Изъятие земельных участков в Китае

Фэн Цюянь,[1]
преподаватель юридического факультета Харбинского Политехнического университета (КНР), стажер кафедры гражданского и трудового права Российского Университета дружбы народов
E-mail: hitfengqiuyan@yahoo.com.cn

1. Форма собственности на земельные участки в Китае

В Китае признаются государственная и коллективная форма собственности на земельные участки. Иные формы не признаются.

В деревне собственность на землю принадлежит сельскому коллективу, который не имеет статуса юридического лица, но признается организацией. В городах и пригородах собственность на землю принадлежит государству.

Предшествующее правовое положение земель в деревнях характеризовалось наличием только одной разновидности частных собственников земли – помещиков. Крестьяне собственности на землю не имели. Чтобы вдохновить крестьян на революцию Коммунистическая Партия Китая пообещала разделить земли помещиков среди крестьян. В течение первых десяти лет с момента прихода к власти в освобожденных районах Китая КПК экспроприировала земли помещиков и распределила её среди крестьян на праве собственности. С 1953 года, когда началась сплошная коллективизация сельского хозяйства, крестьяне утратили собственность на свои земельные участки.

Что касается городских земель, то право частной собственности на них сохранялось до 1982 года, то есть до принятия Конституции 1982г., которая отменила право собственности домовладельцев на земельные участки, занимаемые принадлежащими им зданиями

2. Изъятие земельных участков в Китае

Вопрос об изъятии земли целиком и полностью решается отдельными высокопоставленными чиновниками, при условии, что сельский староста ставит свою подпись под документом об изъятии земли. Интересы крестьян остаются незащищенными, и им негде и некому пожаловаться. Если им и удается принести жалобу в вышестоящий орган, то эта жалоба скорее всего канет как камень в воду, на нее никто не обращает внимания.

Изъятая у сельских коллективов земля предназначается, согласно установившейся практике, для последующей продажи в частную собственность частным лицам – предпринимателям. Из выручки от продажи земли на долю местных органов власти приходится в среднем около 60%, на долю сельского коллектива - 25~30%, а собственно обезземеленным крестьянам приходится только 5~10%.[2]

Такая многолетняя практика изъятия земель обусловила впадение крестьян в состояние крайней бедности. Изъятие земель отняло у них всякую надежду. Вызванные утратой земли безработица, неграмотность, отсутствие социальных гарантий привели к росту преступности в среде лишенных земли крестьян. Растет число совершаемых ими тяжелых преступлений (убийств), и этот рост обусловлен только отсутствием у них средств к существованию. Это очень опасно, если учесть общую численность крестьянского населения в Китае (в настоящее время она достигает девятисот миллионов человек, то есть 70% от общего населения страны).

Что касается городских земель, то они находятся в собственности государства. Эти земли правительство вправе отчуждать частным лицам. Сделки по отчуждению городских

---

[1] Автор выражает благодарность своему научному консультанту, д.ю.н., профессору Безбаху В.В. за помощь в подготовке тезисов.

[2] Данные приводится по материалам Китайской социалистической академии. ?????

земель совершаются им без учета интересов собственников жилых помещений, находящиеся на продаваемых участках. Часто для того, чтобы произвести отчужденгие того или иного земельного участка, производится снос стоящих на нем домов и строений, способных простоять еще много лет, - делается это только из-за высоких цен на землю.

3. Недостатки изъятия земельных участков в Китае

В 1978 году на каждого жителя Китая приходилось в среднем 3,6 кв.м жилой площади. Сейчас этот показатель увеличился почти в девять раз - общая жилая площадь в Китае достигла тридцати миллиардов квадратных метров. Из них 80% построено в последние двадцать лет.Такие темпы строительства не имеют аналогов в мировой практике.

К сожалению, однако, закон не предусмотрел необходимых ограничений для бизнесменов и органов местной власти. Стремясь к увеличению своих доходов, они руководствовались только собственными интересами. Ущемленными оказались интересы простых людей.

Длительное время в Китае обсуждается проект Закона о вещном праве. Основное содержание его положений похоже на второй раздел гражданского кодекса РФ. Однако положения о порядке изъятия земель (экспроприации) в публичном интересе, к сожалению, сформулированы в нем в самой общей форме.