

EKOLOGİYA**УДК 332.33:332.2****УПРАВЛЕНИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ ЗЕМЛЯМИ
ЗА РУБЕЖОМ****Т.Н.НИЗАМЗАДЕ*****Бакинский Государственный Университет***
teymur_nizamzade@mail.ru

Земельные отношения в большинстве развитых стран характеризуются стабильностью, разработанностью рыночных институтов, прав и гарантий, отсутствием активных земельных преобразований. Современная аграрная политика этих стран связана, главным образом, с экологическими проблемами сохранения и улучшения качества земли, поддержания земельного ландшафта. А самое главное с обеспечением гарантий землепользований, защищающих права фермеров, стимулирующих их к инвестированию в улучшение земель и направленных на поощрение развития сельских районов своих стран. Цель данного исследования заключается в изучение опыта развитых зарубежных стран, в области научное обеспечение государственной политики регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики, направленной на повышение эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения и защиту земельных интересов сельскохозяйственных товаропроизводителей, которые может быть полезным и в Азербайджане.

Ключевые слова: сельскохозяйственные земли, управление земельными ресурсами, сельское зонирование, фермерские хозяйства, землевладелец, сельхозугодий угол, сельскохозяйственные зонирование.

Анализ современного зарубежного законодательства показывает, что все экономически развитые страны мира в управлении земельными ресурсами, отдают приоритет землям сельскохозяйственного назначения, среди которых главное место занимают продуктивные сельскохозяйственные угодья. Это объясняется тем, что сельскохозяйственные угодья и, прежде всего, пашня служат не только сферой жизненного пространства и средой обитания людей, но и основным источником продовольствия для растущего населения мира, а также кормов – для животноводства, сырья – для перерабатывающей промышленности, а их рациональное и эффективное использование обеспечивает продовольственную безопасность и независимость государств, занятость и поддержание тради-

ционного уклада жизни сельского населения, создает условия для стабильного развития и повышения устойчивости экономики.

Так, например, в США при зонировании территорий в отдельную категорию земель выделяют не только земли сельскохозяйственного назначения, но также существует и понятие «сельского зонирования» [12]. Целью сельскохозяйственного районирования (зонирования) является сохранение экономической жизнеспособности сельскохозяйственного производства сельских общин, лимитирование плотности застройки и ограничения, налагаемые на несельскохозяйственное использование земель. Во многих постановлениях о сельскохозяйственном районировании плотность застройки контролируется фиксацией верхней планки минимального размера жилого строения и может варьироваться в зависимости от типа проводимых сельскохозяйственных работ. Сельскохозяйственное районирование защищает фермерские общины от раздробленности ввиду увеличения жилищного строительства. Во многих штатах сельскохозяйственное районирование необходимо для реализации федеральных программ добровольного стимулирования, программ субсидирования, а также программ, предусматривающих дополнительные льготы по налогообложению. Понятие «сельское зонирование» используется для фермерских хозяйств и ранчо [12]. Акт о политике защиты сельскохозяйственных земель (FPPA), принятый Конгрессом США в 1981 году, провозгласил насущную необходимость внедрения срочных мер федеральной аграрной политики, призванной защитить сельскохозяйственные угодья и предотвратить их необратимый перевод для городского и промышленного использования [9]. Согласно закону для того, чтобы определить участок земли как сельскохозяйственное угодье, собственник должен подать заявление в соответствующие органы для сохранения сервитута, в результате документально устанавливается статус конкретного земельного участка как земли сельскохозяйственного назначения.

Учитывая тот факт, что ежегодно миллионы акров земель выводятся из сельскохозяйственного оборота, правительства большинства штатов Америки пришли к выводу о необходимости проведения политики по защите сельскохозяйственных земель, борьбы с разрастанием городских территорий и связанных с этим чрезмерным потреблением электроэнергии и природных ресурсов.

На сегодняшний день, в законодательстве многих стран мира сохраняются специальные нормы, обязывающие земельных собственников использовать землю в соответствии с её категорией. В Великобритании, планирование использования и охраны земельных ресурсов – важнейшая часть земельной политики государства. Земли сельскохозяйственного назначения в стране являются одной из 24 категорий землепользования [11]. К данной категории земель относятся: 1) сельскохозяйственные земли, занятые под площади, засеянные сельскохозяйственными (зерновыми)

культурами, сады и пастбища; 2) земли, занятые под сельскохозяйственные постройки. Современная система Великобритании планирования землепользования (для всех типов земель) была создана в 1947 году и закреплена Актом по планированию городских и сельских территорий. С течением времени закон усовершенствовался, но его базовая структура и принципы остаются в силе. Согласно Акту о планировании городских и сельских территорий от 1947 года основной принцип планирования земель состоит в том, что вся ответственность по данной проблематике возлагается на местные органы власти, которые избираются на местном уровне и наделены полномочиями, контролировать весь процесс планирования развития земель [10]. В Великобритании, чтобы осуществить любое строительство, прокладку инженерных сетей и коммуникаций, разработку и добычу полезных ископаемых, а также для внесения существенных изменений в использование любого здания или участка земли требуется соответствующее разрешение, без которого невозможны никакие действия. Таким образом, британская система планирования не подразумевает специальных условий для сохранения сельскохозяйственных угодий. Вместо этого решение данной проблемы является частью комплексного подхода к управлению земельными ресурсами в целом.

А в Германии согласно нормативным актам все собственники сельскохозяйственных угодий обязаны обрабатывать землю под угрозой её экспроприации. Растущий и зачастую конфликтный спрос на использование земель привёл к широкомасштабному планированию немецкого землепользования. В результате принятый Федеральный закон о территориальном планировании сформулировал принципы, обязательные для учёта при планировании использования и охраны земель на всех уровнях: от федеральных земель до местных территорий [7]. В отношении сельскохозяйственных земель Закон определил важность политики ограничения перевода сельскохозяйственных угодий для других видов использования и зафиксировал основополагающий принцип сельскохозяйственного производства. А именно: сохранение семейных хозяйств должно быть обеспечено как важная структурная единица национальной экономики Германии.

Развитое земельное планирование характерно и для Нидерландов, хотя здесь нет специальной программы по сохранению сельскохозяйственных угодий. Тем не менее, основная задача проводимой Нидерландами национальной земельной политики в области охраны земель сельскохозяйственного назначения – достижение такого уровня сельскохозяйственного производства, который обеспечит полное само-обеспечение страны в производстве сельскохозяйственной продукции [10]. Один из главных принципов земельной политики Нидерландов можно считать осуществление «агрессивной» поддержки сельскохозяйственного сектора экономики страны. Следует отметить, что наиболее важной составляю-

щей структуры планирования использования земель является так называемый план распределения, утверждаемый на местном уровне власти. В соответствии с ним, чтобы получить разрешение на строительство любого объекта, необходимо иметь специальное разрешение, которое соответствует принятому на местном уровне Плану распределения данной территории (однажды принятый он не подлежит изменениям). В целом, выделение земельных участков под строительство может осуществляться только в пределах земель городских поселений. Создание новых городских территорий или расширение уже существующих возможно только при условии, что муниципалитет выкупает земельный участок с целью расширения границ муниципалитета или строительства нового города. В Нидерландах собственник земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, не вправе изменить категорию использования земли, переведя её из категории земель сельскохозяйственного назначения в иную. Земли, предназначенные для сельскохозяйственного использования, не подлежат переводу в другую категорию. Однако допускается экспроприация земли, если это необходимо для развития территорий, на возмездной основе. При этом выплата стоимости реквизируемого имущества рассчитывается исходя из ценности сельскохозяйственного участка. Интересной особенностью голландского законодательства о выплате компенсаций является тот факт, что фермер-собственник, чья земля приобретена муниципальными органами власти, имеет право сразу на два вида компенсации: во-первых за потерю самой земли и зданий, расположенных на ней; во-вторых, за упущенную выгоду, которая может составить сумму, равную упущенному доходу сроком до 12 лет. Фермер-арендатор, в свою очередь, также имеет право на компенсацию за упущенную выгоду [10].

Правительством Швеции, наряду с Нидерландами, было принято решение о проведении политики полного само обеспечения сельскохозяйственной продукцией [10]. Одним из путей достижения поставленной цели является поддержание высоких цен на сельскохозяйственную продукцию и поощрение более эффективного способа ведения сельскохозяйственного производства. Последнее было достигнуто через введение курса на государственную консолидацию земель для обеспечения большей капиталоемкости и эффективности сельского хозяйства. Принципы земельной политики Швеции нашли своё отражение в следующих законодательных актах: Резолюция по аграрной политике (1947 г., 1967 г.), Акт о защите сельскохозяйственных земель (1969 г.), Закон о приобретении земель (1979г.) [10]. В соответствии с вышеперечисленными государственными актами регулирование сельскохозяйственного землепользования основывается на:

- поддержке внутренних цен на сельскохозяйственную продукцию;
- установлении пошлин на импортируемую сельскохозяйственную

продукцию;

- рационализации ведения фермерских хозяйств за счёт технологических инноваций, консолидации земель, товарной специализации, опытного и эффективного управления;

- создании специального фонда для покупки фермерских хозяйств у пожилых фермеров в обмен на пенсионную помощь;

- запрете любых изменений в землепользовании, в том числе (прекращение использования сельскохозяйственных земель по целевому назначению, снижение интенсивности сельскохозяйственного производства, ухудшение плодородия земель);

- продажа сельскохозяйственных земель начинающим фермерам на льготных условиях ипотечного кредитования.

Кроме того, в Швеции, как и в Нидерландах, созданы специальные программы покупки земель через государственные земельные учреждения с целью активного предотвращения разрастания городских территорий и управления ростом количества городских поселений.

Во Франции более половины всех муниципалитетов страны, разрабатывают карты зонирования территорий с целью запрета строительства на сельскохозяйственных землях. Гражданский кодекс Франции предусматривает возможность изъятия земельных участков у собственников с выплатой компенсации, если земли не обрабатываются или их использование привело к снижению плодородия почвы [10]. Франция также санкционировала создание организаций, занимающихся покупкой сельскохозяйственных земель, сельскохозяйственных земельных банков и специализированных учреждений по развитию землепользования и сельскохозяйственных предприятий (SAFER), которые обладают преимущественными полномочиями на управление землями сельскохозяйственного назначения. Подсчитано, что около 60% сельскохозяйственных земель входит в юрисдикцию преимущественных прав SAFER. Это учреждение продают большую часть земель фермерам. Однако цель сделки заключается не в том, чтобы продать земельный участок по наиболее высокой цене, а в том, чтобы продать его наиболее эффективному фермеру. Преимущество отдаётся фермерам, владеющим небольшими земельными наделами, тем, кто готов повысить эффективность сельскохозяйственного производства, а также фермерам, земли которых были изъяты для общественных целей, и молодым фермерам, нуждающимся в стартовом капитале. После совершения сделки купли-продажи с участием SAFER земля подлежит сельскохозяйственному использованию как минимум в течение 15 лет, за исключением чрезвычайных ситуаций и с одобрения SAFER. В целом, данные учреждения приобретают около 12% сельскохозяйственных земель, которые затем поступают в оборот земельного рынка [10]. Другое направление земельной политики заключается в том, чтобы объединять мелкие хозяйства, занятые в сфере сельскохозяйственного произ-

водства, более крупные, обладающие более высоким экономическим потенциалом. Эта процедура широко используется и известна как санация. Она вполне успешно помогает осуществить контроль над возможными спекуляциями земель и способствует защите сельскохозяйственного производства.

Следует отметить, что рациональное использование земли за рубежом должно строго соответствовать правовому регулированию. Так, например, согласно норвежскому Закону о земле, если фермер использует земли не по целевому назначению или не поддерживает плодородия почв, его могут заставить сдать участок в аренду (сроком до 10 лет) более эффективному пользователю. А в некоторых случаях государство может изъять данный участок земли и передать её другим собственникам. Кроме того, согласно данному закону, для осуществления сделок, приводящих к дроблению хозяйства, требуется официальное разрешение, в котором будет отказано, если это может негативно повлиять на эффективность хозяйства [6].

В провинции Британской Колумбии Канады площадь сельскохозяйственных земель незначительна. Всего лишь приблизительно 4% всех площадей приходится на земли сельскохозяйственного назначения. Возможно, именно по этой причине меры, принимаемые по защите сельскохозяйственных земель, намного строже, чем в другой канадской провинции Онтарио. Например, Британская Колумбия ввела мораторий на любые изменения в использовании земель сельскохозяйственного назначения площадью более 2 гектаров [10]. Под действие моратория попали земли, используемые в сельскохозяйственном производстве; земли, районированные (выделенные) под сельскохозяйственное назначение; земли, классифицирующийся как земли сельскохозяйственного назначения для целей налогообложения, и земли 1-4 классов в соответствии с Канадской системой классификации почв и инвентаризации земель. Далее, в законодательном порядке было закреплено создание специальной земельной комиссии, что внесло существенные коррективы в систему планирования сельскохозяйственного землепользования. Согласно законодательству главным направлением деятельности данной комиссии является создание резервов сельскохозяйственной земли, на территории которых допускается лишь сельскохозяйственное производство. В другой провинции Канады, Квебеке, был принят Акт о защите сельскохозяйственных земель (ALPA), который действует параллельно с Законом о планировании территорий Квебека [10]. В соответствии с данным Актом была создана Комиссия по защите сельскохозяйственных земель в Квебеке (СРТАQ), которая обладает правом создания сельскохозяйственных зон, известных как зелёные зоны. Все остальные территории относятся к так называемым белым зонам. Акт ограничивает площадь расширения городских территорий, давая точную дефиницию (характеристик объекта) понятия «сель-

скохозяйственные зоны», вследствие чего под расширение границ поселений отводятся только свободные белые зоны. В свою очередь, Комиссия по защите сельскохозяйственных земель обладает исключительным правом на решение всех вопросов, касающихся зелёных зон, а именно: возможность использования земельного участка, относящегося к зелёным зонам, в несельскохозяйственных целях; перевод земли из одной категории в другую; восстановление первоначальной категории земли. При этом Канадская Конституция чётко указывает на тот факт, что регулирование вопросов земельной собственности не подлежит компенсации. В целом, в Квебеке достаточно эффективно решается вопрос как о прекращении перевода земель из одной категории в другую, так и возвращения незанятых, свободных земель в категорию сельскохозяйственного назначения.

Остров Принца Эдварда – самая маленькая из провинций Канады, где 70% земель принадлежат к категории сельскохозяйственных. Экономика острова во многом зависит от сельскохозяйственного производства. Однако иностранцы, привлечённые красивой природой и пейзажами острова, готовы предложить за сельскохозяйственные земли суммы, которые значительно превышают сельскохозяйственную значимость земельного участка. В результате, дачные коттеджи на побережье, являющиеся частной собственностью иностранных граждан, и спекуляции с землёй собственников-приезжих уже давно вошли в противоречие с сельскохозяйственным сектором канадской провинции, что в последнее время наряду с неконтролируемым разделом побережья привело к постепенному уничтожению природных зон острова и застою в сельскохозяйственном производстве. Для решения насущных проблем местное законодательство ограничило размер участка, который могут приобрести в собственность иностранные граждане, 10 акрами. Кроме того, для приобретения земельного участка они должны получить разрешение в местном органе власти, так называемом Совете правительства. Современная земельная политика данной канадской провинции, связанная с защитой земель сельскохозяйственного назначения, основывается на эффективном функционировании созданной на местном уровне Общественной корпорации земельного развития (LDC) [10]. LDC выступает в качестве государственного земельного банка, призванного помочь фермерам в процессе купли-продажи земли. Корпорация имеет право покупки земельных участков у собственников сельскохозяйственных земель, является держателем земли, а также перепродаёт её, отдавая преимущественное право выкупа земли прежнему землевладельцу. Целью данной программы является защита фермеров от необходимости продавать свои основные сельскохозяйственные земли в периоды плохой конъюнктуры и спада рынка. В рамках своих программ Корпорация земельного развития также содействует укреплению и расширению неэффективных фермерских хозяйств таким образом, чтобы

наладить их более продуктивное сельскохозяйственной производство. Таким образом, к основным целям земельной политики острова Принца Эдварда относится: сохранение сельскохозяйственных земель в сельскохозяйственном производстве; поддержание наиболее эффективного и высоко продуктивного сельскохозяйственного сектора экономики провинции; содействие более эффективному использованию земель.

Япония, в свою очередь, решает проблему защиты сельскохозяйственных земель с помощью различных прямых и косвенных мер. Традиционно, пожалуй, самой эффективной из этих косвенных мер являлось ограничение на импорт риса. Это обеспечивало высокую закупочную цену рисовой крупы и, как результат, высокую стоимость земли, используемой в производстве риса. В современной Японии планирование территорий имеет длинную историю – это целый ряд законов и актов, начиная с Акта о городском планировании 1919 года, а также: Закон по оценке недвижимого имущества, Акт о городском планировании от 1968 года, Закон о публикации цен на землю и Закон о национальном планировании землепользования [10]. Целью такой довольно жёсткой национальной земельной политики, была борьба с разрастающимися городскими территориями и со стремительной инфляцией цен на землю в период экономического бума, начавшегося в Японии в 1950 году, когда цены на землю выросли в результате в 14 раз, со средним увеличением на 19,2 процента в год, и достигли высокого уровня (42,5 процента в год) в 1960 и 1961 годах. В настоящее время спекуляция на земельном рынке практически отсутствует. Это объясняется тем фактом, что спекулятивные инвестиции в землю не выгодны в наши дни, так как неконтролируемый рост цен на землю сдерживается, с одной стороны, Законом о национальном планировании землепользования, а с другой, крупным налогом на прибыль от продажи земельных участков.

Краткий анализ состояния и структуры мировых земельных ресурсов показывает, что хотя наша планета обладает большим земельным богатством, земли, пригодные для ведения сельского хозяйства ограничены, а свободных земель, пригодных для освоения практически не осталось. Об этом свидетельствует тот факт, что земельные ресурсы, которые практически полностью находятся в распоряжении человечества, составляют 26% площади поверхности Земли, а на собственно площади, на которых производится основная масса продовольствия (пашня, сады и плантации, луга, пастбища), приходится лишь 9% поверхности Земли. Территории поселений с каждым годом безгранично увеличиваются, и не существует законодательных ограничений для их дальнейшего разрастания [3]. Наверное, по этому, даже в тех странах, где на первый взгляд, не существует запрета на покупку земли иностранными гражданами, законодательно введено много ограничений, особенно касающихся сельхозугодий.

Выводы

1. Земельная политика большинства государств мира при всех её межгосударственных различиях направлена, прежде всего, на сохранение земли в сельскохозяйственном пользовании, недопущение или ограничение (в очень жёсткой административной и финансовой формах) перевода сельскохозяйственных земель для других видов использования. Это особенно актуально в условиях, когда требуется всё больше земли под жилищное, промышленное строительство, а цены на земли для несельскохозяйственного использования многократно выше.

2. Во всех развитых странах мира земельные отношения хотя и основаны большей частью на праве частной собственности, но сила государственного регулирования, обеспечивающего их использование в соответствии с общими социальными и экологическими интересами, играет важнейшую роль. Сочетание действия рыночных механизмов и государственного регулирования имеет своей целью обеспечение эффективного использования и защиту земельных ресурсов сельского хозяйства.

3. При господстве частной собственности на землю законодательно закреплены общественные права на неё, в состав которых входит: суверенное право государства на изъятие земли (за компенсацию) в интересах общества; право государства на регулирование использования земельной собственности в целях обеспечения общественного порядка; право государства на передачу выморочных земель в казну.

4. Особо выделяется практика наложения обязательств, требующих обязательной обработки земельных угодий. В целях добросовестной и рациональной обработки сельхозугодий государство устанавливает жёсткие меры ответственности землевладельцев и землепользователей по использованию сельскохозяйственных угодий, в том числе экологического характера.

6. Регулирование земельных отношений основывается на принципе главенства общественных интересов перед частными при использовании земельных угодий.

10. Принцип платности землевладения и землепользования, независимо от принятых в странах мира форм собственности на земельные ресурсы, является всеобщим. При этом чтобы удержать землю в сельском хозяйстве, система налогов на земли сельскохозяйственного назначения повсеместно имеет льготный характер, дифференцируясь от полного освобождения от земельного налога или налога на недвижимость до определенного льготного режима.

ЛИТЕРАТУРА

1. Волков С.Н., Кислов В.С. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт). М.: Технология ЦД, 2003, 378 с.
2. Горбунов Г.А. Государственное регулирование использования земель сельскохозяй-

- ственного назначения. Дис. ...канд. экон. наук. М., 2010.
3. Европейская экономическая комиссия. Управление земельными ресурсами в Европе. Тенденции развития и основные принципы // Организация объединённых наций. Нью-Йорк – Женева, 2005.
<http://www.unecsc.org/fileadmin/DAM/env/documents/2005/wpla/ECE-HBP-140-r.pdf>
 4. Заседание Государственного Совета Российской Федерации №7 «О регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения. Зарубежный опыт управления земельными ресурсами» <http://archive.kremlin.ru/text/stcdocs/30890.shtml>
 5. Лаврова Е.Е. Формирование устойчивого землепользования сельскохозяйственных организаций в условиях оборота земельных долей. Дис. ...канд. экон. наук. М., 2011.
 6. Малыгина Э.Н. Регулирование земельных отношений в сельском хозяйстве зарубежных стран и его совершенствование в России. Дис. ...канд. экон. наук. М., 2006.
 7. Хлопцов Д.М. Основы земельной политики России // Вестник Томского государственного университета. Общенаучный периодический журнал. ТГУ, 2008, №312, с. 156-160.
 8. Farmland Protection Policy Act. Natural Resources Conservation Service. United States Department of Agriculture. www.nrcs.usda.gov
 9. Harvey M. Jacobs. Agricultural Land Protection Policy for Albania: Lessons from Western Europe, North America, and Japan // Land Tenure Center – University of Wisconsin-Madison, 1997. <http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/12811/1/ltcwp06.pdf> 167
 10. Land Use Change Statistics (LUCS) Guidance // ODPM Publications. –Wetherby, West Yorkshire. – 2004.
<http://www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/150313.pdf>
 11. Types of Zoning. Land Use Laws. realestate.findlaw.com
 12. Варламов А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т.2. Управление земельными ресурсами. М.: КолосС, 2004, 528 с. (Учебники и учеб. пособия для студентов высш. Учеб. заведений).

XARİCİ ÖLKƏLƏRDƏ KƏND TƏSƏRRÜFATI TORPAQLARININ İDARƏ EDİLMƏSİ

T.N.NİZAMZADƏ

XÜLASƏ

Əksər inkişaf etmiş ölkələrdə torpaq münasibətləri sabitliklə, bazar institutlarının, hüquq və zəmanətlərin işlənilib hazırlanması, aktiv torpaq dəyişikliklərinin olmaması ilə xarakterizə olunur. Bu ölkələrin müasir aqrar siyasəti, əsasən, torpaqların keyfiyyətinin qorunub saxlanması və yaxşılaşdırılması, torpaq landsaftının qorunub saxlanması ilə bağlı ekoloji problemlərlə bağlıdır. Ən başlıcası isə fermerlərin hüquqlarını müdafiə edən, torpaqların yaxşılaşdırılmasına sərmayə yatırmağa stimullaşdıran və öz ölkələrinin kənd rayonlarının inkişafının təşviqinə yönəlmiş torpaqdan istifadə zəmanətlərinin təmin edilməsidir. Bu araşdırmanın məqsədi inkişaf etmiş xarici ölkələrin təcrübəsinin öyrənilməsi, iqtisadiyyatın aqrar sektorunda torpaq münasibətlərinin tənzimlənməsi üzrə dövlət siyasətinin elmi baxımdan təmin edilməsi, kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlardan istifadənin səmərəliliyinin artırılması və Azərbaycan da faydalı ola biləcək kənd təsərrüfatı məhsulları istehsalçılarının torpaq maraqlarının qorunması məqsədi daşıyır.

Açar sözlər: kənd təsərrüfatı torpaqları, torpaq resurslarının idarə edilməsi, fermer təsərrüfatları, torpaq sahibi, kənd təsərrüfatı zonallaşdırılması.

MANAGEMENT OF AGRICULTURAL LAND ABROAD

T.N.NIZAMZADA

SUMMARY

Land relations in most developed countries are characterized by stability, the development of market institutions, rights and guarantees, and the absence of active land transformations. The modern agricultural policy of these countries is mainly related to environmental problems of preserving and improving the quality of land and maintaining the land landscape. Most importantly, land use guarantees that protect the rights of farmers, encourage them to invest in land improvement, and promote rural development in their countries. The purpose of this study is to study the experience of developed foreign countries in the field of scientific support of the state policy of regulating land relations in the agricultural sector of the economy, aimed at improving the efficiency of agricultural land use and protecting the land interests of agricultural producers, which can be useful in Azerbaijan.

Keywords: agricultural land, land management, rural zoning, farms, landowner, farmland land, agricultural zoning.