-30 долл. США. Кроме жилищных условий и гарантий постоянной работы, администрация плантации обеспечивает своим рабочим школьное обучение и определенное медицинское обслуживание. На этой плантации и на других аналогичных латифундиях, контролируемых небольшой группой землевладельцев, проживает в общей сложности приблизительно один миллион человек.

(Bellos, A. 1999. "The fat-cat controllers of Brazil's landless peasants. The Guardian, 6 March, 1999, p. 18)

- 7.9 Одной из основных издержек таких операций является постепенная замена труда капиталом. Это вызывает постоянную озабоченность в связи с тем, что содействие «отдалению» собственности от сельского хозяйства на слишком большое расстояние приведет в конечном счете к утрате гибкости в сельскохозяйственном секторе. Поэтому, вместо того, чтобы стимулировать земельный рынок, концентрация землевладений может фактически закрыть его для малоземельных фермеров, что приведет в результате к росту безземелья и сокращению наличия земель для занятия сельским хозяйством. Когда происходит концентрация земель, то более подходящей политикой будет проведение реформ, а не усовершенствование договоров об аренде земель. Если концентрация земель не чрезмерна, то безземельные фермеры могут получать доступ к земле посредством ее аренды. Понятие того, что является чрезмерным, в разных обществах воспринимается по-разному и зависит от значения земли для создания богатства. В более богатых странах, где люди могут создавать богатства, используя не землю, а другие источники, вопросы справедливого распределения земель не приобретают особого политического значения. Однако в странах, где большая часть населения занимается сельским хозяйством (для личных нужд или в коммерческих целях), устройство земельной собственности на более справедливой основе имеет чрезвычайно важное значение.

- 7.10 Если концентрация земли не является чрезмерной, то идея проведения реформ землевладения в целях усовершенствования практики аренды земель может быть привлекательной для стран, стремящихся развить свой сельскохозяйственный потенциал, особенно в целях расширения экспортных рынков. Например, до реформы землевладения в Англии и Уэльсе, проведенной в 1995 году, было подсчитано, что отмена государственного регулирования может привести к появлению для сдачи внаем дополнительно 1 миллиона гектаров сельскохозяйственных угодий³⁰.
- 7.11 Когда распределение земель осуществляется на рыночной основе, то появляются возможности внесения усовершенствований в ряд областей. На самом простом уровне более совершенные информационные системы данных об аренде и ценах могут улучшить функционирование рынка, хотя важное значение имеет также доступность кредита. Другие типы факторов, кроме перечисленных, касаются вопросов кадастров, таких как повышение точности определения земельной собственности, и правовых вопросов, связанных с упрощением транзакций. В обоих случаях небольшие и последовательные улучшения могут положительно сказаться на относительной эффективности рынка.
- 7.12 Ключом к данным реформам является оказание лучшей профессиональной поддержки функционированию земельных рынков. В результате исследования, проведенного в Восточной Европе³¹, было выявлено, что в сравнении с развитыми странами там наблюдается дефицит профессиональных специалистов, таких как земельные юристы, оценщики, архитекторы, инженеры и брокеры. Хотя эти специалисты не принимают непосредственного участия в производстве, они являются очень важным элементом новой управленческой инфраструктуры, как в административном, так и в экспертном плане, позволяющим оценивать разные и зачастую конфликтующие интересы (см. текстовую вставку 7.3).

ФИСКАЛЬНАЯ И ФИНАНСОВАЯ ПОЛИТИКА

- 7.13 Давно уже известно, что фискальная политика играет чрезвычайно важную роль в функционировании сельскохозяйственного сектора³², как в отношении арендованной, так и обрабатываемой владельцем земли. В действительности она нередко является

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 7.3:

РАЗВИТИЕ НОВЫХ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ НАВЫКОВ

«То, чего им [развивающимся странам] не удастся [зачастую] обеспечивать, так это импорт новых навыков, или, скорее, новых концепций, для удовлетворения потребностей новых владельцев в консультациях относительно основных элементов рыночных операций требующих экспертной оценки, – определения текущей и будущей стоимости, перемены тактики, навыков ведения переговоров и разрешения конфликтов и объективных мнений о сильных или слабых сторонах административных решений, которые, как представляется, ограничивают или даже предотвращают выгодное использование прав собственности».

Arnison, C. (1999) Land tenure and land markets in the transitional economies of Eastern Europe: a review of progress to date. Доклад, представленный на научной конференции Королевского института присяжных землемеров-оценщиков Великобритании (КИПЗ): ROOTS '99. Лондон: Научно-исследовательский фонд КИПЗ.

одним из составных элементов сельскохозяйственной и сельской политики, особенно если гранты, ссуды и налоговые льготы или штрафы используются дискриминационным образом. В Ирландии, например, с фермеров стали взимать подоходный налог только с 1974 года, причем налоговые ставки были намного ниже, чем у остального населения. Точно также во Франции лица, сдающие землю в долгосрочный наем (более 18 лет), могут получать выгодные налоговые льготы, а в Италии налоговые льготы предлагаются при покупке сельскохозяйственных земель.

- 7.14 Кроме того, иногда работающим фермерам (будь то арендаторы или фермеры-владельцы) в отличие от землевладельцев предоставляется более льготный режим налогообложения. В качестве примера можно привести Нидерланды, где фермеры-владельцы и арендаторы платят разный налог на воду. Кроме того, в Нидерландах при передаче ферм от одного поколения другому, если она происходит при поддержке со стороны партнерских договоренностей «Maatschaps», передача капитала не облагается практически никаким налогом (см. текстовую вставку 7.4).
- 7.15 В других странах критике подвергается высокий налог на наследство, на который возлагается вина за разрушение структуры сельских районов. Из-за высокого налога пожилые фермеры не хотят

ТЕКСТОВАЯ ВСТАВКА 7.4

ПАРТНЕРСТВО «MAATSCHAPS» В НИДЕРЛАНДАХ

В Нидерландах был создан уникальный процесс передачи собственности между поколениями арендаторов, получивший название «Maatschaps». Между родителями и их наследниками учреждаются партнерства, посредством которых от поколения к поколению передается организация и контроль сельскохозяйственного предприятия. Около 70% ферм передается в рамках этой системы, что позволяет семье лучше контролировать процесс наследования. Фермы в Нидерландах отличаются высоким уровнем накопления капитала и постепенный характер передачи ферм другому поколению позволяет переводить капитал практически бесплатно, при низкой оценочной стоимости и почти без обложения налогом. В этом отражается корпоративный характер сельского хозяйства Нидерландов. Несемейные сельскохозяйственные фермы явно оказываются в невыгодном положении в Нидерландах. Государство приняло решение не вмешиваться в этот процесс и считает бессмысленной политику оказания помощи молодым фермерам, вступающим во владение фермами. Государство никогда не помогало молодым фермерам, хотя оно и тратит почти половину сельскохозяйственного бюджета на оказание поддержки просвещению и подготовке кадров в области сельского хозяйства.

(из работы Brussaard, W. 1992. "Agrarian land law in the Netherlands" in Grossman, M.R. and Brussaard, W. (eds) *Agrarian land law in the western world*. Wallingford, Oxon: CAB International).

вкладывать средства в свои фермы, зная, что повышение стоимости капитального имущества повысит налоги на наследство, которые придется платить их наследникам.

- 7.16 Совершенно очевидным является тот факт, что во многих районах арендные договоры (особенно касающиеся испольтины) тесно связаны с единственным доступным арендатору источником кредита. Таким источником является либо землевладелец, либо местный ростовщик, причем и тот, и другой могут требовать непомерно большие проценты по кредиту. В этой связи очень важное значение приобретает доступ к независимым кредитам, чтобы фермеры могли инвестировать свои деньги в сельское хозяйство, а не в процент по займам, и сохранять определенную независимость на переговорах о заключении арендного договора. Поэтому причиной разработки многих программ арендной

реформы стала необходимость привлечения в сельское хозяйство внешнего финансового капитала и кредитов. Такая возможность, по глубокому убеждению многих, в большой степени зависит от наличия стабильных и надежных режимов аренды, в рамках которых кредиторам предоставляются определенные гарантии того, что сельскохозяйственные угодья являются допустимой и устойчивой формой залога. Понимание этого явно содействовало принятию технических мер, таких как кодификация обычного права в Ботсване, где ранее невозможно было использовать традиционные земли в качестве залога³³. Другие считают, что доступ к получению кредитов открывают установление права землевладения и регистрация земель, а также четкость арендных отношений и наличие процедур разрешения конфликтов³⁴. Следует, однако, признать, что попытки разработать внешние источники финансового капитала и кредита будут непопулярны среди землевладельцев, поскольку они приведут к истощению одного из их привычных источников дохода.

ПОЛИТИКА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

- 7.17 Арендная политика зависит от политики, нацеленной на обеспечение эксплуатации имеющихся сельскохозяйственных земель посредством, например, сокращения или устранения воздействия несельскохозяйственной спекуляции землей. В качестве примера можно привести целый ряд мер, направленных на достижение этой цели и предусматривающих контроль за торговлей землей либо посредством наложения запрета на такую торговлю и ограничения продажных цен на сельскохозяйственную землю³⁵, либо ограничения реконструкции земель под несельскохозяйственное использование. Существует также необходимость изучить как макро-, так и секторальную политику, которая на данный момент благоприятствует промышленности и городскому населению в ущерб фермерам и сектору сельского хозяйства.
- 7.18 Если в районах сельской глубинки нагрузка несельскохозяйственного развития на землю может быть незначительной, то в густонаселённых районах положение меняется коренным образом. В результате недавно проведенного ФАО³⁶ исследования были выявлены вопросы (и возможности) ведения сельского хозяйства в пригородных районах, особенно в связи с конкуренцией

со стороны других видов землепользования. Подобная ситуация наблюдается в малых островных государствах и в районах, где происходит конкуренция с другими видами землепользования, такими как туризм (Кипр и Караибский бассейн, например).

- 7.19 Масштаб противодействия изменениям, навязываемым извне, является вопросом политики. Существует целый ряд подходов сохранения земель для сельского хозяйства, самые прямые из которых заключаются в наложении ограничений на изменение видов использования. Они осуществляются посредством введения безоговорочного запрета на несельскохозяйственное развитие (что было осуществлено во многих странах бывшего Советского Союза в рамках программы реституций) через различные формы планирования и контроля развития или через добровольные системы.

ПРАВОВАЯ ОСНОВА

- 7.20 Как отмечалось в части 2, арендный (или аналогичный) договор является основным документом, излагающим договоренности между землевладельцем и арендатором и распределение между ними различных прав и обязанностей в отношении арендуемой собственности. Следует помнить, однако, что, независимо от сложности и степени детализации арендного договора, он лишь частично определяет правоотношения между самими сторонами и между данными сторонами и внешним миром.
- 7.21 Иными словами, договор никогда не существует в вакууме, а существует в конкретной правовой среде. Данная среда будет наверняка оказывать сильное воздействие на характеристики арендного договора, но способами, не являющимися из самого договора. Один и тот же арендный договор, рассматриваемый в контексте правовых основ разных стран, может быть в каждом случае совершенно иным в плане его действительности и действенности.
- 7.22 Законы и правовые учреждения могут многочисленными и самыми разными способами воздействовать на договоры аренды земель, но здесь следует ограничиться лишь некоторыми из них. Необходимо, однако, подчеркнуть, что анализ, а иногда и реформа, правовой основы является неотъемлемой частью процесса внедрения передовой практики в определенных условиях.

- 7.23 При анализе правовой основы целесообразно проводить различия между материальными и процессуальными нормами, формирующими совокупность соответствующих законов. Грубо говоря, материальные нормы определяют права, ответственность и возможности различных субъектов действия. В них излагаются последствия нарушения закона и существующие средства защиты в случаях причинения ущерба в результате противоправных действий. Процессуальные нормы регулируют различные организационные компоненты самой правовой системы и процедуры, к которым могут прибегать должностные или другие лица для обеспечения применения закона или требования компенсации в случае телесных повреждений.
- 7.24 Источники применимых материальных и процессуальных законов могут быть разными в разных юрисдикциях: они могут быть в форме законодательства, административных распоряжений, решений суда, религиозных писаний, общепризнанных норм обычного права или определенного сочетания вышеперечисленного. Законы, имеющие прямое или косвенное значение для арендных отношений, также будут, вероятно, находиться среди многих различных категорий предметов, причем одни из них будут более заметными, чем другие. Совершенно ясно, что самыми актуальными являются нормы, регулирующие имущественные права, особенно те, в которые были включены конкретные нормы, регулирующие вопросы аренды. Следует, однако, учитывать и другие законы, относящиеся к широкому диапазону предметов — от общего договорного права и налогообложения до наследования и землепользования.
- 7.25 Влияние законов на арендный договор может выражаться в форме дополнения, опровержения или изменения условий самого документа. Например, законы, регулирующие арендную плату, могут отменять арендную плату, установленную в договоре. Закон о регистрации земли может предусматривать требование о регистрации арендных договоров, заключаемых на определенное число лет, и затем вводить некоторые требования о соблюдении формы и содержания, необходимых для регистрации. В других законах могут быть предусмотрены определенные процедуры (предназначенные для защиты арендаторов), которые надлежит выполнять

землевладельцу до того, как требовать обратно имущество в случае невыполнения арендатором своих обязательств, при этом могут вводиться ограничения на возможности сторон отказываться от соблюдения таких процедур. Если в договоре умалчивается определенный пункт, то закон может «вменить» или обеспечить недостающую деталь, причем стороны иногда даже не отдают себе в этом отчета. Например, в случаях, когда в договоре предусмотрено, что землевладелец должен давать согласие на заключение цессии, закон в некоторых странах может устанавливать определенные стандарты обоснованности, которые фактически ограничивают свободу землевладельца отвергать предлагаемое заключение цессии.

- 7.26 Но еще более существенно то, что законы могут, прежде всего, оказывать воздействие на возможности сторон вступать в арендные отношения. Наиболее разительные примеры этого встречаются в странах, законы которых вообще запрещают или значительно ограничивают право сдачи земли в аренду. Как было отмечено выше в настоящих Руководящих принципах, несколько стран существенным образом запрещают аренду сельскохозяйственных угодий. В земельном налоговом законодательстве индийского штата Мадхья-Прадеш заявлено, что, за определенными ограниченными исключениями, основные землевладельцы (называемые *Bhumiswamis*) не имеют права сдавать внаем свою землю на сроки, превышающие один год, в течение любого последовательного трехлетнего периода. Если при сдаче земли в аренду запрещающие положения законодательства нарушаются, то по закону арендаторы имеют право становиться основными арендодателями (*Bhumiswamis*), т.е. фактически выселять своего землевладельца.
- 7.27 Вопросы правоспособности могут принимать и другие многочисленные формы. Одно из основных правил прав собственности, применяемых фактически во всех условиях, заключается в том, что землевладельцы не могут передавать больше прав на землю, чем те, которыми они располагают изначально. Сила арендного договора и прав арендатора в рамках договора зависит, поэтому, от силы прав землевладельца на соответствующий участок земли. Из этого вытекает важный вопрос относительно того, обеспечивает ли правовая основа эффективный метод надежного определения

общего объема прав землевладельца на землю. Вопрос о различных способах, с помощью которых в разных обществах и правовых системах делаются попытки обеспечить и укрепить гарантии против необоснованного выселения, выходит за рамки настоящих Руководящих принципов. Но для рассматриваемых в них целей важно подчеркнуть, что, если права землевладельца четко не определены или не гарантированы, то такими же будут любые права, которые землевладелец намеревается передать через арендный договор.

7.28 Суть смежного с этим вопроса сводится к тому, что в рамках некоторых систем сам факт того, что физическое лицо считается «законным» владельцем собственности, не обязательно означает безоговорочно, что данное физическое лицо, действуя единолично, имеет право сдавать собственность внаем. «Владелец», например, может иметь обязательства в рамках обычного права получать согласие членов семьи или традиционных властей, тогда как данные реквизиты не всегда будут четко видны, если исходить из буквального смысла документа, подтверждающего «собственность» владельца, но они будут применяться судом, если по поводу арендного договора возникнет конфликт. Для рассматриваемых здесь целей важно подчеркнуть, что, если права землевладельца четко не определены или не гарантированы, то такими же будут любые права, которые землевладелец намеревается передать через арендный договор.

7.29 Стоит ли говорить о том, что между формальным содержанием законов и методами их фактического применения на практике конечно же нередко существуют значительные бреши. В определенной степени такое положение вещей наблюдается во всех странах мира; но особенно проявляется там, где правовые нормы недостаточно прочно внедрены, правовые и административные институты слабы, доступ к получению законной компенсации фактически «не по карману» многим людям и властные взаимоотношения между сторонами соглашения крайне неадекватны. Данные факторы ограничивают масштабы внедрения надлежащей практики через посредство технического усовершенствования арендных договоров или правовой основы, частью которой эти факторы являются.

- 7.30 Существенное укрепление правовых норм в определенных условиях может быть чрезвычайно сложной задачей с привлечением политических, экономических и социальных факторов, что не может быть рассмотрено в настоящем документе. Тем не менее можно последовательно привносить улучшения, применяя простые принципы правовых реформ и составления нормативных документов.
- 7.31 Один из таких принципов заключается в том, что законоположения (и по аналогии положения отдельных правовых документов, таких как арендный договор) должны быть основаны на реалистической оценке того, что может быть фактически достигнуто в определенном месте и в определенное время. Законы, требующие внезапной переориентации организационного или социального поведения в условиях, в которых отсутствуют стимулы к таким изменениям, будут, скорее всего, игнорироваться.
- 7.32 В качестве классического примера этого явления можно привести законодательные попытки полного запрещения практики аренды сельскохозяйственных угодий, как было отмечено выше. Существуют, как было продемонстрировано, многочисленные политические причины ставить под сомнение такой подход. Важным, однако, является другой момент — такие законы, не говоря об их ненадежной политической основе, просто не работают, поскольку аренда представляет собой слишком важное мероприятие для слишком большого числа людей, чтобы отказываться от него. Вследствие такого запрета практика аренды просто становится подпольной, продолжая процветать вне рамок закона. Это означает и дальнейший подрыв правовых норм, и лишение государства возможностей улучшить взаимоотношения, существование которых оно больше не признает.
- 7.33 Говоря в более широком смысле, хотя у правительств и могут быть законные интересы регулирования договорных взаимоотношений, но трудной и важной задачей является определение оптимального уровня регулирования. Обременительное регулирование, плохо согласованное с целями разумной политики, процедуры, трудные для понимания или дорогостоящие и трудоемкие для выполнения, и правила, не привязанные к реальности, провоцируют невыполнение, коррупцию и повышение транзакционных издержек.

- 7.34 В любой правовой системе соблюдение правовых норм и договорных обязательств будет в значительной степени зависеть от масштабов существования надежных, справедливых и доступных механизмов разрешения споров и обеспечения средств защиты в случаях нарушения обязательств. Проблема многих стран заключается в том, что такие механизмы слабы или фактически не существуют. Во многих странах официальные судебные системы перегружены работой, испытывают дефицит персонала и экспертных знаний для рассмотрения огромного числа поступающих дел. В некоторых странах именно арендные конфликты составляют большинство дел, рассматриваемых судами, и нередко из-за своей сложности не поддаются быстрому решению — дела, связанные с землей, могут годами лежать под сукном. Большинство обычных людей считает суды дорогостоящими, съедающими много времени, непредсказуемыми и иногда даже коррумпированными. Язык адвокатов и судей кажется им чуждым и сложным.
- 7.35 Такие проблемы носят системный характер и их решение не предусмотрено рамками настоящих Руководящих принципов. Существуют, однако, меры, с помощью которых можно обеспечить последовательное улучшение возможностей как официальных правовых учреждений, так и учреждений гражданского общества, решать споры, связанные с землей. Что касается судов, то правительствам необходимо рассмотреть, существуют ли конкретные технические недостатки или образовательные пробелы среди судей, объясняющие трудности рассмотрения вопросов, связанных с землей. В настоящее время все шире изучаются возможности создания специализированных трибуналов, обладающих специальными экспертными знаниями по земельным вопросам и по применению альтернативных методов решения споров.
- 7.36 В заключение следует отметить, что сейчас ширится понимание того, насколько важно признать и укрепить негосударственные механизмы разрешения споров. В западных странах они могли бы принять форму различных арбитражных механизмов или альтернативных механизмов разрешения споров, как указывалось выше в настоящих Руководящих принципах. В иных условиях можно организовать укрепление существующих общинных моделей, часть которых, возможно, функционирует параллельно с

государственными судебными системами уже в течение довольно продолжительного времени, а часть была создана относительно недавно. Изучение и креативное использование таких альтернатив гражданского общества может обеспечить наиболее перспективные средства сокращения бремени судебных систем и обеспечения доступных механизмов разрешения споров, согласованных с нормами, обычаями и языком сторон спора.

Примечания

- ¹ С исходной информацией и техническими деталями можно ознакомиться, обратившись к вспомогательной документации, подготовленной для ФАО и распространяемой через Центр по вопросам землевладения Университета Висконсин-Мэдисон: Lastarria-Cornheil, S. and Melmed-Sanjak, J. (1999) *Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: a look at the past and a view to the future*. Working Paper No. 27. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison; Ravenscroft, N., Gibbard, G. and Markwell, S. (1999) *Private sector tenancy arrangements in Europe: themes and dimensions – a critical review of current literature*. Working Paper No 28. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- ² См. Perrier-Cornet, P., Blanc, M., Cavailhes, J., Dauce, P. and Le Hy, A. (1991) *Farm take-over and farm entrance within the EEC. Internal Report*. Brussels: ECSC-EEC-EAEC; Economic and Social Committee of the EC (1994) *Opinion of young farmers and the problem of succession in agriculture*. Report 573/94. Brussels: CES.
- ³ Опыт Англии и Уэльса, где Актом о сельскохозяйственной аренде от 1995 года было в значительной степени сокращено регулирование новых случаев аренды, свидетельствует о том, что многие арендаторы стремятся арендовать не целые фермы, а «несколько дополнительных акров земли», чтобы повысить эффективность своих сельскохозяйственных предприятий. Таким образом, большая часть новых случаев аренды (более 90%) приходится на долю существующих, а не новых арендаторов [см. Errington, A., Millard, N. and Whitehead, I. (1998) *The emerging shape of farm business tenancies*. Доклад, представленный на научной конференции Королевского института присяжных землемеров-оценщиков Великобритании (КИПЗ): ROOTS '99. Лондон: Научно-исследовательский фонд КИПЗ].
- ⁴ В Ботсване в ходе проведенной гибкой реформы землевладения были сохранены некоторые элементы традиционных систем, включая право пожалования. В рамках данной системы земля распределяется между домашними хозяйствами старейшинами племен. Земельные участки остаются в их владении, пока они работают на них. Но старейшина может отменить это право узуфрукта, и вся земля или ее часть перераспределяется в соответствии с обстоятельствами. «Это означает, что личные права на землю подчинены

- общинным правам на землю, которые всякий мог использовать и действительно использовал по мере того и когда это было необходимо» [Kalabamu, F.T. (2000) *land tenure and management reforms in East and Southern Africa – the case of Botswana. Land Use Policy* 17(4): 305-319].
- ⁵ Ссылки на примеры лицензионных соглашений в условиях Англии и Уэльса приводятся в работах: Stratton, R., Gregory, M. and Williams, R. (1983) *Share farming: a guide for farmers and landowners*. London: Country Landowners' Association; Midland Bank (1985) *Practical share farming*. London: Midland Bank; Spicer and Pegler (1983) *Joint ventures in farming*. London: Spicer and Pegler.
- ⁶ По теме данного обсуждения появляется все больше литературы, в которой изучаются неблагоприятные факторы и моральный риск деловых операций, связанных с землевладением (см. Riddell, J. *Agricultural land leases and the development of effective land registration systems: Reference to FAO Central and Eastern European Member Nations*, in *Structural changes in the farming sectors of central and eastern Europe*, eds C. Csaki and Z. Lerman. Washington, D.C.: The World Bank). Взаимоотношения принципала-агента, в которых фермер является агентом, а землевладелец — принципалом, будут зависеть от объема и качества информации, которой стороны располагают друг о друге в процессе ведения переговоров о заключении контрактных договоренностей (например, о работах исполу или аренде).
- ⁷ «Рациональные системы землевладения являются необходимой основой для обеспечения устойчивой сельскохозяйственной практики. Текущая либерализация всемирной политической экономики выявила необходимость создания открытых и прозрачных земельных рынков и рыночных операций» [Riddell, J.C. (2000) *Emerging trends in land tenure reform: progress towards a unified theory*. Paper in SD Dimensions Series. Rome: FAO. (www.fao.org/WAICENT/FAOINFO/SUSTDEV/Ltdirect/Ltan0038.htm)].
- ⁸ Недостаточный уровень защиты арендатора в Шотландии, например, рассматривается как одно из основных препятствий на пути расширения арендного сектора (Land Reform Policy Group, 1998, *Identifying the problems*. Edinburgh: Scottish Office).
- ⁹ Lastarria-Cornheil, S. and Melmed-Sanjak, J. (1999) *Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: a look at the past and a view to the future*. Working Paper No. 27. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

- ¹⁰ Правила использования объекта по прямому назначению называют по-разному в рамках различных правовых режимов, но они фактически обозначают нормативы, касающиеся заботы о земле и ее состояния. Во избежание санкций (таких, как аннулирование арендного договора) арендатор должен соблюдать данные нормативы. Здесь подразумевается одновременная ответственность и со стороны землевладельца, который должен обеспечить наличие у арендатора работающего оборудования для выполнения возложенной на него обязанности.
- ¹¹ В проведенном обзоре последствий либерализации практики заключения арендных договоров в Англии и Уэльсе Эррингтон и др. (1998 г.) обнаружили, что основными бенефициариями оказались фермеры, желавшие расширить территорию своих ферм. На этом основании авторы сделали вывод о том, что либерализация открыла возможность приобретения на рынке «нескольких дополнительных акров земли» (см. выше, сноску 3).
- ¹² В качестве примера можно привести дебаты, завершившиеся принятием в Англии и Уэльсе Акта об аренде земли от 1995 года, из которого были эффективным образом исключены положения, ограничивавшие свободу землевладельца (см. Gibbard, R. and Ravenscroft, N., 1997, "The reform of agricultural holdings law" in Jackson, P. & Wilde, D.C. (eds) *The reform of property law*. Aldershot: Dartmouth Publishing Co. Ltd. pp 111-126).
- ¹³ Пункты об условиях прекращения контракта представляют собой оговорки в арендном договоре о том, что договор может быть прекращен в конкретно указанное время для конкретных целей (таких, как требование землевладельца возобновить прямое продуктивное использование земли).
- ¹⁴ См. Wulff, H. (1992) "Agrarian land law in Denmark", in Grossman, M.R. and Brussaard, W. (eds) *Agrarian land law in the western world*. Wallingford, Oxon: CAB International.
- ¹⁵ См. Country Landowners' Association (1997) CLA farm business tenancy survey 1996. London: Country Landowners' Association; Millard, N., Whitehead, I. and Errington, A. (1999). *Flexibility and farm business tenancies: to what extent is the industry making full use of the new-found freedom?* Доклад, представленный на научной конференции Королевского института присяжных землемеров-оценщиков Великобритании (КИПЗ): ROOTS '99. Лондон: Научно-исследовательский фонд КИПЗ.

- ¹⁶ Роль женщин в сельском хозяйстве и необходимость защиты их интересов в рамках арендной реформы отмечена в работе Wily (2000).
- ¹⁷ В своей работе о регистрации земель Палмер (1999 г.) указывает, что регистрация основных подробностей земельных трансакций обеспечивает как информацию, так и защиту для всех участников. Ясно, что степень защиты полностью зависит от того, насколько полно стороны контракта об аренде могут обеспечивать соблюдение всех его положений, что, в свою очередь, зависит от возможности обеспечивать соблюдение правовых норм [см. Palmer, D. (1999) *Making land registration more effective. Land Reform, Land Settlement and Co-operatives* 1999/1-2].
- ¹⁸ См., например, Закон Англии и Уэльса о сельскохозяйственных угодьях (Прочие положения) от 1976 года, в котором права аренды предоставляются супругу/супруге и детям покойного арендатора, если они отвечают определенным критериям соответствия.
- ¹⁹ Отмена государственного регулирования аренды в Англии и Уэльсе позволила сторонам договоров об аренде земель согласовывать продолжительность сроков действия договора с индивидуальными потребностями. В случае дополнительных маржинальных договоров об аренде пустой земли часто устанавливаются короткие сроки (как правило, от одного до трех лет). В случае аренды полностью всей фермы устанавливаются более длительные сроки в связи с тем, что арендатору требуется много времени для устройства на месте и развития сельскохозяйственного предприятия [Millard, N., Whitehead, I. and Errington, A. (1999). *Flexibility and farm business tenancies: to what extent is the industry making full use of the new-found freedom?* Доклад, представленный на научной конференции Королевского института присяжных землемеров-оценщиков Великобритании (КИПЗ): ROOTS '99. Лондон: Научно-исследовательский фонд КИПЗ.
- ²⁰ Несмотря на то, что устного соглашения, как правило, достаточно для годичной аренды небольших участков земли, вопросы аренды могут диктовать иной подход. В частности, городские и полугородские сельскохозяйственные участки могут иметь значительную несельскохозяйственную ценность, а это означает, что землевладельцам требуется защита этой ценности, если они намереваются сдавать свою землю в краткосрочную аренду для сельскохозяйственных целей. В таких случаях, скорее всего, нужно будет заключать письменное соглашение.
- ²¹ См. Wulff, H. (1992) "Agrarian land law in Denmark" in Grossman, M.R. and Brussaard, W. (eds) *Agrarian land law in the western world*. Wallingford, Oxon: CAB International.

- 22 Grossman, M.R. & Brussaard, W. (eds) *Agrarian land law in the western world*. Wallingford, Oxon: CAB International.
- 23 См. Kalabamu, F.T. (2000) Land tenure and management reforms in East and Southern Africa – the case of Botswana. *Land Use Policy* 17(4): 305-319.
- 24 См. Millard, N., Whitehead, I. and Errington, A. (1999). *Flexibility and farm business tenancies: to what extent is the industry making full use of the new-found freedom?* Доклад, представленный на научной конференции Королевского института присяжных землемеров-оценщиков Великобритании (КИПЗ): ROOTS '99. Лондон: Научно-исследовательский фонд КИПЗ.
- 25 Вопреки разумности и справедливости разделения обязанностей по ремонту и техобслуживанию, во многих регионах наблюдается тенденция полностью возлагать данную ответственность на арендатора. Позиция Англии и Уэльса после отмены государственного регулирования аренды рассматривается в работе Millard, et al (1999).
- 26 Хотя договоры аренды сельскохозяйственных предприятий в Англии и Уэльсе известны своей гибкостью, в результате начального мониторинга реформ было выявлено, что большинство арендных договоров по-прежнему заключается на основе традиционных структур сельскохозяйственной аренды [см. Millard, N., Whitehead, I. and Errington, A. (1999). *Flexibility and farm business tenancies: to what extent is the industry making full use of the new-found freedom?* Доклад, представленный на научной конференции Королевского института присяжных землемеров-оценщиков Великобритании (КИПЗ): ROOTS '99. Лондон: Научно-исследовательский фонд КИПЗ].
- 27 Данный случай подробно рассматривается в работе Ravenscroft, N., Gibbard, R. and Markwell, S. (1998) *Private sector tenancy arrangements in Europe, volume 3: position paper*. Unpublished report to FAO. School of Management Studies for the Service Sector, University of Surrey, UK. См. также Ravenscroft, N., Gibbard, G. and Markwell, S. (1999) *Private sector tenancy arrangements in Europe: themes and dimensions – a critical review of current literature*. Working Paper No 28. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- 28 См. Lorvellec, L. 1992. "Agrarian land law in France", pp 51-70 in Grossman, M.R. and Brussaard, W. (eds) *Agrarian land law in the western world*. Wallingford, Oxon: CAB International.

- ²⁹ Следует признать и экономические аспекты землевладения, особенно в связи с тем, что во многих развитых странах семейное фермерство становится неэкономичным.
- ³⁰ См. Kerr, J. (1994) *Farm business tenancies: new farms and land 1995-97*. Лондон: Королевский институт присяжных землемеров-оценщиков.
- ³¹ См. Arnison, C. (1999) *Land tenure and land markets in the transitional economies of Eastern Europe: a review of progress to date*. Доклад, представленный на научной конференции Королевского института присяжных землемеров-оценщиков Великобритании (КИПЗ): ROOTS '99. Лондон: Научно-исследовательский фонд КИПЗ.
- ³² См. Commission of the European Communities (1982) *Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the member states of the European Community*. Luxembourg: Commission of the European Communities; Lipinsky, E. (1992) "The functions of taxation and farm credit in agrarian reforms and land tenure systems in EEC member countries", pp. 241-279 in Kern, E.S. (ed) *International seminar on land reform and the problems of land legislation*. Москва и Рим: Всесоюзная академия сельскохозяйственных наук и ФАО.
- ³³ См. Kalabamu, F.T. (2000) Land tenure and management reforms in East and Southern Africa – the case of Botswana. *Land Use Policy* 17(4): 305-319.
- ³⁴ См. Melmed-Sanjak, J. and Lastarria-Cornhiel, S. (1998) Land access, off-farm income and capital access in relation to the reduction of rural poverty. *Land Reform, Land Settlement and Co-operatives* 1998/1: 5-18; Riddell, J.C. (2000) *Emerging trends in land tenure reform: progress towards a unified theory*. Paper in SD Dimensions Series. Rome: FAO. (www.fao.org/WAICENT/FAOINFO/SUSTDEV/Ltdirect/Ltan0038.htm).
- ³⁵ Например, Закон о передаче земли в Германии ограничивает продажные цены на сельскохозяйственные земли 150% от средней продажной цены земель сопоставимого качества.
- ³⁶ См. Ciparisse, G. (1997) "Dynamiques foncieres et agriculture en zones periurbaines". *Land Reform, Land Settlement and Co-operatives* 1997/1: 67-73.

Библиография

- Anderson, H.**, (1995) "Landowners and farmers: implications of disparities in bargaining power for tenancy in agriculture", *Agricultural Economics* 12: 151-162,
- Arkleton Trust (Research) Ltd** (1992) *Farm household adjustment in western Europe 1987-1991*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Biesele, M.A., Hubbard, D. and Ford, J.** (1991) *Land issues in Nyae Nyae: a communal areas example in Namibia*. Windhoek: Nyae Nyae Development Foundation of Namibia.
- Blanc, M., and Perrier-Cornet, P.** (1993) "Farm transfer and farm entry in the European community", *Sociologica Ruralis* XXXIII (3/4): 319-335.
- Braverman, A., Brooks, K.M. and Csaki, C.** (eds) (1993) *The agricultural transition in central and eastern Europe and the former USSR*. Washington, DC: World Bank.
- Bruce, J.** (1998) *Learning from comparative experience with agrarian reform*. In Barry, J. (ed) *Proceedings of the International Conference on Land Tenure in the Developing World*. Cape Town: University of Cape Town.
- Commission of the European Communities** (1982) *Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the member states of the European Community*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Commission of the European Communities** (1987) *Survey on farm structures*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Commission of the European Communities** (1991) *Report on the Agricultural situation in the community*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Cruz, J.R. and Muñoz, M.G.** (1997) *Situación actual de la coinversión y el arrendamiento de tierras en grupos del sector reformado de cuatro regiones de Honduras*. Tegucigalpa: Secretaría de Recursos Naturales, Unidad de Planeamiento y Evaluación de Gestión: Instituto Nacional Agrario.
- Dulley, R.D. and Santos de Souza, Z.A.P.** (1991) "A questão da decisão do proprietário em arrendamento agrícola: estudo de casos de Ituverava e Miguelópolis, São Paulo", *Agricultura em Sao Paulo* 38(3): 137-147.
- Duran, E.** (1985) *La mediería de tierras en una localidad de Ñuble*.

- Serie Documentos de Trabajo**, No. 24. Santiago: Grupo de Investigaciones Agrarias, Academia de Humanismo Cristiano.
- Economic and Social Committee of European Commission** (1994) Opinion of young farmers and the problem of succession in agriculture. Report 573/94. Strasbourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- European Commission** (1996) Young farmers and the problem of succession in European agriculture. Brussels: Office for Official Publications of the European Communities.
- Gibbard, R. & Ravenscroft, N.** (1997) "The reform of agricultural holdings law", in Jackson, P. & Wilde, D.C. (eds) The reform of property law. Aldershot: Dartmouth Publishing Co. Ltd., pp. 111-126.
- Goodale, M.R.G. and Sky, P.K.** (2001) A comparative study of land tenure, property boundaries and dispute resolution: case studies from Bolivia and Norway. *Journal of Rural Studies* 17(2): 183-200.
- Grossman, M.R. & Brussaard, W.** (eds) Agrarian land law in the western world. Wallingford, Oxon: CAB International.
- Hagedorn, K. and Klare, K.** (1986) "Farm cessation programs and tax problems", *Landbauforschung Volkenrode*, 36, Jahgang, Heft 1: 7-27.
- Herrera, A., Riddell, J. and Toselli, P.** (1997) "Recent FAO experiences in land reform and land tenure", *Land Reform, Land Settlement and Co-operatives* 1997/1: 52-64.
- Horowitz, A.** (1996) "Wage-homestead tenancies: technological dualism and tenant household size", *Land Economics* 72(3): 370-380.
- International Bank of Reconstruction & Development and Euroconsult** (1995) Farm restructuring and land tenure in reforming socialist economies. A comparative analysis of Eastern and Central Europe. Washington, DC: World Bank.
- Kalabamu, F.T.** (2000) Land tenure and management reforms in East and Southern Africa – the case of Botswana. *Land Use Policy* 17(4): 305-319.
- Kern, E.S.** (ed) International seminar on land reform and the problems of land legislation. Moscow and Rome: All-Union Academy of Agricultural Sciences and FAO.
- Keily, G. & Reyniers, J.** (1996) "Report on young farmers in the European Union", Spokesman's Service, Publication IP/96/819. Brussels: European Commission.
- Klare, K.** (1985) "Current market tension for farm land tenancy from farmers view and possibilities for government intervention", *Landbauforschung Volkenrode* 35, Jahgang, Heft 3: 114-126.
- Lastarria-Cornheil, S. and Melmed-Sanjak, J.** (1999) Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: a look at the past and a view to the future. Working Paper No. 27. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison;

- Laxton, H., Hodge, I., & Davidson, G.,** (1987) *Smallholdings under pressure*. Cambridge: Granta Editions Ltd.
- Lerman, Z., Brooks, K. and Csaki, C.** (1994) *Land reform and farm restructuring in Ukraine*. Discussion Paper No. 270. Washington, DC: World Bank.
- Mathuba, B.M.** (1989) *Report of the review of the Tribal Lands Act, land policies and related issues*. Gaborone, Botswana: Government Printer.
- Mueller, B.** (1997) "Property rights and the evolution of a frontier", *Land Economics* 73(1): 42-57.
- Ng'ong'ola, C.** (1996) *Customary law, land tenure and policy in some African countries at the threshold of the twenty-first century*. In van Maanen, G.E. and van der Walt, A.J. (eds) *Property law on the threshold of the twenty-first century*. Antwerp: Maklu.
- Northfield, Lord** (1979) *Report of the Committee of Inquiry into the acquisition and occupancy of agricultural land*. HMSO, London.
- Palmer, D.** (1999) *Making land registration more effective*. Land Reform, Land Settlement and Co-operatives 1999/1-2.
- Perrier-Cornet, P., Blanc, M., Cavaillhes, J., Dauce, P., Le Hy, A.** (1991) *Farm take-over and farm entrance within the EEC*. Internal to European Commission, ECSC-EEC-EAEC, Brussels.
- Ravenscroft, N., Gibbard, G. and Markwell, S.** (1999) *Private sector tenancy arrangements in Europe: themes and dimensions – a critical review of current literature*. Working Paper No 28. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Riddell, J.** (2000) "Agricultural land leases and the development of effective land registration systems: Reference to FAO Central and Eastern European Member Nations". *Proceedings of the Second EU Accession Workshop* (Warsaw 1999). Washington DC: World Bank.
- Shivji, I.G.** (1998) *Not yet democracy: reforming land tenure in Tanzania*. Discussion Paper. Dar Es Salaam: Faculty of Law, University of Dar Es Salaam.
- Stockdale, A., Lang, A.J. and Jackson, R.E.** (1996) "Changing land tenure patterns in Scotland: a time for reform?", *Journal of Rural Studies*, 12(4): 439-449.
- Symes, D. and Anton, J.J.** (eds) (1994) *Agricultural restructuring and rural change in Europe*. Agricultural University, Wageningen, The Netherlands.
- United Nations Economic Commission for Europe** (1996) *Land administration guidelines with special reference to countries in transformation*. New York: United Nations.
- United Nations Economic Commission for Europe/Food & Agriculture Organization** (1992) *Specific problems of the transformation of collective farms into viable market oriented units*. Bonn: United Nations Regional Office for Europe.

- Wegren, S.** (1998) Russian agrarian reform and rural capitalism reconsidered. *Journal of Peasant Studies* 26(1): 82-111.
- Werczberger, E. and Borukhov, E.** (1999) The Israel Land Authority: relic or necessity? *Land Use Policy* 16(2): 129-138.
- Winter, M., Richardson, C., Short, C. and Watkins, C.** (1990) *Agricultural land tenure in England and Wales*. London: Royal Institution of Chartered Surveyors.

Информация, включенная в настоящие *Руководящие принципы надлежащей практики заключения договоров об аренде земель сельскохозяйственного назначения*, предназначена для оказания помощи правительствам и гражданскому обществу в понимании функционирования арендных договоров и других соответствующих соглашений в сельском хозяйстве и преимуществ создания надлежащей структуры для достижения справедливых договоренностей, обеспечивающих сбалансированность интересов участвующих сторон, которыми, как правило, являются арендатор и арендодатель.

В Руководящих принципах рассматриваются поэтому контекстуальные и политические вопросы из области сельскохозяйственной аренды и уделяется особое внимание обеспечению практических и актуальных указаний и замечаний по вопросам, которые и арендодатель, и арендатор должны рассматривать в процессе ведения переговоров об аренде земель сельскохозяйственного назначения.

В Руководящих принципах не дается рекомендаций по конкретным сферам полномочий, но общие принципы и рекомендации действительны для многих стран мира. Таким образом, в них исследуется то, что должна представлять собой «надлежащая практика» аренды, и рассматриваются положения, которые следует включать в арендные договоры, соглашения об исполнительной работе и лицензии, и даются рекомендации по внедрению надлежащей практики. Аренда не может осуществляться в вакууме. Поэтому в заключительной части Руководящих принципов рассматриваются соответствующие контекстуальные факторы, в том числе и более общие вопросы политики землевладения, фискальной и финансовой среды, политики землепользования и общей правовой основы.

ISBN 92-5-404667-1 ISSN 1815-0357



9 789254 046675

TC/M/Y2560Rus/1/04.05/300