

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

***Фу Яньюань***

**Выпускная квалификационная работа**

***Исследование системы реализации прав на распоряжение землей***

***в сельской местности в КНР***

Уровень образования: Направление **39.04.01 «Социология»**

Основная образовательная программа магистратуры

ВМ.5589.2020 «Социология»

Научный руководитель:

доктор социологических наук, профессор

кафедры экономической социологии

**Петров Александр Викторович**

доктор социологических наук, профессор, Национальный государственный

университет физической культуры, спорта и здоровья им. П.Ф. Лесгафта

Рецензент:

**Росенко Светлана Ивановна**

Санкт-Петербург

2022

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВЕДЕНИЕ 3](#_Toc22320)

[Глава 1 Базовый механизм реализации прав землепользования 7](#_Toc20621)

[1.1. Функция реализации прав землепользования 8](#_Toc6827)

[1.2. Элементы реализации прав землепользования 24](#_Toc17757)

[1.3. Изменения праве землепользования 33](#_Toc26391)

[Глава 2 Дилемма и причины начала реализации политики реализации прав землепользования 40](#_Toc9640)

[2.1 Экономико-социологический анализ реализации прав землепользования 40](#_Toc9002)

[2.2. Социальные причины проблем политики реализации прав землепользования 53](#_Toc20918)

[Глава 3 Разработка конкретных правил реализации прав землепользования 68](#_Toc6350)

[3.1 Установление принципа равноправного и добровольного обращения земель на рынке в соответствии с законом 68](#_Toc13184)

[3.2.Уточнение объема прав и умеренная либерализация оборота земель сельскохозяйственного назначения 72](#_Toc6887)

[3.3.Стандартизация договора о праве землепользования 76](#_Toc26599)

[3.4.Структура реализации арендного права землепользования. 83](#_Toc14909)

[Глава 4 Повышение эффективности системы реализации прав землепользования 95](#_Toc3694)

[4.1.Уточнение предмета идентификации риска объекта передачи 95](#_Toc2734)

[4.2.Создание возможностей дополнительного страхования для крупномасштабной передачи земли 103](#_Toc23585)

[4.3.Установление льготной системы за невозможность исполнения контракта после](#_Toc17185)

[передачи 112](#_Toc17185)

[4.4 Рекомендации по модернизации земельной политики в Китае 118](#_Toc12873)

[Заключение 121](#_Toc5576)

[Список использованных источников 125](#_Toc16407)

# **ВЕДЕНИЕ**

**Актуальность темы исследования --** С момента основания Нового Китая партия и государство всегда уделяли большое внимание системе оборота сельских земель. Как один из важнейших видов производственных отношений, сельскохозяйственные производственные отношения в значительной степени зависят от земельной системы, и постоянная реформа земельной системы может играть важную вспомогательную роль и для развития других систем. Нынешняя система оборота сельских земель Китая - это во-многом спонтанная системная инновация, исходящая от широких масс. Земли сельхозназначения распределяются в форме системы контрактной ответственности домашних хозяйств. По сравнению с первоначальной системой сельского производства энтузиазм фермеров по поводу новой системы распределения стал всеобъемлющим. После того, как государство инициировало улучшение и стандартизацию правил землепользования на основе сложившейся в первые десятилетия реформ практики, эта система была реализована в форме новой земельной политики и законов. В процессе реформ сельского хозяйства и сельского образа жизни, а также передачи прав на управление земельным подрядом, полномочия и функции прав на управление земельным подрядом постоянно уточнялись, и постепенно сформировались права собственности на землю, права арендатора и права управления оборотом земель в сельской местности. В центре внимания определения прав землепользования в настоящее время находится: предпосылки изменения коллективной собственности на землю исходя из национальных условий и местной реальности, осознавая необходимость крупномасштабного оборота земель, способствуя развитию сельского хозяйства в целом. Не менее важно для развития производства в КНР разумное и эффективное распределение имеющихся ресурсов сельскохозяйственных земель. Ожидается, что разделение прав управления создаст благоприятную институциональную основу для решения дилеммы неэффективного оборота сельскохозяйственных земель. После разделения прав управления стабильные контрактные права принадлежат фермерам в течение контрактного периода. Самостоятельное возделывание земли обеспечивает соответствующий доход от собственности и базовые условия жизни в сельской местности. Передача прав управления не влияет на договорные отношения между отдельными фермерами и коллективами фермеров.

В 2019 году общий ВВП Китая достиг 99,1 трлн. С темпом роста 6,1% в годовом исчислении, это обеспечивает устойчивое и быстрое развитие экономики. Судя по данным за последние три года, средний годовой доход фермеров не соответствует соотношению роста цен. Напротив, чтобы в полной мере реализовать задачу создания среднезажиточного общества, более 560 миллионам сельских жителей легче вырваться из бедности, чем 830 миллионам городских жителей достичь более высокого уровня и качества жизни. Таким образом, хотя городская экономика развивается быстрыми темпами, очевидно важно уделять внимание новому развитию сельской экономики. Только так можно создать условия для равномерного социально-экономического развития КНР.

Хотя разделение прав землепользования имеет много преимуществ, все же существуют некоторые теоретические и практические препятствия, которые трудно преодолеть при передаче прав землепользования после разделения. В нынешнем "Законе о договорах на использование земли в сельской местности" и в "Гражданском кодексе" говорится о правах на землепользование. Слабая реализация этих двух законов не может не вызывать вопросов. Какие права относятся к правам на управление землей? Рождение концепции права на управление земельными ресурсами: для того, чтобы лучше продвигать идею передачу земли в аренду, какой может быть теоретическая основа для передачи прав управления землей? Какие социально-экономические проблемы возникли в процессе передачи прав на управление землей и какие рекомендации можно было бы сформулировать для их решения?

**Объект исследования -** система реализации прав на управление распределением земель в сельской местности

**Предмет исследования** – социально-экономические особенности и проблемы реализации прав на управление распределением земель в сельской местности

**Цель выпускной квалификационной работы** – изучить социально-экономические особенности и проблемы реализации прав на управление распределением земель в сельской местности и сформулировать рекомендации по модернизации существующей системы реализации прав на землю в сельской местности.

**Исходя из поставленной цели в работе должны быть решены следующие основные задачи:**

- проанализировать дилемму и причины проблем при передачи прав на управление и пользование землей в сельской местности;

- проанализировать социально-экономические особенности реализации прав землепользования в современном Китае;

- сформулировать рекомендации по модернизации существующей системы реализации прав на землю в сельской местности.

**Методы исследования:** теоретический анализ научной литературы по вопросам изменения институциональных основ землепользования в КНР, анализ нормативно-правовых документов, вторичный анализ данных экономико-статистических и социологических исследований.

**Структура работы** - работа состоит из введения, четырех глав, заключения, списка использованной литературы, приложения.

# **Глава 1 Базовый механизм реализации прав землепользования**

Главная задача реализации прав землепользования - способствовать развитию современного сельского хозяйства. В то же время мы настаиваем на том, чтобы исходить из национальных условий и сельских реалий, и исходя из требований коллективной собственности на землю, чтобы осознать разделение собственности, договорных прав и прав управления, является ключевым фактором для эффективного повышения эффективности распределение ресурсов сельскохозяйственных земель, таким образом формируя обращение прав землепользования.[[1]](#footnote-1) Это новая модель и новая тенденция Китая. Но нужно понимать, что это постепенный исторический процесс, нельзя разделять реальность и национальные условия и односторонне преследовать лишь цель ускорения и масштабов оборота земель.[[2]](#footnote-2)

## [Функция реализации прав землепользования](#_Toc24617)

### [Оптимизация распределения ресурсов сельскохозяйственных земель и помощь фермерам для увеличения доходов](#_Toc11510)

В современном обществе различные традиционные ресурсы становятся все более дефицитными, что подчеркивает их большее стратегическое значение. Китайский «Закон о собственности» подтверждает право собственности на месторождения полезных ископаемых, водные ресурсы, морские районы, ресурсы диких животных и растений и т. д. Это очень необходимо для рационального и эффективного использования ресурсов и защиты окружающей среды. Реализация прав землепользования предназначено для расширения кругооборота товаров и лучшего использования экономической полезности товаров. Создание этой системы обращения - это не просто учиться на зарубежном опыте, но и исходить из реальных национальных социально-экономических условий жизни.

Разделение прав на управление землей создает реальную институциональную основу для дилеммы безопасности сельскохозяйственных земель. С одной стороны, различные исследования передачи земли показали, что независимость прав землепользования от первоначальных прав на управление земельным контрактом способствует созданию системы регистрации и сертификации прав управления земельным контрактом, так что передаваемые права на землю могут быть яснее. Среди них неспособность коллективной собственности на землю к обороту защищает права коллективной собственности, а неспособность заключать договор права на оборот защищает права индивидуальных подрядчиков и стимулирует функцию социального обеспечения сельских земель. С другой стороны, после того, как право заключения контракта и право управления разделены, фермерские домохозяйства могут действовать самостоятельно, или они могут заложить право управления, или передать право управления другими способами. Фермеры, которые не могут погасить свои ипотечные долги в соответствии с согласованными сроками погашения, могут получить права на управление земельными ресурсами только на определенное количество лет, либо доход от сельскохозяйственной продукции или земельная рента, полученная от управления земельными ресурсами, будет выплачиваться преимущественно.[[3]](#footnote-3) Никакие финансовые учреждения или другие кредиторы не может получить право на заключение договора. Таким образом, фермеры могут безопасно передавать свои права на управление землей для получения ренты и других соответствующих льгот, и в то же время они не беспокоятся о потере договорных отношений по поводу использования земель, чтобы добиться и того, и другого.

Концепция справедливости в распределении доходов от управления сельхозугодиями при разделении прав землепользования - это справедливость, основанная на эффективности. Возвращение прав землепользования к сущности прав собственности составляет имущественную основу рыночного механизма распределения доходов от управления землями. Приобретение прав на управление землей не ограничивается членством в коллективных экономических организациях. Владельцы прав управления, обладающие волей и способностями, могут получить права на управление землей, заниматься сельскохозяйственным производством и получать выгоды от её масштабной эксплуатации. Фермеры имеют право свободно выбирать, передавать ли свои права управления в соответствии с семейными условиями. Основными факторами, влияющими на них, являются источник дохода и уровень гарантий занятости в течение обозримого будущего периода передачи. С точки зрения прав управления, расходы на передачу земель сельскохозяйственного назначения являются важным фактором, влияющим на ожидаемую доходность операционных инвестиций. Настойчиво повышать доход от обращения земли рыночно, в полной мере использовать активную роль цены в рациональном распределении ресурсов и надлежащим образом защищать интересы правообладателей земельных контрактов на управление и держателей прав на землепользование. Коллективная собственность крестьян на сельхозугодья гарантирует, что люди, живущие на коллективных землях сейчас и в будущем, смогут получить справедливое первоначальное распределение ресурсов сельскохозяйственных угодий. Системы «равного распределения» и «использования сельскохозяйственных земель», основанные на функции социального обеспечения сельскохозяйственных земель, неизбежно приводят к крайней фрагментации сельскохозяйственных угодий, низкой производительности труда, а семейное управление сельхозугодиями долгое время находилось на низком уровне. Безопасность может решить только проблему с едой и одеждой, а достичь идеала обогащения сложно.

С усилением урбанизации, нормализацией разделения людей и земли, вызванной оборотом сельскохозяйственных земель, и постоянной дифференциацией сельских социальных классов, умеренное масштабное производство стало неизбежным выбором для содействия эффективному и интенсивному использованию сельскохозяйственных земель. ресурсов и повысить уровень модернизации сельского хозяйства. Смысл политики разделения прав землепользования состоит в том, чтобы высвободить жизнеспособность прав землепользования путем стабилизации договорных отношений по землеустройству. С одной стороны, это может облегчить беспокойство рабочих-мигрантов, которые въехали в город или планируют въехать в город, так что они могут въехать в город с уверенностью, что они могут продолжать арендовать землю, и побудить их получить больше обрабатываемые земли от передачи прав землепользования, чем раньше. С другой [[4]](#footnote-4)стороны, мы должны обеспечить спокойствие фермерам, которые возделывают свою землю или владельцам прав на землепользование вне коллективных экономических организаций, чтобы они могли продолжать увеличивать инвестиции в управление земельными ресурсами и получать доход от крупномасштабных операций. Разделение прав на землепользование предоставляет подрядчикам и правообладателям возможность реализовать преимущества земли и способствует оптимальному распределению ресурсов пахотных земель на основе свободного выбора. [[5]](#footnote-5)Владельцы прав на землепользование получают пахотные земли на рынке обращения прав на землепользование и осознают преимущества масштабной работы в сельском хозяйстве, что эффективно решает проблему низкой эффективности управления, вызванную недостаточными управленческими способностями или желанием правообладателей, и поощряет права на управление земельными ресурсами. Арендаторы должны в полной мере использовать возможности собственного бизнеса, чтобы привлечь больше бизнес-ресурсов, получить доход от масштабного бизнеса и отразить сглаживающий эффект от предельного выпуска оборота прав собственности на землю и эффект прибыли от транзакции.

Корректировка структуры сельскохозяйственной отрасли для реализации развития современного сельского хозяйства.

Основное правило рыночной экономики - стремление к максимальной эффективности. Следовательно, экономика, не стремящаяся к максимальной эффективности, определенно не является рыночной экономикой. Максимизация выгод требует от субъектов рынка выбора разумного способа использования ограниченных ресурсов и реализации максимальной ценности ограниченных ресурсов. Когда право собственности на ресурсы и права на использование ресурсов противоречат друг другу, распределение ограниченных ресурсов определенным образом может решить только проблему потребностей в использовании ресурсов.[[6]](#footnote-6)

С точки зрения права и экономики принцип интереса является основой для установления права, а также единственной отправной точкой и конечной точкой права. В конечном итоге все правовые нормы, правовые системы и правовая деятельность должны быть направлены на эффективное использование ресурсов и максимальное увеличение социальной собственности.[[7]](#footnote-7) После разделения прав землепользования два аспекта помогут скорректировать структуру сельскохозяйственной отрасли и реализовать развитие современного сельского хозяйства: первый - это создание рынка передачи прав на землепользование, который экономит транзакционные издержки для передачи обеими сторонами и решает проблему информации. асимметрия и экономическое развитие. Проблема асимметрии статуса способствует справедливой конкуренции и рациональному распределению ресурсов; во-вторых, обеспечение социальной защиты фермеров, работающих в городах, с тем чтобы они могли безопасно передавать сельскохозяйственные земли и осуществлять крупномасштабные операции.

Функция социального обеспечения фермеров, выполняемая в рамках права на договорное управление землей, органично интегрировано с семейным договорным управлением землей. Этот вид гарантии представляет собой низкоуровневую гарантию, которая может удовлетворить только базовые потребности выживания. Разделение прав землепользования является лишь целью увеличения дохода от обращения прав землепользования и не может иметь полноценного смысла сохранения прав контракта. На данном этапе у сельхозугодий еще есть гарантийная функция.В процессе содействия обороту земли, только выплата фермерам реализуемой стоимости дохода от прав на управление земельным контрактом не сможет получить работу, связанную с предыдущими правами на управление земельным контрактом. Таким образом, большое количество излишков сельскохозяйственных рабочих сталкивается с риском потерять землю, потерять власть и потерять работу, что приведет к серьезным проблемам с обеспечением средств к существованию и социальным скрытым опасностям для страны.Поэтому, когда фермеры входят в город для производства и жизни, обеспечьте соответствующие услуги по обеспечению безопасности городской жизни, чтобы они могли спокойно жить в городе. Только когда их жизнь гарантирована, они могут безопасно передать землю.

Повышая уровень механизации для расширения области управления земельными ресурсами, когда машины в значительной степени заменяют человеческий труд, некоторые люди уйдут с рынка сельскохозяйственного труда. Следовательно, необходимо принять меры для этой части сельской рабочей силы. Перевод рабочей силы из сельской местности в город - это не простой перевод рабочей силы, который сталкивается с множеством практических проблем. Как добиться стабильности перевода в этом процессе, особенно необходимо, и это также важный фактор, влияющий на долгосрочную перспективу. срок стабильной эксплуатации сельских прав землеустройства после передачи фактора. Любая передача прав землепользования, которая не может достичь стабильного масштаба операций, не заслуживает поощрения и поощрения. Поэтому по-прежнему необходимо укреплять безопасность средств к существованию трудящихся-мигрантов, чтобы избежать того, чтобы переданные права землепользования не были стабильными из-за фермеров возвращаясь в свои родные города.[[8]](#footnote-8)

Разделение прав на землепользование и содействие передаче прав на землепользование создали необходимые условия для диверсифицированной модели управления сельхозугодиями. По сравнению с разделением коллективной собственности на землю и прав на управление земельным договором, разделение прав на управление землей больше фокусируется на упорядоченном обращении прав на управление землей. Путем стабилизации договорных отношений, высвобождения жизнеспособности прав землепользования и передачи ограниченных ресурсов пахотных земель в более крупном масштабе можно повысить эффективность распределения ресурсов пахотных земель. Только упорядоченное обращение земли может сформировать соответствующий масштаб землеустройства. Только за счет умеренных масштабов деятельности, энергичного возделывания и поддержки семейных ферм, крупных профессиональных домашних хозяйств, профессиональных кооперативов фермеров, ведущих предприятий сельскохозяйственной индустриализации и других диверсифицированных новых сельскохозяйственных предприятий можно изменить ситуацию с землей площадью один акр и тремя разделами. сельскохозяйственные операции также могут принести большую прибыль.При улучшении можно также значительно увеличить сельскохозяйственный доход и значительно повысить сравнительную эффективность сельскохозяйственных операций. Таким образом, режим управления семейным контрактом постепенно изменился с режима коллективного владения землей и режима самостоятельной работы фермера на систему коллективной собственности. Режим сосуществования самостоятельных, кооперативных и корпоративных операций фермера может больше эффективно поддерживать продовольственную безопасность.Открыть путь модернизации сельского хозяйства с китайской спецификой.

### [Поддержка стабильных отношений передачи земли в аренду](#_Toc20757)

Система собственности в праве собственности напрямую отражает основную экономическую систему общества страны. Различные типы собственности, перечисленные в китайском «Законе о собственности», напрямую отражают экономическую систему Китая, в которой преобладает государственная собственность, и экономика систем множественной собственности развивается вместе. Что касается основных прав собственности, которые отражают отношения собственности, если сторонам разрешено творить по своему желанию, это неизбежно нанесет ущерб базовой экономической системе Китая.В конечном итоге причина принятия принципа установленных законом прав собственности заключается в том, что система прав собственности связана с основной экономической системой страны. Будь то системный или стоимостной уровень, положения закона об этом принципе очень важны.Следовательно, виды прав собственности должны быть подтверждены законом о правах собственности, чтобы подтверждать и укреплять социально-экономические отношения и поддерживать нормальный общественный порядок. Другими словами, отношения собственности могут стать имущественными правоотношениями только после корректировки системы собственности, чтобы прояснить право собственности и определить содержание прав и обязанностей.Права собственности являются основными имущественными правами граждан. Они связаны с основными правами человека граждан и являются основой для поселения граждан. Если определенному лицу, групповому волею и государственным органам разрешить произвольно указывать виды личных имущественных прав граждан и ограничивать содержание имущественных прав граждан посредством различных нормативных документов, то имущественные права граждан будут находиться в нестабильном состоянии. Мало того, что законные права собственности граждан будут нарушены ненадлежащим образом, это также нанесет ущерб основам верховенства закона. Следует также отметить, что положения Закона о правах узуфрукта, обеспечительных вещных прав и изменений в вещных правах также тесно связаны с отношениями собственности. Эти системы являются конкретными проявлениями владения, обращения и использования различных недвижимость в законе о вещных правах.

Установление прав землепользования в качестве права пользования может быть подчеркнуто тем, что вещные права устанавливаются четкими положениями закона. Они являются имущественными и исключительными. В процессе передачи вещных прав участвуют различные субъекты, и это может быть своего рода Обращение с денежными выплатами. Следовательно, невозможно создать право собственности путем достижения соглашения между сторонами, потому что соглашение между сторонами очень неопределенное и может быть отменено по мере изменения их взглядов. Это положение имеет свое собственное уникальное значение. Если сторонам разрешено создавать права собственности на основе консенсуса, тип и содержание прав собственности не будут стабильными. Следовательно, путем определения видов прав собственности законом и четкого перечисления внутренней природы их прав их можно лучше регулировать. Права на землепользование также должны быть четко оговорены в законе, разъяснять права и обязанности обеих сторон посредством законодательных форм и на этой основе предотвращать или сокращать возникновение споров. Разделение прав землепользования способствует уравновешиванию прав фермеров и правопреемников. Из-за нечеткого разделения права управления и права заключения договора между правопреемником права управления и фермерами могут возникнуть споры. В частности, некоторые владельцы крупного бизнеса опасаются возвращения фермеров, а некоторые владельцы крупного бизнеса беспокоятся о том, как вернуть свои огромные инвестиции после перехода в период, который повлиял на их деятельность. Поэтому, с одной стороны, внимание уделяется установлению конкретных прав и обязанностей прав землепользования на системном уровне; с другой стороны, права и обязанности передачи согласовываются между сторонами, чтобы отразить принцип равенства. и добровольность между сторонами передачи, что может эффективно сбалансировать права и интересы фермеров и лиц, передающих землю, сделать отношения передачи земли более стабильными.

### [Укрепление социальных контрактов](#_Toc30174)

Установление прав на землепользование помогает укрепить договорную осведомленность и дух добросовестности между сторонами. Установление прав на управление землей помогает всем сторонам при передаче земли сэкономить на переговорах. «Использование закона для уточнения его типов и содержания, а также создание системы типов прав собственности поможет максимизировать экономические выгоды от использования собственности». Поскольку закон определяет типы и содержание прав на землепользование, стороны не нуждаются в больше создавать права землепользования.Переговоры и переговоры о том, какие условия должны быть соблюдены для создания прав землепользования и как определить содержание соответствующих прав землепользования. Фактически, установление прав землепользования должно сформировать стандартизацию создания прав землепользования. Другими словами, в соответствии с установленной законом моделью прав землепользования, тип и содержание прав собственности, предусмотренных законом, являются оптимальными стандартами прав собственности, разработанными законом. В соответствии с этой стандартизацией определение обращения прав землепользования может спасти переговоры расходы.

После того, как право землепользования установлено, сторонам нужно только вести переговоры строго в соответствии с содержанием и типом, предусмотренными законом в ходе переговоров, вместо содержания и условий права землепользования для создания права землепользования и земли. Такие вопросы, как действительность прав, очень неприятны, что не только снижает стоимость переговоров между сторонами, но также помогает сторонам лучше выполнять договор о передаче прав на управление землей, сосредоточить внимание на регулировании прав собственности и попытаться избежать несоблюдения сторонами требований.Требования законов, касающиеся передачи прав землепользования, не были признаны судами, что привело к увеличению транзакционных издержек, а также может снизить затраты на поиск и разрешение споров.Следовательно, установление и распространение прав на землепользование также являются эффективными способами распределения ресурсов. В процессе обращения прав землеустройства честность - принцип, а честность - основа его деятельности. Стороны по передаче прав землепользования подписали контракты в соответствии с принципом добросовестности, что позволило сократить количество споров и максимально увеличить выгоду для обеих сторон. При подписании контракта обе стороны в обращении следуют принципу добросовестности в каждой ссылке, играют обязательную роль в контракте, обеспечивают права и обязанности обеих сторон в сделке и защищают интересы обеих сторон в сделке. Обе стороны должны подписать договор о передаче права на управление землей, чтобы гарантировать, что они подписывают договор на справедливых и добровольных условиях.

В процессе обращения и развития прав на землепользование фермеры имеют право выкупить арендованную землю, которая была передана. Такое поведение выкупа и передачи земли фактически влияет на смысл договора и дух добросовестности Следовательно, при обращении прав землеустройства в споре выкуп не может быть осуществлен, если не истек срок обращения.При эффективном выполнении условий и содержания договора о передаче права землепользования обе стороны должны придерживаться договоренности по договору, брать принцип добросовестности в качестве основной поддержки, эффективно ограничивать поведенческие концепции обеих сторон и обеспечивать аутентичность. и срок действия договора передачи. Если обе стороны будут придерживаться принципа добросовестности, даже если в договоре передачи есть споры, они все равно могут быть разрешены быстро и эффективно на условиях взаимной выгоды, тем самым обеспечивая интересы обеих сторон, повышая эффективность и реализуя реализация договора о передаче права землепользования.Когда права землепользования передаются независимо, это может эффективно предотвратить расторжение контракта подрядчиком по землепользованию и гарантировать, что правообладатель может сделать долгосрочные инвестиции. Как право собственности, право землепользования в основном проявляется как прямой контроль над землей и ее использование и не составляет всего содержания прав на землю. Владелец права землепользования имеет право владеть и использовать землю и вести сельскохозяйственное земледелие в соответствии со своими собственными желаниями без изменения характера использования земли; владелец права землепользования также имеет определенные права распоряжения без согласия правообладатель земельного контракта на управление. Если право на управление землей становится акционером, оно также может установить гарантию или доверительное управление.В то же время, поскольку нет аналогичных квалификационных требований, таких как подрядчик должен быть членом коллективной экономической организации, права на управление земельными ресурсами могут передаваться в более крупном масштабе, а промышленный и коммерческий капитал может поступать в бизнес-области сельского хозяйства и сельские районы, так что капитал сельской земли активирован. Права землепользования - это больше прав собственности. Стабильность права землепользования напрямую определяется конкретным периодом действия договора, а также определяется договорной осведомленностью и соблюдением принципа добросовестности между двумя сторонами при передаче права землепользования.

## [Элементы реализации прав землепользования](#_Toc7049)

### [Основной орган реализации прав землепользования](#_Toc13029)

Субъектом правоотношений при обороте прав на управление сельскими землями понимаются лица, которые участвуют в правоотношениях по управлению земельными ресурсами в сельской местности, пользуются гражданскими правами и берут на себя гражданские обязанности. Субъектами правоотношений при передаче прав землепользования в сельской местности в основном являются новые сельскохозяйственные предприятия, физические лица и другие организации, не обладающие правосубъектностью. При определенных условиях государство может стать субъектом правоотношений при передаче прав. права на управление земельными ресурсами в сельской местности.

- Новый тип сельскохозяйственного предприятия

С существующих положениях о социально-экономической политике на селе говорится: «Настаивайте на базовом статусе семейного бизнеса в сельском хозяйстве и продвигайте новаторские методы ведения сельскохозяйственного бизнеса, которые совместно развивают семейный бизнес, коллективный бизнес, кооперативный бизнес и корпоративный бизнес», и «поощряйте право на контрактное управление с крупными профессиональными домашние хозяйства, семейные фермы и семейные фермы на открытом рынке. Фермерские кооперативы и сельскохозяйственные предприятия обращаются и развивают различные формы крупномасштабных операций ". Существуют пять основных типов новых сельскохозяйственных предприятий: одно - семейные фермерские хозяйства и крупные профессиональные домохозяйства, второе - акционерные кооперативные организации, третье - профессиональные кооперативы фермеров, и четвертое - ведущие предприятия.

- Физическое лицо

Как первоначальный приобретатель правоотношений по передаче прав собственности на сельские земли, физические лица получают право договорного управления землей на этапе заключения договоров на сельскую землю. Что касается земли, арендованной по контракту, физические лица также могут передавать права управления землей в соответствии с законом после получения права на использование прямо или косвенно или с помощью таких методов передачи, как субподряд, лизинг, покупка долевого участия, ипотека и т. Д., Физические лица становятся предметом передачи. права землеустройства.

- Прочие юридические лица

В этом аспекте отражена ситуация с юридическими лицами как отношения обращения прав землепользования: юридические лица, которые получают право заключать договор или управлять землей посредством передачи в соответствии с законом, принимают договоры договорного управления землей, аренды, ипотеки или становятся акционерами .

-Другие учреждения без правосубъектности

К другим организациям относятся: сельские коллективные хозяйственные организации, фермеры и фермерские хозяйства, не обладающие правосубъектностью и не ограниченные новыми формами ведения сельского хозяйства. Сельские коллективные хозяйственные организации, сельскохозяйственные предприятия или фермеры без статуса юридического лица могут передавать свои права землепользования держателям прав на землепользование через договоры о передаче прав на землепользование и держатели прав на управление земельным договором.

-Государство

Что касается сельской местности, государство получает собственность на сельскую землю путем экспроприации на основании общественных интересов, и часть ее может быть использована для сельскохозяйственного производства в течение определенного периода времени. Следовательно, соответствующий департамент земельного управления может утвердить эту часть земли от имени государства и передать ее сельским коллективам для сельскохозяйственного производства, а сельские коллективы могут стать подрядчиками земли в соответствии с законом. В этом случае государство утверждает распределение между сельскими коллективами соответствующих прав хозяйственного ведения сельских земель.

### [Объект землепользования в современном праве КНР](#_Toc18024)

Объектами гражданских правоотношений являются права и обязанности. Права и обязанности правообладателей землепользования не могут быть реализованы, если они не воплощены в их концепциях, потому что у них нет целей и, следовательно, они теряют смысл существования. Содержание правоотношений не может быть точно определено. Все права основаны на доминирующем положении данной вещи. Это объект правоотношения, который обычно называют объектом, то есть содержанием Правовые отношения, складывающиеся между субъектами, являются объектом. Объект является опорой правоотношения, и он не может быть сформирован без правоотношения. Что касается передачи земли, правообладатели образуют правовые отношения в обращении между сторонами посредством субподряда, аренды, долевого участия, ипотеки и т. д. права землеустройства являются предметом этих правоотношений.[[9]](#footnote-9) В 2014 году Главное управление Центрального комитета Коммунистической партии Китая и Генеральное управление Государственного совета выпустили «Заключения по руководству упорядоченным обращением прав на управление земельными ресурсами в сельских районах и разработке соответствующего масштаба сельскохозяйственных операций», в котором говорилось: «настаивайте на коллективной собственности на сельские земли, стабилизируйте договорные права сельских домохозяйств и высвободите права землепользования. На основе семейного договорного управления содействовать совместному развитию семейного управления, коллективного управления, кооперативного управления, корпоративное управление и другие методы ";" Дальнейшее изучение и изучение взаимных прав коллективной собственности, прав сельских домохозяйств и прав землепользования в обороте земли. И конкретная форма реализации. В соответствии с единой национальной договоренностью, неуклонно продвигать судебное разбирательство ипотечных и гарантийных прав на землепользование, изучить и сформулировать унифицированные и стандартизированные методы реализации, а также изучить возможность создания механизма реализации ипотечных активов ».

### [Содержание процесса реализации прав землепользования](#_Toc26372)

Правовые отношения передачи прав землепользования в сельской местности являются гражданскими правоотношениями, а объектные отношения прав и обязанностей составляют содержание этих правоотношений. «Обязательства и права - это атрибуты людей, рожденных в законе, но права имеют интересы в качестве своего содержания, обязательства имеют неинтересы в качестве своего содержания, правообладатели имеют свободу пользоваться интересами, а должники связаны отсутствием интересов».[[10]](#footnote-10)

-Права субъектов права при передаче права землеустройства

В правоотношениях при передаче прав землепользования в сельской местности, в зависимости от типа прав, передаваемых в правоотношениях, классификация прав также различается, особенно в следующих ситуациях:

Во-первых, в отношениях между субподрядом и сдачей в аренду прав на управление землей в сельской местности право передавать по договору управление землей коллективу отдельно от права управления землей. Право на договорное соглашение сохраняется за обеими сторонами, подписывающими договорное право управления землей, то есть договорные правовые отношения между сельской коллективной экономической организацией и нанимающим деревенским жителем остаются неизменными, и сельский житель передает договорное право землепользования контрагенту. подписавшие договор передачи. чел. Право землепользования - это право пользования на основании срока действия договора субподряда и договора аренды. В соответствии с этим правом правопреемник права землепользования имеет право потребовать от исходящей стороны права землепользования передать землю в соответствии с требованиями контракта и помочь ей в завершении соответствующих процедур по передаче. права землеустройства.

Во-вторых, в процессе преобразования прав управления сельскими землями в доли фермеры, подписавшие договор о праве на управление земельным контрактом, сохраняют свои права по земельному контракту, и их договорные отношения с договаривающейся стороной должны оставаться неизменными. Право управления должно быть отделено от права договорного управления землей и должно быть включено в собственность компании в виде инвестиционной доли или конвертировано в акции и становиться частью собственности юридического лица компании. Следовательно, при учреждении компании компания или учредитель имеет право потребовать от контрагента по договору о передаче права землепользования освободить землю в соответствии с положениями договора, помочь соответствующим сторонам в процедурах регистрации для передача права управления землей и не вправе произвольно отказываться от использования до банкротства компании. Право на управление вложенной землей.

В-третьих, в отношениях передачи ипотечного права на управление землей в сельской местности подрядчик сохраняет право заключения договора, а договорные отношения с выдающей стороной остаются неизменными. Право управления отделено от права управления земельным договором и становится предметом ипотеки в качестве залога. вид имущественного интереса в соответствии с законом. Следовательно, залогодержатель на основании ипотечного договора имеет право обратиться к подрядчику с просьбой оказать содействие в оформлении ипотеки.

-Обязанность субъекта по передаче права землеустройства в правоотношениях

«Гражданское обязательство относится к необходимости того, чтобы должник совершил определенное поведение или не отвечал интересам правообладателя». Обязательства в гражданских правоотношениях можно разделить на платежные обязательства и случайные обязательства в соответствии с отношениями соблюдения обязательство. В соответствии с правоотношениями платежную принадлежность сторон можно разделить на основное платежное обязательство и зависимое платежное обязательство. Согласно временной последовательности, в которой возникает платежное обязательство, оно может быть разделено на первоначальное платежное обязательство и вторичное платежное обязательство.

В правоотношениях по передаче прав землепользования в сельской местности права одной стороны являются обязанностями другой стороны. Поэтому при обсуждении обязательств по передаче прав землепользования следует обратить внимание на следующие аспекты:

Во-первых, сторона, ответственная за основное платежное обязательство, должна предоставить предмет контракта в соответствии с требованиями контракта и провести юридический процесс торговли правами на управление землей.

Во-вторых, сторона, которая обязана выплачивать вторичные выплаты, должна передать соответствующую информацию о сделке контрагенту по контракту.

В-третьих, вышеупомянутые платежные обязательства основаны на первоначальных договорных обязательствах. Если сторона договора не выполняет договорные обязательства или выполнение договорных обязательств не соблюдает договор, она несет ответственность за ущерб, нанесенный сторона, выполняющая договор по согласованию. Это новое вторичное платежное обязательство, созданное после нарушения первоначального платежного обязательства.

## [Изменения праве землепользования](#_Toc31733)

В качестве права узуфрукта передача прав на управление землей включает выбор способа изменения права собственности. Как страна в системе гражданского права, моя страна имеет следующие режимы изменения права собственности:

### [Изменения концепии прав кредитора](#_Toc72)

Так называемая доктрина права кредитора означает, что эффект от изменения прав собственности может быть произведен через соглашение между сторонами об установлении прав кредитора, и нет необходимости в дополнительных условиях регистрации или доставки. Другими словами, это способ изменения прав собственности, и других требований, кроме согласования требований сторон, нет.Эта модель была принята в «Гражданском кодексе Франции». [[11]](#footnote-11)Статья 938 Кодекса гласит: «Официально обещанный подарок должен быть завершен в соответствии с соглашением между сторонами; поэтому право собственности на подарок переходит к получателю без фактической доставки. Следует отметить, что «Гражданский кодекс Франции» фактически использует чистый интенционализм. После подписания сторонами контракта, даже если предмет контракта не будет доставлен немедленно, могут произойти изменения в правах собственности. Например, статья 1583 Кодекса гласит: «Когда стороны договариваются о предмете и его цене, даже если предмет не был доставлен и цена не была уплачена, устанавливается продажа и право собственности на в настоящее время предмет должен соответствовать закону. Вышеуказанное передается продавцом и покупателем ".

Японское гражданское право также принимает интенционализм в изменении прав собственности, на что влияет Гражданский кодекс Франции. Например, статья 176 «Гражданского кодекса Японии» гласит: «Установление и передача прав собственности имеют силу только в случае выражения намерений сторон». Однако гражданское право Японии не полностью следует французской модели чистого права собственности. интенциональность. Гражданское право требует, чтобы обе стороны достигли соглашения, и в этом случае необходимо будет обеспечить передачу прав животных, но договор не может произвести эффект противодействия третьей стороне. Например, статья 178 «Гражданского кодекса Японии» гласит: «Что касается передачи прав на движимое имущество, передача движимого имущества не должна использоваться против третьих сторон». Действующая модель намеренного права кредитора на регистрацию права управления землей по договору семейный метод Установление права договорного управления землей устанавливается при заключении договора о праве договорного управления землей. Установление его прав собственности вступает в силу, потому что сельская коллективная организация и фермеры достигают соглашения, и договорное право управления землей устанавливается после того, как договор заключен и вступает в силу.[[12]](#footnote-12) Когда этот вид права договорного управления землей устанавливается в результате правовых актов, требуется только выражение намерения сторон для обеспечения юридической силы права собственности, а регистрация или передача не являются действительным требованием. Согласно этой модели, регистрироваться или нет, не влияет на установление и эффективность прав на договорное управление землей. Стоит задуматься о том, может ли установление и обращение прав землепользования принять такой режим изменения. Если договор между двумя сторонами в обращении не может иметь юридических последствий для третьих сторон, будет нарушена стабильность обращения прав землепользования. .

### [Изменения в оформлении кредиторов](#_Toc29580)

Так называемый формализм прав кредитора означает, что юридические последствия изменений в правах собственности требуют, чтобы обе стороны достигли соглашения о правах кредитора и двойной роли регистрации поставки. Это способ изменения права собственности, который включает в себя выражение согласия и регистрацию обеих сторон. Таким образом, помимо выражения намерения прав кредитора, стороны также должны использовать методы юридической регистрации или доставки. Австрийское гражданское право также использует этот метод. Статья 426 Гражданского кодекса Австрии гласит: «В принципе, движимое имущество может быть передано другим лицам только в натуральной форме». Статья 431 гласит: «Право собственности на недвижимое имущество может быть получено только тогда, когда акт приобретения зарегистрирован в публичная книга, созданная для этого проекта. Эффект передачи здоровья. Эта регистрация также называется регистрацией передачи ». Более того, статья 380 Гражданского кодекса Австрии предусматривает, что право собственности без имени или юридической формы не может быть передано, поэтому эта модель также является называется имеющим имя и форму Теория приобретения права собственности. В соответствии с существующей моделью формализма прав кредитора прав управления земельным контрактом, когда права управления земельным контрактом, установленные в форме семьи, передаются в форме обмена или передачи, если стороны запрашивают регистрацию, они должны обратиться в местное народное правительство. и народное правительство на уровне округа или выше несут ответственность. Если регистрация изменений в правах договорного управления землей не была зарегистрирована, это не может иметь антагонистический эффект в отношении добросовестных третьих сторон. Когда этот вид права договорного управления землей изменяется в связи с правовыми актами, в дополнение к соглашению о правах кредитора требуется юридическая форма регистрации или передачи. Согласно этой модели, регистрация не влияет на эффективность изменения прав договорного управления землей, но, исходя из соображений безопасности сделок с землей сельскохозяйственного назначения, не разрешается выступать против третьих лиц без регистрации. Право на землепользование не может хорошо играть свою роль при таком режиме изменений. Если оно не вызовет эффекта конфронтации с добросовестными третьими сторонами, то стабильность права на землепользование будет серьезно нарушена. Следовательно, такой способ изменения прав собственности не обязательно соответствует стоимостной цели обращения прав землепользования.

### [Изменения в оформлении собственности](#_Toc31739)

Так называемый формализм вещного права означает, что юридические последствия изменения вещного права должны иметь соглашение об изменении вещного права между сторонами и законный способ регистрации или передачи. Немецкое законодательство также приняло эту модель. Согласно общей теории немецкого права собственности, стороны, заключающие договор о правах кредитора, могут иметь только права и обязанности в соответствии с законодательством о правах кредитора и не могут иметь эффекта от изменения прав собственности. Изменение прав собственности должно основываться на договор о правах собственности, и стороны заключают договор о правах собственности.И завершают регистрацию или доставку поведения, и, наконец, право собственности может быть изменено. Например, статья 873 Гражданского кодекса Германии гласит: «Передать право собственности на недвижимость, установить вещное право на недвижимость, передать вещное право или установить другие права в отношении вещного права, если закон не делает иначе. Предусмотрено, что должно быть согласие правообладателя и других лиц, участвующих в изменении прав, а также регистрация изменения права в реестре недвижимости ». Однако некоторые ученые считают, что следует ли принимать соглашение о праве собственности не имеет прямого отношения к формалистическому законодательству. Согласно существующей модели формализма реального права на управление земельным контрактом, права на управление земельным контрактом устанавливаются другими методами, такими как торги, аукционы, консультации с общественностью и другие методы для заключения контрактов на бесплодные горы, бесплодные канавы, бесплодные холмы, бесплодные пляжи и другие сельские земли, которые не подходят для методов заключения подряда домашних хозяйств. Регистрация необходима для его создания и обращения посредством передачи, аренды, покупки акций, ипотеки или другими способами; если он не зарегистрирован, право договорного управления землей не может быть установлено, вступить в силу или не влияет на изменение прав собственности. Установление и изменение этого типа права договорного управления землей требует осуществления юридических процедур в дополнение к соглашению между сторонами об установлении и изменении права договорного управления землей. То есть регистрация не является эффективным требованием для учреждения и изменение права договорного управления землей. Противодействующие элементы, если нет регистрации, не будет эффекта установления или изменения прав.

Нет сомнений в том, что странам разумно определять свои собственные модели изменения прав собственности на основе традиционной истории Китая, жизненной практики, а также правовой среды и основы. Статья 9 китайского Закона о собственности гласит: «Установление, изменение, передача и прекращение прав на недвижимое имущество должны быть зарегистрированы и вступить в силу в соответствии с законом; без регистрации это не будет иметь силы, если иное не предусмотрено законом». 23 гласит: «Установление и передача прав на движимое имущество вступают в силу с момента доставки, если иное не предусмотрено законом». Можно видеть, что метод изменения прав собственности в Китае - это метод согласия и регистрации, который фактически устанавливает двойственность.Способ изменения прав собственности является исключением из противостояния принципа формализма прав кредитора и гласности. Права на землепользование, предусматривающие этот способ изменения прав собственности, имеют большое практическое значение для обеспечения стабильности их обращения. Будь то отток прав на землепользование или приток прав на землепользование, он имеет эффект стабилизации уверенность в обращении., Повышение стабильности больше способствует производству выгод в масштабе земли.

# **[Глава 2 Дилемма и причины начала реализации политики реализации прав землепользования](#_Toc21290)**

## 2.1 [Экономико-социологический анализ реализации прав землепользования](#_Toc30361)

Текущие права на управление землей по контракту, которыми пользуются фермеры, не дают полных прав, поэтому фермерам нелегко свободно передавать и закладывать свою землю по контракту.[[13]](#footnote-13)Однако, исходя из существующей практики сельскохозяйственного развития, при реализации политики стабилизации долгосрочных неизменных договорных отношений с землей, право управления договором земли выполняет уникальную функцию социального обеспечения, а его свободное обращение и ипотека сопряжены с определенными рисками. Таким образом, разделение прав землепользования должно решить такие проблемы, исходя из реальной ситуации в Китае, и улучшить правовую систему, чтобы защитить интересы субъектов передачи и сопровождать передачу прав землепользования.[[14]](#footnote-14)

2.1.1.Текущая ситуация с передачей земли в собственность в сельской Анализ данных о передаче земель сельхозугодий и анализ статус-кво жизни фермеров являются незаменимыми факторами при анализе передачи прав на землепользование. Эти два разных уровня могут в полной мере отражать развитие передачи земли в сельской местности в моей стране на данном этапе. Только после полного анализа достоверности этих двух уровней мы сможем раскрыть некоторые из проблем, существующих в нынешней передаче прав на землепользование в моей стране.

Согласно статистическому анализу данных о передаче земель сельскохозяйственного назначения, на данном этапе основное внимание уделяется реализации устойчивости передачи прав землепользования и поддержке системы поддержки передачи. Статистические данные Министерства сельского хозяйства показывают, что по состоянию на конец июня 2016 года национальная контрактная площадь передачи возделываемых земель достигла 460 млн му, что составляет более одной трети общей контрактной площади возделываемых земель. В некоторых восточных прибрежных районах коэффициент передачи превысил 1/2. В стране насчитывается более 3,5 миллионов крупных фермерских хозяйств с площадью обрабатываемой земли более 50 акров по всей стране и площадью обрабатываемой земли более 350 миллионов акров.Эти четкие данные отражают тенденцию передачи сельскохозяйственных земель в Китае и спроса на крупные сельскохозяйственные угодья, но какая форма передачи является наиболее популярной или «несколько методов передачи + сильная готовность фермеров передавать» способствовала общей передаче. Увеличение в объеме. Согласно данным «Китайской сельскохозяйственной статистики за 2021 год», общая площадь сельскохозяйственных угодий, занятых домашними хозяйствами, в 2021 году составила 26 892 978 га, что на 18,3% больше, чем в предыдущем году.Разделенная по форме обращения, субподрядная площадь составляет 12 523 253 га, что на 17,5% больше, чем в предыдущем году, что составляет 46,5% от общей площади.Переданная площадь составляет 796,504 га, что на 7,3% больше, чем в предыдущем году, что составляет 2,9% от общей площади.Площадь свопа составила 1 568 861 га, что на 11,6% больше, чем в прошлом году, или 5,8% от общей площади;Арендованная площадь составила 8 914 540 га, что на 33,1% больше, чем в предыдущем году;Площадь акционерной кооперации составляет 1 281 543 га, что на 14,6% больше, чем в предыдущем году, что составляет 6,7% от общей площади;Площадь других форм обращения составила 1 281 543 га, что на 11,3% больше, чем в прошлом году, что составляет 4,7% от общей площади.Среди них доля сельскохозяйственных земель, переданных посредством передачи (передачи прав собственности), составляет только 3% от всей переданной земли, а оставшиеся 97% передаваемых сельскохозяйственных земель передаются без передачи (передача прав кредитора), то есть передача на определенный период времени, не влечет изменения имущественных прав права договорного управления землей.

В разбивке по направлениям передачи площадь переданных сельских домохозяйств составляет 15 696 123 га, что на 14,5% больше, чем в прошлом году, что составляет 58,3% от общей площади;Переданная профессиональным кооперативам площадь составляет 5 892 512 га, что на 27,3% больше, чем в прошлом году, что составляет 21,9% от общей площади;Площадь переданных предприятий составила 2 688 321 га, что на 20,6% больше, чем в прошлом году, что составляет 9,6% от общей площади;Площадь, переданная другим организациям, составила 2 716 023 га, что на 20,6% больше, чем в прошлом году, что составляет 10% от общей площади.

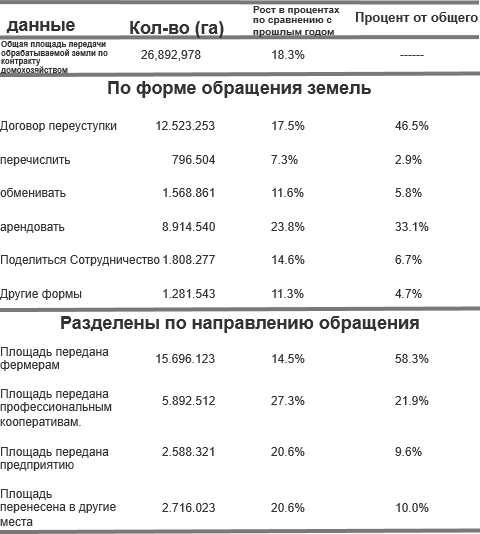


Таблица 1.1 Статистические данные о передаче земель под подрядные хозяйства домохозяйств в 2021 г. Источник: Лю Кэ.Реформа системы прав собственности в сельской местности: теоретическое мышление и меры противодействия [Дж.]. Реформа экономической системы, 2014 (04): 196-200.

### 2.1.2.[Отчет об исследовании состояния реализации прав наземлепользование](#_Toc27769)

За более чем 40 лет реализации политики реформ и открытости оригинальная система сельских земель Китая сыграла определенную роль в стимулировании сельскохозяйственного производства на фоне времени. Однако с быстрым развитием экономики степень урбанизации становилась все выше и выше. , и большое количество сельского населения Переезжая в города и поселки, все больше сельскохозяйственных земель было преобразовано в несельскохозяйственные земли, и производство сельскохозяйственной продукции становится все более востребованным. Система контрактной ответственности за производство домашних хозяйств представляет собой производство и деятельность мелких фермеров на уровне домашних хозяйств, и это сложно соответствовать масштабам современного сельского хозяйства. Это неизбежное противоречие между характеристиками производства в рамках системы контрактной ответственности домашних хозяйств и современного крупномасштабного сельского хозяйства.[[15]](#footnote-15)

Основное содержание этого исследования вращается вокруг текущего статуса передачи прав на землепользование. Метод исследования заключается во вторичном анализе данных анкетного опроса, проведенногов 2021 г.профессором Ван Сяойи, который включает определенное количество вопросов и охватывает практические проблемы передачи прав землепользования. Объектом исследования стали жители сел Район Лянчжоу, город Увэй, провинция Ганьсу.

-Об обращении прав землеустройства

Что касается вопроса о том, как разработать метод передачи, я в основном хочу знать, каковы методы передачи прав на управление землей на данном этапе? В отношениях передачи между различными субъектами в рамках одной коллективной экономической организации в деревне, между субъектами разных коллективные хозяйственные организации в селе и между селами Какова эффективность метода обращения?

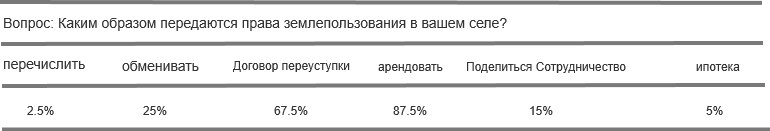


Таблица 1.2 Обзор режима обращения прав на управление земельными ресурсами в сельской местности

Данные обследования в приведенной выше таблице показывают, что нынешние сельские жители часто выбирают субподряд и аренду для передачи своих прав землепользования, то есть большинство фермеров не желают отказываться от отношений управления земельным контрактом с коллективными хозяйственными организациями и права на заключение земельного контракта. Это психологический намек на то, что земля выполняет гарантийную функцию. Во-вторых, некоторые сельские жители предпочитают вступать в сельские производственные и управленческие кооперативы и заменять экономические выгоды от прав землепользования на доли. Это не полностью отделено от договорных земля и доход неуклонно увеличиваются при профессиональной и стандартизированной работе кооператива. Фермеры приветствуют производственную модель. Есть также несколько фермеров, которые напрямую передают свои земли, потому что они имеют стабильный несельскохозяйственный доход. Такой метод передачи не является основным методом передачи прав на управление землей. Обмен существенно не меняет масштаб операций с сельхозугодьями, ипотеку нельзя использовать напрямую, поэтому мало кто выбирает эти два метода передачи.

-Реалистичные препятствия на пути передачи прав на землепользование

Что касается постановки вопросы практических препятствий для обращения, основная цель состоит в том, чтобы понять, при каких обстоятельствах обращение прав землепользования будет нарушено на этом этапе, кто будет нарушен, и есть ли у фермеров желание передать землю ?

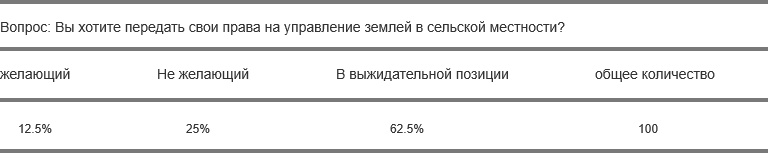


Таблица 1.3 Исследование готовности передать права на управление земельными ресурсами в сельской местности

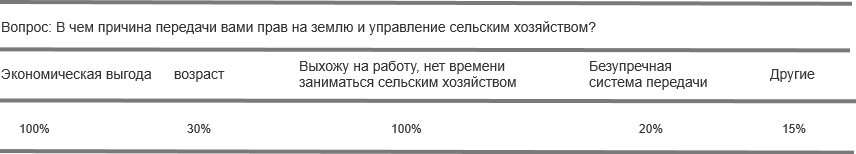


Таблица 1.4 Расследование причин передачи прав на управление земельными ресурсами в сельской местности

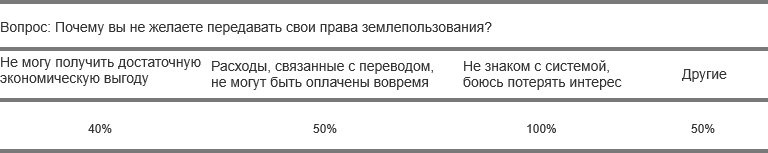


Таблица 1.5: Анкета о причинах нежелания передачи прав землепользования

Таким образом, здесь использованы результаты исследования, изложенные в статье «Дилемма оборота прав на землеустройство и меры правового противодействия». Китайский профессор Ван Сяойи в своей статье раздел 1 глава 2 «Актуальный анализ оборота прав на землеустройство», провела социологическое исследование. Было опрошено 200 жителей сел указанного района КНР.

Данные опроса в приведенной выше таблице показывают практические препятствия для передачи: во-первых, лишь несколько респондентов готовы передать права на управление землей, и большинство из них не находятся в состоянии ожидания, поэтому доля респондентов, которые готовы передать права землепользования - низкий. Во-вторых, два фактора: «возможность получить больше экономических выгод» и «выходить на работу, ни у кого нет времени обрабатывать землю» являются основными причинами, по которым все опрошенные домохозяйства готовы передать свою землю. Причина такой ситуации заключается в том, что, прежде всего, молодые люди обладают сильной способностью получать новые новости, новые вещи и новые идеи. Молодым людям легче узнать о преимуществах крупномасштабных земельных операций по различным каналам. , и увеличивать таким образом землю. Во-вторых, молодые люди могут получить более высокие экономические выгоды, чем возделываемая земля, выходя на работу. Следовательно, часть возделываемых земель не может быть обработана. Поэтому, столкнувшись с возможностью передачи, легче получить поддержку.

### 2.1.3 [Исследование диверсифицированного статус-кво споров о праве землепользования](#_Toc15640)

В настоящее время количество и стиль споров по поводу обращения прав землепользования тесно связаны с экономическим и социальным развитием. Противоречия в сельском обществе в каждый период разные. Наиболее заметным противоречием в сельском обществе в настоящее время является обращение прав землепользования. С ускорением урбанизации передача прав землепользования стала тенденцией, и эффективность использования земельных ресурсов в сельской местности также будет значительно повышена. Быстрое освоение крупномасштабных и интенсивных земель в сочетании с невозобновляемостью и дефицитом земельные ресурсы. Добавленная стоимость сельскохозяйственных земель становится все более заметной. Различные игры с интересами становятся все более ожесточенными, и споры о передаче земли также имеют разнообразные характеристики. На основе Сети судебных документов проанализируйте и обобщите статистику споров о передаче земли, раскрытых в рамках дела о споре о правах на управление земельным контрактом в городе Увэй, провинция Ганьсу, в 2021 году.

-Споры имеют тенденцию к разнообразию

Передача прав на землепользование показывает тенденцию перехода от села к отдельным лицам и предприятиям за пределами села.

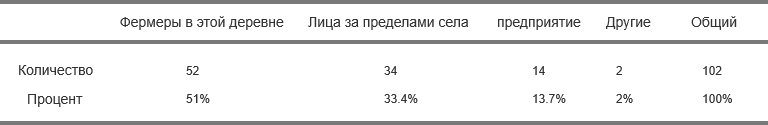


Таблица 1.6: Статистика получателей передачи сельской земли в Городском суде Увэй

Модель статического владения правами собственности постепенно превратилась в модель, которая подчеркивает как динамическое использование, так и статическое владение. В рамках модели статической собственности на землю, когда коллективные экономические организации и фермеры подписывают договорные права на управление землей, часто возникают споры между договаривающейся стороной и стороной-эмитентом. В динамическое использование модели передачи прав на управление землей включаются новые получатели. Этими получателями могут быть фермеры, предприятия, фермерские кооперативные экономические организации и крупные операторы сельскохозяйственной индустриализации, и они могут прибыть из местного района или из других деревень.

-Спрос на проценты, как правило, бывает разнообразным

Благодаря диверсификации тем и типов споров, субъекты интересов, представленные в деле, также диверсифицируются. Независимо от того, являются ли они коллективным подрядчиком, подрядчиком с правом управления земельным договором или владельцем права землепользования, они все стоять на своей позиции, чтобы представлять свои интересы, и выдвигать разные требования, основанные на различных противоречиях и спорах. На данном этапе методы передачи земли также бывают разных типов, и множественные формы методов передачи неизбежно представляют разные звенья передачи, что делает неясные юридические отношения передачи прав на землепользование более разнообразными. Фермеры являются группами, находящимися в невыгодном положении при передаче прав на землепользование, и особое значение земли для них затрудняет легкое и быстрое урегулирование конфликтов.

Вначале метод оборота прав на землепользование не обладал разнообразными характеристиками, не исключал возможности полного упора на экономическую ценность земли и, как правило, не влек за собой издержек обращения. Благодаря активной поддержке преференциальной сельскохозяйственной политики в последние годы, земля в полной мере продемонстрировала свою экономическую ценность. В сочетании с последовательным внедрением политики и политики передачи земли, способствующих развитию современного сельского хозяйства, для передачи прав землепользования есть варианты. Расширение методов обращения сделало распределение экономической выгоды от сельскохозяйственных земель все более сложным, а судебный процесс представляет собой интуитивно понятную карту, показывающую экономическое развитие, а также является пионером, полностью демонстрирующим тяжелое положение всех сторон в процессе управления правами на землю.

Система договорного управления землей в сельской местности в нашей стране была создана во время формирования системы контрактной ответственности домашних хозяйств. Она была преобразована в оборот прав землепользования в течение длительного периода времени. Однако этот метод пост-подтверждения позволит суду справиться с этим. В процессе рассмотрения таких дел они сталкиваются с затруднительным положением, с которым невозможно справиться. Без относительно четких правовых норм у судей будет разное понимание и даже недопонимание, что приведет к непоследовательности правоохранительных органов. Таким образом, возможно, одни и те же или похожие дела будут иметь разные результаты из-за разных регионов, что в конечном итоге подорвет доверие к судебной системе.[[16]](#footnote-16)

## [2.2. Социальные причины проблем политики реализации прав землепользования](#_Toc14554)

### 2.2.1 [Логическое противоречие сущности реализации права землепользования](#_Toc1128)

Какова природа права на землепользование? В настоящее время в академических кругах существует три основных понятия: первое - это право землепользования, основанное на характере прав кредитора, вытекающих из договора аренды и субподряда на землю, переданную в подряд; второй - это земельный договор после переосмысления и изъятия права управления по договору, третий - это новое независимое право пользования, сформированное на праве управления земельным договором.Какова природа права на землепользование? Право на землепользование отличается от права на договорное управление землей. Это можно вывести из положений статьи 12 Закона Китайской Народной Республики об административных судебных разбирательствах о сфере рассмотрения дел . В седьмом пункте «мнение о том, что городские и сельские агентства нарушили их оперативную автономию или права по договору на управление землей в сельской местности или права на управление землей в сельской местности», не только признается концепция прав на управление землей в законе, но также четко разграничиваются права на управление землей и права землепользования. В течение долгого времени многие ученые считают, что установление прав кредитора на основе прав договорного управления землей достаточно, чтобы справиться с передачей прав землеустройства, и нет необходимости устанавливать права землеустройства с вещными правами и землепользованием. строительства. Однако трудно заложить права на землепользование по характеру прав кредитора. Поэтому стоимость земли трудно удовлетворить потребности получателя, а получатель права на управление землей не имеет сильных позиций в процесс передачи.

Права землеустройства по характеру прав кредитора крайне нестабильны во время ведения сельского хозяйства.Характеристики крупных инвестиций, длительного цикла и высокого риска сельскохозяйственного производства требуют, чтобы им соответствовали долгосрочные стабильные отношения передачи земель.Однако в соответствии с отношениями аренды земли фактическое наличие прав на землепользование в виде прав кредитора и ипотечных прав, основанных на них, сохраняет действие договора аренды земли. После того, как подрядчик арендодателя расторгнет договор о передаче права землепользования, правообладатели, вложившие много денег, понесут огромные убытки. С реализацией ипотеки права на управление землей правообладатели все равно несут убытки. Гарантированная ответственность.Всплеск неработающих кредитов усилил давление на банки. В Китае право правообладателя на расторжение договора является слишком широким и свободным. После того, как договор о передаче права землепользования расторгается по собственному желанию, убытки между арендатором и арендатором серьезно несбалансированы. Принимая во внимание интересы заинтересованных фермеров, некоторые ученые даже утверждают, что если арендная плата не выплачивается полностью вовремя, сторона оттока имеет право немедленно расторгнуть договор, не дожидаясь, пока сторона притока задержит выплату до определенной степени. . Продолжающееся расширение права арендодателя на расторжение договора, несомненно, будет представлять собой долгосрочную неопределенность в отношении обращения вспять процесса обращения земли, тем самым увеличивая риск.

Права на землеустройство, имеющие характер имущественных прав, основываются на подписании договоров об обращении прав на землеустройство, и в ответ на конкретные проблемы и практические потребности имущественные права на управление землей могут быть предоставлены в соответствии с законом для исправления права землеустройства, обусловленные характером прав кредитора Неправильное влияние. Согласно закону, право землепользования возникает с момента вступления в силу договора аренды, но только после регистрации оно может конкурировать с другими субъектами прав. На тех же условиях договорное соглашение о праве продления аренды между подрядчиком и владельцем права землепользования также может быть использовано против третьей стороны после регистрации. Таким образом, с одной стороны, сторонам может быть предоставлена ​​свобода выбора, и это также может избежать чрезмерных ограничений на «универсальные для всех» правовые положения о правах подрядчиков; с другой стороны, получение юридического эффекта публичности прав через права землепользования способствует ясности владения землей. А стабильность повысила доверие владельцев прав землепользования к инвестициям в сельхозугодья.

### [2.2.2.Проблемы с обращением сельскохозяйственных угодий](#_Toc3629)

Сельские земли являются не только основным средством производства для выживания и развития фермеров, но и платформой экосистемы, поддерживающей сельскохозяйственное производство. Она является стабильной и связана с реализацией национальной продовольственной безопасности, безопасности пищевых продуктов и других общественных интересов.В процессе социальных преобразований в Китае «конкуренция, цена, спрос и предложение составляют три основных элемента функционирования рыночного механизма».Информация о сельскохозяйственных землях является не только источником принятия решений для государства по контролю за важными государственными ресурсами для осуществления соответствующего вмешательства, но также и справочным материалом для принятия решений субъектами рынка сельскохозяйственных земель для рационального участия в рыночной конкуренции, исходя из их собственных прав и интересов. В то же время ее проводят субъекты рынка сельскохозяйственных земель и страна.

В качестве материальной основы сельскохозяйственного производства земля является носителем, который объединяет питательные вещества и элементы, необходимые для роста сельскохозяйственных культур, и обеспечивает необходимые производственные элементы сельскохозяйственных культур для выживания человека. "Земля - ​​это прежде всего природный ресурс, и на земле сосуществуют двойные атрибуты ресурсов и собственности. Атрибут собственности земли преследует ценностную цель экономической эффективности, а атрибут ресурса земли содержит концепцию ценности социальной справедливости, такую ​​как как выживание людей. Погоня ".На этом этапе система регистрации прав управления земельным договором сочетает в себе ценностные цели частного и публичного права, представляя уникальную системную функцию. С одной стороны, государство подтверждает различные конкретные права и интересы правообладателей сельскохозяйственных угодий на землю, полученную по контракту, путем регистрации прав на управление земельным контрактом через государственные органы, снижает затраты на получение информации о сельскохозяйственных угодьях и гарантирует достоверность и эффективность информации о сельскохозяйственных угодьях. , чтобы поддерживать порядок на рынке сельскохозяйственных земель. С другой стороны, посредством регистрации, сбора, обновления и анализа информации о сельскохозяйственных землях в отношении прав на управление земельными контрактами, чтобы обеспечить эффективное выполнение правил стимулирования, которые изменили распределение полномочий на субсидии, такие как субсидии на посевы зерновых и т. д., для защиты земель. Ресурсные ресурсы для сельскохозяйственного производства могут быть сохранены и улучшены.

Текущая система прав управления земельными контрактами в моей стране основана на концепции землепользования крестьян, и соответствующая структура системы сосредоточена на использовании и обороте земли, находящейся в коллективной общественной собственности сельских коллективов, в определенных коллективных пределах. В рамках этой законодательной концепции, ориентированной на идентичность, упор делается на использование коллективных земель отдельными фермерами и защиту коллективных земель для выживания и развития отдельных фермеров, формируя модель сельскохозяйственного производства по типу мелких землевладельцев с фермерами в качестве единицы. ., «Ограничения идентичности» делают использование земельных ресурсов ограниченным конкретными субъектами и зависимым от конкретных организаций или групп. Земля не рассматривается как вид природного ресурса, который отвечает общим общественным интересам всех членов общества. Сделки по передаче земли стали вид природного ресурса. «Недостатком транзакций отношений является то, что объем транзакций очень узок, поэтому рынок искусственно разделен. очень высоки, и также требуется объем информации для поддержки транзакций. Он огромен ».

По мере развития урбанизации и индустриализации система социального обеспечения в сельских районах нашей страны постепенно улучшается. Некоторые фермеры постепенно интегрируются в города, не полагаясь исключительно на землю для выживания и развития, а также функцию социального обеспечения, которую передает земля. система договорных прав управления постепенно ослабевает. Но. Действующее законодательство о сельских землях по-прежнему рассматривает механизм социального обеспечения, который арендованная в сельской местности земля дает фермерам, как ценность экономических выгод социальных членов и использует его независимо от того, быть или нет членом организация сельских коллективов для определения участников рынка в качестве стандарта.Управляющие организации, не являющиеся членами коллектива, устанавливают различные модели регистрации прав на договорное управление землей для защиты земельных интересов членов сельских коллективов.[[17]](#footnote-17) Сочетание нынешней реальности передачи сельских земель и умеренной политики управления, такие меры противоречат реальности и политике, а передача информации о сельскохозяйственных землях ограничена конкретным объемом, что делает невозможным оптимизировать рациональное распределение ресурсов сельских земель. и препятствуя процессу модернизации сельского хозяйства.

### [2.2.3.Ограничения на неотъемлемый характер права договорного управления землей](#_Toc28865)

Хотя между правами на договорное управление землей и правами на управление землей существует только двухзначное различие, они имеют совершенно разные коннотации прав. Во-первых, существует разница между субъектом права договорного управления землей и субъектом права землеустройства. Право договорного управления землей является членом сельской коллективной хозяйственной организации на основе сельских жителей[[18]](#footnote-18), таким образом получая это право. право, а соответствующим субъектом права является сельский колхоз Хозяйственная организация и колхозники. Право землепользования - это право, проявляющееся в передаче права договорного управления землей, и соответствующими субъектами его прав являются правообладатель договорного управления землей и наследник передачи права землепользования.[[19]](#footnote-19)

Субъекты прав землепользования могут быть разнообразными и не ограничиваться лицами с определенной идентичностью. [[20]](#footnote-20)В соответствии с положениями «Закона о подряде земли»: «Субъектом права подряда на землю являются только члены коллективных хозяйственных организаций, а другие субъекты не пользуются правом договорного управления землей». Из положений этого закона он может Следует знать, что субъектом права землепользования на договорное управление есть люди с особыми личностями, не каждый может получить право на договорное управление землей. Во-вторых, с точки зрения осуществления прав и полномочий существуют различия между правами на договорное управление землей и правами на управление землей. Права на договорное управление землей из-за своей особой социальной функции не могут быть заложены и переданы по собственному желанию.Однако право землепользования в меньшей степени затрагивается при реализации своих полномочий, поскольку его двойником является правообладатель земельного контракта на управление, поэтому оно относительно менее ограничено со стороны сельской коллективной экономической организации. Передача права землепользования и права осуществление полномочий и функций Больше гибкости. Когда он снова циркулирует, нет необходимости в достижении консенсуса коллективных экономических организаций. Как разновидность прав собственности и прав на землю, он может прямо противоречить коллективным правам. В-третьих, права на договорное управление землей и права на управление землей имеют разные периоды ведения сельского хозяйства. Согласно статье 126 «Закона о собственности»: «Земельный подрядчик должен продолжать заключать договор в соответствии с соответствующими государственными постановлениями». Однако действующее законодательство не предусматривает срока права управления землей в сельской местности. [[21]](#footnote-21)Однако на основе взаимоотношений между ними можно сделать вывод, что срок права землепользования не должен превышать срок договорного права управления землей фермера, а правообладатель земельного участка должен обрабатывать землю в течение установленного срока. Наконец, существуют различные правовые отношения между правообладателями земельного подрядного управления и сельскими коллективными хозяйственными организациями, а также между правообладателями земельных участков и сельскими коллективными хозяйственными организациями.Право управления земельным договором устанавливает отношения земельного договора с сельской коллективной экономической организацией посредством выдачи договора, а затем устанавливает отношения передачи земли между договором о передаче права землепользования и правообладателем, чтобы осуществить коллективную передачу. земли членам коллективной организации. В течение определенного периода времени правообладатель земельного контракта на управление действует как мост, но между сельской коллективной экономической организацией и держателем права на управление землей отсутствуют прямые договорные правовые отношения. , он менее ограничен сельской коллективной экономической организацией, и его права также шире применяются в рамках, разрешенных законом.

Права на управление землей по договору принадлежат правам узуфрукта. Важное различие между правами узуфрукта и собственностью состоит в том, что права узуфрукта - это реальные права с ограниченным сроком, а право собственности - это реальные права без ограничения по времени. Стабилизация договорных отношений на землю в сельской местности и их поддержание в течение длительного времени не означает, что право на управление договором является неопределенным правом. Долгосрочная неизменность означает только то, что его период должен иметь относительно длительный период, но его нельзя понимать как неопределенный срок. Бессрочное договорное право управления равносильно владению. Поток договорных прав управления стал продажей земли. Когда оно передается за пределы коллектива, коллектив никогда не сможет вернуть арендованную землю, и коллективная собственность на землю будет существовать только по названию. Поэтому Чтобы не настаивать на том, что коллективная собственность на землю становится пустым разговором, мы должны настаивать на сроке договора управления правами.Начиная с функции защиты сельских земель для прав и интересов фермеров и реальности передачи прав на управление землей, принципа, которого необходимо придерживаться при передаче земли: получатель земли должен быть основным органом, участвующим в сельскохозяйственных операциях, и арендованная земля не может использоваться для несельскохозяйственного строительства без согласования. Контракт не подлежит корректировке в течение срока действия контракта. Это вызвало противоречие между спросом правообладателей на заключение подряда на землю и оборотом земли.

Само по себе сельское хозяйство является отраслью с низкой урожайностью, и хозяйствующие субъекты не могут достичь цели максимизации экономических выгод, что ограничивает передачу земли субъектами рынка. В случае, если механизм сделки по обращению земли еще не установлен, стоимость притока рыночных субъектов в землю относительно высока. Такой вид «высоких затрат и низкого дохода» делает сельское хозяйство сектором с низкими экономическими выгодами. Когда доход субъектов рынка фермерам ниже, чем их ожидаемый доход, фермеры, естественно, не желают передавать землю.Потому что в состоянии «половинного земледелия и полуработа» доход от земли по-прежнему является их последней гарантией существования, а земля по-прежнему выполняет свою функцию социального обеспечения. На данном этапе права собственности на саму землю неоднозначны, отсутствует рыночный механизм. Потенциальные торговые организации на рынке не уверены в том, что будут заключать соответствующие инвестиционные договоренности в отношении земли из-за неясных прав собственности на землю. Более того, существует риск того, что после сбоя в эксплуатации земли в соответствующем масштабе, расходы по передаче, согласованные заранее между организацией, занимающейся масштабированием, и фермерами, будет трудно выполнить, что приведет к риску повреждения прав и интересы фермеров. Самая важная вещь, которая ограничивает умеренное ведение сельского хозяйства, заключается в том, что общие навыки фермеров не могут удовлетворить потребности умеренного сельскохозяйственного производства. В дополнение к концентрации земель, соответствующее масштабное использование земель также требует оптимального распределения факторов сельскохозяйственного производства, таких как рабочая сила, капитал и технологии. Труд является наиболее важным фактором производительности. Нынешние фермеры находятся в состоянии «старения», «феминизации» и «отсутствия культуры», и они не могут предоставить группу новых фермеров, которые разбираются в технологиях, знают, как управлять и знают современный рынок для умеренно крупномасштабных операций. Более того, общий уровень навыков, которыми владеют нынешние фермеры, все еще низок. Может завершить преобразование традиционных сельскохозяйственных технологий в современные.

В настоящее время оборот прав на управление земельными ресурсами в сельской местности представляет собой динамичное состояние, и оно действительно привело к новому развитию сельской экономики. Однако за интенсификацией и широкомасштабной деятельностью по развитию обращения земель скрываются также такие неявные аспекты, как земельные управление обращением и организация не имеет необходимой стандартизации и координации и других вопросов. Эти невидимые факторы частично проистекают из самих фермеров и самой земли и в конечном итоге затрагивают интересы фермеров и развитие сельской местности. Большинство старых идей фермеров и сюжеты фермеров, «любящих землю», не могут быть изменены.Потому что фермеры думают, что кругооборот земли длительный, а выгоды не очевидны, их собственное мышление относительно расплывчато, и они сосредотачиваются только на экономических выгодах, что приводит к отсутствию субъективной мотивации для обращения сельхозугодий.Существующие процедуры передачи подвержены недопониманию со стороны фермеров, считающих, что земля не будет их собственностью после передачи прав управления землей. При фактической передаче земли большое количество компаний экспроприируют сельскохозяйственные земли у некоторых фермеров, изменяют первоначальное землепользование и используют землю для производства промышленного сырья. Экономическая эффективность и стабильность, обеспечиваемые этим методом передачи земли, достойны глубокого рассмотрения.Некоторые иностранные стороны выкупают у фермерских домохозяйств права заключения контрактов на землю или дают фермерским домохозяйствам несколько сотен юаней в качестве компенсации за передачу земли. На первый взгляд, фермеры, получившие компенсацию, оставили сельское хозяйство и ушли работать в города или открыли свои собственные предприятия. Но в На самом деле, действительно ли такая форма высвобождает рабочую силу, все еще заслуживает размышлений.Модель развития, которая не может позволить фермерам «кровоточить» сами по себе, представляет собой скрытую опасность, которую нельзя игнорировать, вызванную коллективной передачей земли путем привлечения инвестиций.

# **[Глава 3 Разработка конкретных правил реализации прав землепользования](#_Toc31469)**

## 3.1 [Установление принципа равноправного и добровольного обращения земель на рынке в соответствии с законом](#_Toc22178)

Принцип равной защиты впервые появился в статье 4 Закона о собственности в форме Основного закона. Основным гражданским принципом с китайской спецификой является принцип равной защиты, и его положение в праве собственности также чрезвычайно заметно.Принцип равной защиты может четко отражать характеристики "Закона о собственности" моей страны. Существует большая разница между защитой собственности в западных странах и в нашей стране. Ее «Закон о собственности» основан на принципе защиты частной собственности. Следовательно, нет никакой классификации собственности по разным предметам, и в этом нет необходимости. предложить, как защитить на равных.Однако в нашей стране основная экономическая система основана на государственной собственности, поскольку основной орган и системы множественной собственности развиваются вместе. Таким образом, установление принципа равной защиты в праве собственности может лучше защитить основную экономическую систему моей страны. Принцип равной защиты является не только основным принципом права собственности, но также должен быть полностью установлен и реализован в процессе обращения прав на землеустройство, и его следует использовать как базовую концепцию ценности для реализации обращения прав на землеустройство. от начала до конца.[[22]](#footnote-22)

Право собственности имеет ярко выраженный цвет внутреннего права и местного законодательства. Типы прав узуфрукта определяются в соответствии с фактическими условиями каждой страны и имеют сильную юридическую подоплеку и местные особенности. Например, материковый Китай не имеет права на постоянную аренду земли, но закон дает фермерам право заключать контракты на управление землей. Такая правовая система основана на коллективной собственности на сельские земли в нашей стране. Коллективные хозяйственные организации подписывают земельные договоры с фермерами для осуществления обработки и использования земли.В китайском «Законе о собственности» используется концепция прав на управление земельным контрактом вместо концепции постоянного права аренды, которая имеет тесную связь с долгосрочной политикой, правилами и практикой Китая.Принятие этой концепции является доказательством практики земледелия в сельской местности в нашей стране, и она имеет необратимую рациональность. Она может поддерживать свою стабильность и преемственность в процессе непрерывной оптимизации и реформы системы сельских земель. Земля, переданная в подряд, принадлежит фермерам, и фермеры имеют право использовать ее в пределах, разрешенных законом, в соответствии со своими собственными пожеланиями. Поэтому с точки зрения прав землепользования, даже при наличии политических требований и руководящих указаний, местные органы власти не могут злоупотребляют своей властью, чтобы заставить их распространяться.В этом процессе правительство должно исправить свою позицию, не как организация более высокого уровня, которая просит фермеров делать то, что они должны делать, а для оказания соответствующей помощи и услуг, когда фермеры желают это сделать. Не могут напрямую участвовать в потоке земли права управления. Обращение прав на землепользование требует, чтобы рынок регулировал их, и субъекты на рынке должны быть равными, а сделки также носят добровольный характер.Очевидно, что государство не выполняет требования субъекта сделок с правами землепользования. Власть напрямую вмешивается в процесс передачи земли, что усложняет и разнообразит переговорную схему распределения доходов от землепользования.Теоретически переговоры между фермерами и держателями прав на землепользование по поводу распределения доходов или трансфертных цен являются гражданским актом. После того, как власть государства вмешивается в оборот сельскохозяйственных земель, формируется модель переговоров «местное правительство, сельский комитет, фермер и правообладатель земельного права». Хотя переговорные издержки для правообладателей землепользования на получение земли сохраняются, поскольку цепочка распределения выгод растягивается. Игра распределения процентов между четырьмя вышеупомянутыми сторонами неизбежна. Владельцы прав на землепользование получают более крупные выгоды от сельскохозяйственных земель за счет крупномасштабных земельных операций. В соответствии с требованиями государственной политики в области сельскохозяйственных субсидий, различные ресурсы и субсидии, используемые для поддержки сельского хозяйства, должны использоваться фактическими фермерами сельскохозяйственных земель.[[23]](#footnote-23)

Таким образом, правообладатели напрямую получают соответствующую политическую поддержку, а фермеры оказываются в невыгодном положении после ухода с земли.[[24]](#footnote-24) Таким образом, с развитием социальной экономики земля становится самым важным средством производства в руках фермеров. Если позволить ей течь, это может лучше способствовать экономическому развитию. Это также практика, базирующаяся в Китае, которая отражает основную экономическую систему моей страны и идеальный рынок Экономические потребности Ввиду того, что стороны передачи прав землепользования являются субъектами разных форм, необходимо установить принцип равной и добровольной передачи.

## [3.2.Уточнение объема прав и умеренная либерализация оборота земель сельскохозяйственного назначения](#_Toc19090)

Проблема взаимодействия трех основных составляющих: «сельское хозяйство, сельские регионы и фермеры» - это фундаментальный вопрос реформ и развития Китая. В 1949 году была упразднена полуфеодальная и феодальная земельная система, были установлены коллективные права на сельские земли и постоянно изучались эффективные формы реализации. Цель заключалась в том, чтобы изучить путь развития, соответствующий национальным условиям Китая, чтобы гарантировать, что широкие массы фермеров разделяют плоды экономического и социального развития и избегают поляризации. Обеспечивают общее процветание. Это требует, чтобы земельные отношения адаптировались к повышению продуктивности земли, чтобы эффективно продвигать процесс модернизации сельского хозяйства. В настоящее время система контрактной ответственности домашних хозяйств не может полностью адаптироваться к потребностям диверсифицированных моделей и операций по передаче земли.Большое количество фермеров выезжают в города на заработки, и заброшенность земель становится все более заметной. В то же время разрозненное индивидуальное использование земли становится все менее и менее подходящим для нужд рыночной экономики. Ее функция социального обеспечения и историческая задача стабилизации минимального уровня жизни фермеров выполнена.При таких обстоятельствах Центральный Комитет КПК должен осознавать ситуацию, соблюдать общественное мнение, а также отделить права договорного управления землей от прав управления землей, что соответствует тенденции развития модернизации сельского хозяйства.[[25]](#footnote-25)

Товарищ Дэн Сяопин однажды заметил: «С долгосрочной точки зрения реформа и развитие социалистического сельского хозяйства Китая потребуют двух шагов. Первый шаг - упразднить народные коммуны и внедрить систему ответственности домашних хозяйств, основанную на подряде домашних хозяйств. Этот шаг призван приспособиться к потребностям научного сельского хозяйства и социализации производства, развить умеренные операции и развить коллективную экономику». В настоящее время ускоряется строительство урбанизации нового типа, города и сельские районы должны развиваться согласованно, также меняется модель развития сельского хозяйства, цель которой - осуществить модернизацию сельского хозяйства. Необходимо содействовать оптимальному распределению земельных ресурсов в сельских районах и интенсификации операций умеренного масштаба.[[26]](#footnote-26) Исходя из предпосылки, что права фермеров на договорное управление землей остаются неизменными, операторам земли предоставляется больше возможностей для полного использования сельских земель.Это может сбалансировать эффективность и безопасность системы сельскохозяйственных земель, повысить уровень сельскохозяйственного производства, способствовать развитию городов и сельских районов и открыть новый путь к модернизации сельского хозяйства Китая.

В целях реализации недавно пересмотренного Закона о подряде на землю в сельской местности, дальнейшего укрепления и совершенствования базовой системы управления сельскими землями, углубления реформы системы сельских земель и внедрения системы «разделения трех прав», Министерство сельского хозяйства и сельских районов Компания Devices выпустила обзор «Административных мер по обороту прав на управление земельными договорами в сельской местности». Был пересмотрен и составлен «Меры по управлению оборотом прав на управление земельными ресурсами в сельских районах (пересмотренный проект для сбора комментариев)».[[27]](#footnote-27)Среди них предварительные допущения и правила, касающиеся метода обращения прав на управление землей. Правообладатель договорных прав на управление землей может передавать их через аренду, владение акциями или другими способами, которые соответствуют законам и национальной политике, а управление земельными ресурсами - сразу после передачи. заключен договор на управление земельными ресурсами. Правообладатель соглашается в письменной форме и регистрируется. Лицо, передающее право землепользования, может повторно использовать право землепользования, и государство поощряет различные населенные пункты вводить новшества в форму передачи права землепользования. . Посредством этого метода обращения можно полностью мобилизовать мобильность сельскохозяйственных земельных ресурсов. Метод аренды относится к методу, при котором владелец права на договорное управление землей или получатель права на управление землей сдает в аренду часть или все право землепользования другим лицам для сельскохозяйственного производства и эксплуатации в течение определенного периода времени. Способ владения акциями относится к способу количественной оценки прав землепользования в акционерный капитал и преобразования коннотации прав с целью формирования акций в акционерных обществах, кооперативах или фермах и участия в сельскохозяйственном производстве и эксплуатации. Эти два метода являются текущими основными методами обращения прав на землепользование. Для расширения объема и масштаба обращения прав на землепользование поощряются различные методы обращения, соответствующие законам и политике. Методы диверсифицированного обращения могут способствовать и ускорить распространение прав на управление земельными ресурсами, а также предоставить фермерам больше каналов для увеличения их доходов.

## [3.3.Стандартизация договора о праве землепользования](#_Toc27913)

Разделение прав на землепользование является результатом практики передачи сельскохозяйственных земель в моей стране и подтверждено на уровне национальной политики. Лучшее обращение прав землепользования способствует дальнейшему высвобождению и развитию продуктивности в сельских районах и новой эре обращения земель в сельских районах.Договор о передаче права землепользования является важной основой для определения прав и обязанностей обеих сторон при передаче, а также мощной гарантией упорядоченной передачи прав на управление землей. На этом этапе передачи прав на управление землей фермеры самостоятельно решают передать большую сумму. Такие передачи не стандартизированы и в основном представляют собой мелкие, мелкие передачи, особенно для субподряда и аренды между розничными домохозяйствами без письменного договоры передачи.Даже если две стороны передачи достигли консенсуса относительно передачи земли посредством письменного соглашения, у них все еще нет стандартной формы договора передачи, которая защищает их интересы. Это главным образом проявляется в крайне неполном содержании контракта и содержание прав на землеустройство передающих сторон. Обязательства, которые необходимо принять, как устранить нарушение контракта, как поступать с наложениями на арендованной земле, условия контракта, период обращения, предмет и т. д. .. недостаточно конкретны, а в соответствующих положениях о компенсации отсутствуют положения о фиксированном разделении и прекращении споров, которые могут легко привести к праву землепользования. Споры по контрактам после передачи имеют неблагоприятные последствия для стабильности сельского общества.Более того, большинство договоров передачи не были рассмотрены, засвидетельствованы, зарегистрированы официальным государственным агентством по управлению контрактами или нотариально заверены нотариальным агентством и не имеют юридической силы. Поэтому правительству следует стандартизировать текст договора о передаче земли и предоставить стандартизированную модель передачи прав на управление землей в соответствии с конкретными местными условиями и потребностями местной практики передачи земли. Что касается основного содержания договора передачи, то основные права и обязанности обеих сторон, а также ответственность за нарушение контракта, способы распоряжения вложениями на арендованной земле, период передачи, предмет и т. д. обеспечивают стандарты для справок передающих сторон.Договоры об обращении со стандартными условиями, предоставляемыми промышленными и торговыми предприятиями, которые явно наносят ущерб интересам фермеров, должны регулироваться. Контракт на передачу должен быть рассмотрен, засвидетельствован, подан официальным государственным агентством по управлению контрактами или нотариально заверен в нотариальном агентстве.Что касается нерегулярности договоров о передаче прав на управление землей, правительство должно выполнять свои функции государственной службы, создавать платформу для торговли правами на землепользование и предоставлять юридические и профессиональные услуги по консультированию сторон по передаче земли.Содержание статьи 40 Закона о сельскохозяйственных земельных договорах тесно связано с договором о передаче права землепользования. Включая название стороны, место жительства, имя, местонахождение, площадь и уровень качества земли, подлежащей передаче, период ротации, дату начала и окончания передачи, цель передачи, права и обязанности сторон. трансферт, стоимость трансфера и др. Образец, если договор не ясен, когда договор нарушен.Основываясь на служебной функции в процессе передачи прав на землеустройство, правительство должно направить обе стороны для подписания договора о передаче прав на землепользование надлежащим образом и четко определить права и обязанности сторон передачи, чтобы договор о передаче прав землепользования в большей степени соответствует закону. Во избежание конфликтов при передаче прав землепользования они повлияют на процесс рыночной передачи прав на управление земельными ресурсами и позволят обеим сторонам осознанно реализовать содержание контракта и установить упорядоченный рыночный порядок для содействия передаче земли.[[28]](#footnote-28)

### [3.3.1.Срок спецификации договора](#_Toc4227)

Из-за особенностей сельского хозяйства как основной отрасли трудно достичь результатов в краткосрочной перспективе. Если время передачи прав управления слишком короткое, будет трудно вернуть инвестиции в сельское хозяйство, и владелец прав управления будет не смогут стабилизировать инвестиции; если период передачи слишком длительный, разрешены даже долгосрочные сельскохозяйственные угодья Оборот и разовая выплата арендной платы равносильны продаже замаскированных прав фермеров на управление, а оставшиеся права заключения контрактов находятся в руках фермеров будет напрасно.Ввиду этого право на управление землей как право узуфрукта должно соответствовать продолжительности права узуфрукта и фактической продолжительности самого права на управление землей по контракту, а для конкретного срока обращения земли должен быть установлен минимальный срок.

Сельскохозяйственные департаменты и соответствующие юридические департаменты должны сформулировать стандартизированные, унифицированные тексты договоров обращения и использовать их единообразно на основе практики обращения в различных регионах. Содержание контракта должно отражать равенство всех сторон, подробно определять ситуацию с ресурсами и закладывать основу для повышения оперативности передачи земли. Департаменты управления сельскими землями на всех уровнях должны оперативно руководить подписанием контрактов на передачу прав землепользования в соответствии с потребностями фермеров, усилить гласность законов и политик по передаче прав землепользования, предоставить различные услуги, такие как консультации по передаче прав землепользования, направить передачу прав землепользования обеих сторон на основании полностью добровольных и независимых консультативных заключений фермеров, а также установить правовые и эффективные отношения передачи и передачи интересов между субъектами, чтобы в максимально возможной степени избежать ущерба интересам обеих сторон, вызванного нерегулярным обращением право землепользования.

Аренда сельских земель в нашей стране отличается коротким сроком. Поэтому правительство должно сформулировать соответствующую политику на основе защиты основной земельной системы нашей страны и содействия передаче прав на управление землей, а также исходя из интересов обе стороны в передаче спроса и предложения, и оговаривают соответствующий минимальный период передачи. И самый длинный период, насколько это возможно, чтобы избежать возникновения дефолта из-за неясного периода передачи. Минимальный срок владения землей можно узнать из опыта Великобритании, где установлен фиксированный период в 10 и 20 лет. Однако, поскольку наша страна принадлежит к государственной системе государственной собственности на землю, во избежание риска «приватизации» земли срок аренды не может превышать срок земельного договора, а срок земельного договора «второго раунда» должен быть продлен на 30 лет. Следовательно, при передаче права землепользования необходимо обеспечить, чтобы у лица, передающего право землепользования, было достаточно времени для проведения широкомасштабного землеустройства.

### [3.2.2.Стоимость спецификации контракта](#_Toc13415)

Что касается трансфертной цены прав на землепользование, разные регионы могут отличаться из-за различий в экономическом и социальном развитии. Однако для защиты основных прав и интересов фермеров, с одной стороны, органы местного самоуправления должны учитывать основные условия местного рынка обращения, надлежащим образом регулировать цены на рынке обращения земли, внедрять систему минимальных цен обращения. , и защищать основные права и интересы фермеров. С другой стороны, должна быть создана систематическая и научная система оценки земельных активов, чтобы в полной мере сыграть решающую роль рыночного механизма в обороте земли и избежать искусственного манипулирования ценой обращения в ущерб фермерам.

Цена передачи прав на землеустройство является важным фактором, влияющим на рынок передачи прав на землепользование. Ядром рынка передачи прав на землепользование является ценовой механизм. Следовательно, государство не может ничего сделать в этом процессе. Необходимо отслеживать цены на права землепользования, чтобы избежать частых проблем с оборотом прав землепользования, вызванных трансфертными ценами. Правительство вмешалось в цену обращения прав землепользования посредством соответствующих программных документов и способствовало нормальному функционированию ценового механизма обращения прав землепользования, с тем чтобы защитить интересы реальных фермеров. В 2013 году центральное правительство опубликовало соответствующие документы по совершенствованию системы прав землепользования. Во-первых, необходимо в основном завершить подтверждение прав договорного управления землей в сельской местности и выдать сертификаты права договорного управления землей в течение пяти годы. После нескольких лет напряженной работы регистрация и выдача свидетельства о праве на земельный участок по контракту на управление были в основном завершены. В соответствии с предпосылкой уточнения площади и площади контрактной земли, принадлежащей сельским жителям, правительство резюмировало различные каналов и пришел к выводу, что это выгодно для передачи прав на землеустройство. Цена сделки помогает рынку передачи права землепользования установить разумный и эффективный механизм ценообразования, чтобы рынок спонтанно продвигал цену сделки передачи права землепользования, чтобы она была гибкой. В процессе передачи прав на управление землей также следует учитывать влияние фактических условий на цены сделок, например, степень плодородия и бедности земли, а также условия движения транспорта вокруг земли. «Закон о земельных договорах в сельской местности» принимает принцип, согласно которому договор может быть заключен путем достижения соглашения о цене между сторонами, что приводит к появлению большого пространства для переговоров о цене для передачи прав на управление землей и споров между двумя сторонами из-за цена, которая влияет на оборот прав землеустройства. Правительство может знать рынок передачи прав на землеустройство и сформировать набор действенных и простых стандартов оценки цен передачи прав на землепользование, которые подходят для процесса передачи прав землепользования и способствуют передаче прав на управление землей. Этот стандарт оценки может использоваться для определения площади сельскохозяйственных земель. Статус дохода и географическое положение сельскохозяйственных земель в течение многих лет используются в качестве исходных факторов.

## [3.4.Структура реализации арендного права землепользования.](#_Toc20723)

С повышением производительности труда фермеры спрос на финансовые средства для производственного процесса также увеличился. Однако, поскольку права на управление земельными контрактами в рамках системы контрактной ответственности домашних хозяйств не допускают ипотечных гарантий, фермеры используют ипотечные кредиты для получения прав на управление земельными контрактами. Получение ссуды сложнее.Одним из наиболее ценных активов, которыми пользуются фермеры, является право на подрядное землеустройство, которое может не только выполнять функции социального обеспечения, но и получать льготы. В случае разделения прав на управление землей, права на управление землей, не имеющие функций социального обеспечения, могут быть заложены для достижения цели использования землей фермерами в обмен на финансирование ссуд, и это не влияет на основные функции прав договорного управления землей.Механизм ипотечного гарантирования прав на управление землей должен основываться на подтверждении и выдаче прав на управление землей, определять предмет прав управления землей, объем и продолжительность управления землей, а также разъяснять права и обязанности держателей прав на управление землей. чтобы заложить основу для последующих гарантий.

Способы ипотеки права землеустройства

После выяснения правовой природы права землепользования, согласно соответствующим положениям о реализации права на ипотеку в действующем законодательстве о собственности и других соответствующих законах, существует четыре типа реализации ипотеки права землепользования: Достичь консенсуса по реализации права землеустройства ипотеки. По истечении срока погашения долга залогодержатель, долг которого не был погашен, может договориться с залогодателем о продаже заложенного имущества, тем самым отдав приоритет компенсации соответствующего дохода. Второй способ судебного разбирательства. Согласно положениям статьи 53 Закона о собственности: «Если залогодержатель и залогодатель не достигают соглашения об отчуждении, они могут подать иск о реализации ипотеки». Третий - подать заявление о реализации обеспечительного вещного права. Согласно статье 196 Гражданско-процессуального закона Китайской Народной Республики, в случае невозможности достижения соглашения залогодержатель может напрямую подать заявку на получение обеспечительного вещного права. в основной народный суд, в котором находится заложенное имущество. Что касается двух процедур государственной помощи, залогодержатель имеет право выбора. Первая процедура является сложной и длительной, но вступившее в силу судебное решение имеет определенность и исковую силу и не может быть отменено без процедуры судебного надзора; последняя процедура является простой и быстрой. но действующее постановление имеет только силу исполнения без силы определенности и подвержено возражениям со стороны контрагента и заинтересованных сторон. Четвертый - это арбитраж споров о праве договорного управления землей в сельской местности.[[29]](#footnote-29) Реализация ипотеки права землепользования, по сути, представляет собой передачу кредитору права землепользования по договору. Согласно статье 2 Закона Китайской Народной Республики о посредничестве и арбитраже споров, связанных с контрактной эксплуатацией земли, споры, связанные с контрактным управлением землей в сельской местности, включают: аренда, обмен, передача и владение акциями ". Что касается метода реализации ипотечных прав, в соответствии с положениями статьи 195 Закона о правах собственности, реализация ипотечных прав на управление землей может осуществляться с использованием методов дисконтирования, проведения аукционов и продажи заложенного имущества. Кроме того, в марте 2016 года Народный банк Китая, Комиссия по регулированию банковской деятельности Китая и Комиссия по регулированию страховой деятельности Китая совместно выпустили «Временные меры для пилотной программы ипотечных ссуд на право пользования землей, зарезервированной в сельской местности». [[30]](#footnote-30)погашение, передача соглашения, листинг торговой платформы и рециркуляция принимаются в соответствии с законом для реализации залога, и выручка от продажи залога должна быть выплачена в первую очередь кредитором ".

Соответствующие субъекты права землеустройства ипотеки

Из анализа коннотации «права управления землей по контракту» в «Руководящих заключениях по пилотным заключениям по развитию права управления землей в сельской местности и ипотечного кредитования права фермеров на жилищную собственность» в Государственном совете, это может быть выраженные в двух различных формах юридических прав: когда фермер получает контракт на самостоятельную деятельность, право управлять землей по контракту принадлежит фермеру. В настоящее время залогодателем финансирующей организации может быть только сам фермер, и правильным выражением по-прежнему является право на договорное управление землей. Нет необходимости в дальнейшем различать землю как право договора на землю и землеустройство. Предметом ипотеки может быть только право на договорное управление землей.Когда землей по контракту управляют другие субъекты сельскохозяйственного бизнеса, выражением прав являются операционные права владельца сельскохозяйственного предприятия. В настоящее время залогодателем финансовой организации могут быть только другие земельные операторы, и эти операторы обычно работают в сельском хозяйстве. конкурентоспособные профессиональные большие домашние хозяйства, семейные фермы, фермерские кооперативы, сельскохозяйственные предприятия и т. д. в этой области.Такое разделение залогодателей неизбежно приведет к практической проблеме. В процессе ипотечной ссуды залогодатели с разным статусом неизбежно будут производить разные эффекты. Обычные семейные фермеры с богатым опытом посадки и новые посевы с определенным капиталом и масштабом. - это различия между сельскохозяйственным персоналом, и это различие отражается в степени востребованности сценариев сельскохозяйственного производства и степени зависимости от земли.В соответствии со статьей 14 «Меры по управлению фермерскими ссудами» Китайской комиссии по регулированию банковской деятельности, фермерские ссуды делятся на две категории: фермерские производственные и операционные ссуды и ссуды на потребление фермерам. Очевидно, что по сравнению с обычными фермерами банки и другие финансовые учреждения более склонны сотрудничать с крупными бизнес-домохозяйствами для обработки ипотечных прав на управление землей.Поэтому банки и другие финансовые учреждения должны уточнить типы и улучшить цели социальных услуг для решения проблем ипотечного финансирования обычных фермеров и разрешения финансовых конфликтов между крупными и мелкими фермерами.Что касается залогодержателя, то с точки зрения судебного разбирательства по ипотеке с правами на управление землей, залогодержатель ограничен банками и другими финансовыми учреждениями. Его преимущество заключается в стандартизации и большом количестве средств, но существует множество ограничений по условиям, и с ним трудно успешно справиться.

После того, как право землепользования реализовало функцию ипотеки, после того, как право землепользования предоставляет ипотечные и обеспечительные права, хотя политическое требование состоит в том, чтобы разрешить закладывать право землепользования, в реальной ситуации владелец права землепользования не планируйте закладывать право землепользования для финансирования Чтобы иметь дело с производством и жизнью, это часто бывает в чрезвычайных ситуациях, таких как нехватка капитала, стихийные бедствия, плохие рыночные условия и ипотека прав землепользования. Таким образом, залогодержатель права землепользования больше не является финансовым учреждением. Это может быть физическое лицо или общая организация.Кроме того, в случае контргарантий, предусмотренных статьей 4 «Закона о гарантиях Китайской Народной Республики», то есть «третья сторона предоставляет кредитору гарантию должника и может потребовать от должника для предоставления встречной гарантии ». Если обычные физические лица или обычные корпоративные юридические лица становятся залогодержателем, могут возникнуть две проблемы: одна состоит в том, что это может вызвать частое возникновение ростовщичества; другая - в том, что это приведет к частным продажам земли под залог ипотечной гарантии. Следует понимать, что передача и ипотека прав землепользования призвана решить проблему, заключающуюся в том, что сельскохозяйственные производители, работающие по контракту, могут расширить свою деятельность и решить проблему нехватки операционных средств. Финансирование ипотеки прав на управление землей должно включать специальные фонды для сельскохозяйственного производства и операция. Несмотря на то, что реализация ипотеки прав землепользования является неопределенной, потенциальные риски передачи земли в форме контракта все еще существуют. Учитывая, что нынешняя сельская правовая система в моей стране все еще относительно слаба, а реализация ипотечных прав на управление земельными ресурсами все еще находится в зачаточном состоянии, предстоит еще пройти долгий путь, прежде чем будет реализована рыночная реализация ипотечных прав на управление. Следовательно, по-прежнему необходимо быть очень осторожным в регулировании ипотекодержателя, и на этом этапе очень необходимо ограничить ипотекодержателя банками и другими финансовыми учреждениями.

Осуществление ипотеки прав землеустройства

На данном этапе, каким бы методом ни было распорядиться заложенным имуществом, его основная цель - реализовать в конечном итоге право ипотеки.[[31]](#footnote-31) Следовательно, при реализации прав землепользования следует обратить внимание на несколько вопросов и внести конкретные улучшения в соответствующие вопросы.

Во-первых, реализация ипотеки на право землепользования не должна предусматривать приоритет членов коллективных хозяйственных организаций. Некоторые ученые утверждают, что при реализации ипотеки прав землепользования, исходя из политических соображений стабилизации состава деревень и обеспечения социальной стабильности, следует ссылаться на положения о передаче прав землепользования и членов коллективного экономического сообщества. организации следует отдавать приоритет при тех же условиях. [[32]](#footnote-32)Автор не согласен с этой точкой зрения по следующим причинам: (1) Само оформление прав на землепользование является формой обращения прав на управление земельным контрактом, и большинство прав землепользования, установленных в соответствии с законом, соответствуют требованиям Статья 33 Закона Китайской Народной Республики о сельскохозяйственных земельных договорах. Условия, изложенные в статье, заключаются в соблюдении приоритета членов коллективной экономической организации. В настоящее время право землепользования уже является продуктом маркетинговой деятельности.[[33]](#footnote-33) Когда реализуется ипотека права землепользования, необходимо только изменить цену в соответствии с рыночными правилами, без учета приоритета членов коллективной экономической организации. . (2) «Права управления не имеют ни конкретной идентичности, такой как право собственности, ни конкретного объекта, такого как права по договору». Члены этой коллективной экономической организации и другие субъекты сельскохозяйственного бизнеса имеют равный рыночный статус, и нет основы для приоритетной политики. После того, как право землепользования установлено на праве договорного управления землей, его использование и распоряжение должны ограничиваться только обязательными положениями и договором об установлении права землепользования. Положения статьи 33 Закона о сельскохозяйственных земельных договорах Китайской Народной Республики о приоритете членов этой коллективной экономической организации применимы только в случае передачи прав на договорное управление землей и не могут ограничивать распоряжение правами после передачи. . При реализации ипотеки на право землепользования статус субъектов управления сельским хозяйством, участвующих в передаче, является равным, и члены этой коллективной хозяйственной организации не имеют естественного приоритета. (3) При совершении сделок по управлению землей в сделках с правами собственности на сельскую землю ясный и ясный статус собственности является предварительным условием для рыночных сделок. Посредством запросов в реестре прав на договорное управление землей можно установить предмет прав управления землей, оставшийся срок действия прав, ограничения на осуществление прав и т. Д. Однако, если члены коллективной экономической организации по-прежнему имеют приоритет, это увеличит потенциальные транзакции. Расходы на кредитную отчетность.

Во-вторых, сложность избавления от залога является одной из основных причин нежелания финансовых организаций брать займы. В «Решении по нескольким основным вопросам всестороннего углубления реформ» четко сказано, что «создание рынка для передачи прав на сельскую собственность и сделок, а также содействие открытому, справедливому и стандартизированному действию передачи прав на сельскую собственность и сделок». В «Руководящих заключениях» далее подчеркивалось: «Опираясь на соответствующие компетентные органы, чтобы создать комплексную многоуровневую сетевую платформу для транзакций прав собственности на сельские земли и установить механизм профессиональных услуг для ипотеки, обращения и оценки с двумя правами».[[34]](#footnote-34) договор отчуждения или принудительного отчуждения, права на управление землей - все это может быть внесено в список и продано на торговой платформе по правам собственности на сельскую землю. Платформа для транзакций, связанных с правами собственности на землю в сельской местности, является важной финансовой инфраструктурой. Ее строительство и эксплуатация способствуют формированию справедливых и разумных рыночных цен на сделки, обеспечивают основу для стоимостной оценки прав на землепользование и могут преодолеть недостатки информационной асимметрии и быстро соответствовать рыночным сделкам Своевременная передача права землепользования поможет залогодержателю успешно реализовать ипотечную стоимость права землепользования. В настоящее время во многих местах созданы различные формы передачи прав собственности в сельской местности, а также рынки транзакций и платформы обслуживания, но существуют широко распространенные проблемы, такие как отстающее строительство платформы, услуги спроса и предложения, контрольные цены, механизмы оценки, механизмы роста цен и доходов еще не созданы. еще не созданы, а процедуры транзакций не стандартизированы., Увеличивают риск транзакций платформы торговли правами собственности в сельской местности. На все это следует обратить внимание при создании платформы для торговли правами собственности в сельской местности и формулировании правил.

# **[Глава 4 Повышение эффективности системы реализации прав землепользования](#_Toc26397)**

## [4.1.Уточнение предмета идентификации риска объекта передачи](#_Toc16170)

Пассивность является одной из характеристик рынка передачи прав на управление земельными ресурсами в сельской местности. Правительству не следует слишком активно вмешиваться в рынок передачи прав на управление земельными ресурсами в сельских районах. Рынок передачи прав на управление земельными ресурсами должен в основном основываться на способности рынка к саморегулированию, а вмешательство государства должно в основном использоваться для дополнения рыночных механизмов.Роль правительства в обращении прав на управление земельными ресурсами заключается в основном в снижении высоких транзакционных издержек при рыночных сделках с правами на управление земельными ресурсами, прогнозировании потенциальных рисков и неопределенностей в обороте прав на управление земельными ресурсами и улучшении соответствующего масштаба сельскохозяйственного производства. Рентабельность и предсказуемость операций. При передаче прав землепользования в нашей стране правительства всех уровней должны иметь четкие функциональные различия, особенно центральное правительство и местные органы власти. Центральное правительство должно основываться на решении трех сельских проблем и хорошо выполнять макроконтроль передачи прав на управление земельными ресурсами; местные органы власти должны хорошо руководить передачей прав на управление земельными ресурсами в соответствии с соответствующими положениями. политика, изданная центральным правительством, позиционирующая его как ориентированное на услуги, верховенство закона и рыночное правительство.

### [4.1.1.Неотъемлемые аспекты поведения субъекта при выявлении рисков при реализации прав землепользования.](#_Toc29018)

Исходя из характера сельских земель в нашей стране, которые находятся в коллективной собственности, при передаче прав землепользования соответствующее определение риска притока земель поможет получить беспроигрышный экономический эффект. Выявление поведенческого значения риска обращения прав землеустройства. Это относится к психологическому состоянию людей, основанному на потребностях и продиктованном мотивами для реализации поведения с определенной целью. Из определения значения поведения мы можем видеть, что потребность вызывать мотивацию, мотивация порождает поведение, а цель поведенческой ориентации - удовлетворять потребности людей. Когда потребность удовлетворяется, это приводит к новой потребности. Это цикл неотъемлемых аспектов поведения системы.Среди них особое внимание уделяется мотиву передачи прав землепользования. Мотивация - это прямая причина и движущая сила тех, кто способствует распространению прав на управление земельными ресурсами, чтобы принять меры для реализации рационального распределения земельных ресурсов и достижения интенсификации и масштаба. [[35]](#footnote-35)Именно в этой поведенческой ориентации следует правильно идентифицировать мотивы и поведение преступника. Необходимо провести соответствующее расследование мотивов поведения различных сторон в отношении обращения прав землепользования, чтобы определить, могут ли они соответствовать политике земельной реформы. стороны, участвующие в различных звеньях осуществления деловых прав, различны, и интересы, которые они преследуют, также различны, что также будет влиять на модели поведения, принятые субъектами идентификации рисков в процессе обращения.

Поведенческое познание риска, связанного с идентификацией поведения при передаче прав на управление земельными ресурсами, относится к осознанию субъектом правового значения и последствий своего поведения. В процессе поведения роль познания заключается в анализе суждений и выбора поведения, а способность к поведению напрямую влияет на юридический смысл поведения. В процессе передачи прав землепользования из-за влияния различных субъективных и объективных факторов понимание сторонами правового значения и последствий своих действий оказывается несовместимым между субъективным и объективным существованием. Поэтому постарайтесь избегать различий. . Недоразумение стороны является неправильным, и это недоразумение включает как фактические, так и юридические ошибки. Непонимание сторонами повлияет на их выбор режима поведения и приведет к незаконным ситуациям.

### [4.1.2.Социальные коммуникации субъектов правовых отношений при идентификации риска реализации прав землепользования](#_Toc8368)

Разделение прав землепользования адаптируется к тенденции развития современного сельского хозяйства и является нововведением в системе управления сельским хозяйством. Ключом к коллективной собственности является право распоряжения, которое является источником прав на сельские земли; ядром права заключения контрактов являются права собственности, которые являются основной гарантией жизни фермеров; ядро ​​права управления - это право на доход, которое представляет собой улучшение благ, достигаемое за счет оптимального распределения земельных ресурсов.Однако в процессе передачи прав на землепользование возникнут некоторые проблемы, и возникнет множество споров по интересам. Каждая сторона может получить свои собственные правила только в связи с другой стороной. Эта сторона может отражать себя только в том случае, если она отражает другую сторону, как и другая сторона; следовательно, каждая сторона является партнером другой стороны. Риски, с которыми сталкивается субъект права землепользования, полностью не разделены, но есть определенные пересечения и связи.Риски субъекта права землепользования могут быть вызваны или вызваны другими субъектами права.

Причина, по которой определение риска прав землепользования является важным узлом при передаче прав землепользования, заключается в том, что права землепользования основываются на подписании договоров о передаче прав землепользования равными субъектами. Углубление и совершенствование системной реформы. Объектами выявления рисков оборота прав землепользования в основном являются фермеры, подписавшие договоры о праве землепользования с договаривающейся стороной, и правообладатели, подписавшие договоры об обороте прав землеустройства. Цель состоит в том, чтобы увеличить эффективную площадь обрабатываемых земель и реализовать масштабные преимущества возделываемых земель, обеспечить национальную продовольственную безопасность, социальную стабильность, а также перестройку и модернизацию сельскохозяйственной отрасли.

В соответствии с соответствующими законами о передаче земли, при выявлении рисков, связанных с правом землепользования, используется всесторонний анализ различных факторов двух сторон, участвующих в передаче определенного права землепользования, а также исследование и оценка потенциала развития и развития земель. консолидация для достижения здорового и эффективного права землепользования, упорядоченного и стабильного развития. В области правовых норм абсолютное обязательство не отвечает требованиям справедливости. Передача прав на управление землей зависит от контракта. Хотя его права и обязанности согласованы обеими сторонами, законы и постановления также устанавливают отрицательные условия. Ни передающая, ни принимающая сторона не должны нарушать закон, в противном случае контракт будет недействительным. Это не только для того, чтобы подчеркнуть риск субъекта права подряда, но и риск, с которым сталкивается субъект права землепользования. Защита интересов субъекта передачи прав землепользования также имеет особое значение при выявлении рисков, и это также очень важный вопрос. Политика - это кодекс деятельности и кодекс поведения, сформулированный страной или политической партией для достижения определенного исторического периода задач и реализации своей линии.

Политика может не только заполнять пробелы, но иногда даже напрямую корректировать законы. В области земельного права политика более очевидна: на самом деле политика всегда на первом месте, а закон отстает. Гражданская деятельность должна соответствовать закону, а если закон не предусматривает этого, она должна соответствовать национальной политике. Поэтому национальная политика занимает важное место в правовых источниках нашей страны. На уровне передачи прав землепользования явление национальной политики, нарушающей правовые нормы, является чрезвычайно серьезным, что проявляется в том, что закон еще не оговаривает, а политика оговаривает это, и закон запрещает это, но политика позволяет это. Следовательно, в политике и законодательстве об обороте прав на землепользование экономические отношения между ними должны основываться на интересах всех сторон, имеющих право на землепользование.

### [4.1.3.Уточнение обязанностей центрального правительства и местных органов власти](#_Toc8747)

Роль центрального правительства в передаче прав на землепользование заключается в том, что существуют проблемы с передачей земли, но соответствующие законы и постановления или программные документы не ясны. Согласно соответствующей национальной политике и институциональным рамкам, передача земли права управления уменьшат связанные с этим препятствия и уменьшат объем управления земельными ресурсами. Институциональная стоимость передачи прав гарантирует руководство местными органами власти и позволяет свободно распространять права управления землей на рынке. Центральное правительство разработало план передачи прав землепользования на высшем уровне с точки зрения законов и политики и поместило передачу прав землепользования в общую ситуацию углубления сельских реформ с целью реализации модернизации сельскохозяйственного развития; реализовывать стратегии возрождения сельских районов; сокращать разрыв между городскими и сельскими районами и строить новые сельские районы; для обеспечения продовольственной безопасности и других макро-целей центральное правительство играет роль в обеспечении политики, законов и основных общественных благ при передаче управления земельными ресурсами прав.

Статус центрального правительства принадлежит лидеру, а статус местного правительства принадлежит лидеру. С точки зрения глубокого понимания ситуации на низовом уровне в сельской местности, местное правительство имеет абсолютное преимущество. Понимая ситуацию, оно может также передавать права на управление земельными ресурсами центральному правительству. Соответствующая политика доводится до сведения широких масс и направляет распространение прав на управление земельными ресурсами. В 2014 году «Заключения по руководству упорядоченным обращением прав на управление земельными ресурсами в сельских районах для развития сельскохозяйственных операций соответствующего масштаба», выпущенные Главным офисом Центрального комитета Коммунистической партии Китая, разъяснили основной дух обращения прав на управление земельными ресурсами, то есть «фермеры как основной орган, государственная поддержка и руководство, ресурс распределения рынка». Следовательно, роль правительства в передаче прав на землепользование должна быть сосредоточена на поддержке и руководстве, а также на преобразовании правительства в ориентированное на услуги правительство.

## [4.2.Создание возможностей дополнительного страхования для крупномасштабной передачи земли](#_Toc2996)

В то время как охват агрострахования на основе национальных полисов постепенно расширяется, а интенсивность страховых субсидий увеличивается из года в год, противоречие между рисками посадки и крупномасштабными операциями современных сельскохозяйственных предприятий и хозяйствующих субъектов становится все более очевидным. Развитие основанного на полисах сельскохозяйственного страхования также находится в зачаточном состоянии, действуя как модель управления государственными субсидиями, предоставляемыми коммерческими страховыми компаниями.[[36]](#footnote-36) Передача прав на землепользование увеличивала и увеличивала масштабы земель. Основная часть сельскохозяйственных угодий также претерпела трансформацию от мелких фермеров к крупным хозяйствам. Однако развитие агрострахования явно отстает от развитие сельского хозяйства в сельской местности. Субсидий на страхование полисов недостаточно для снижения рисков современного сельскохозяйственного производства, что выдвигает новые требования к развитию агрострахования. Ускорение модернизации сельскохозяйственного производства требует передачи прав на землепользование. [[37]](#footnote-37)Крупные операторы, которые преобразовались из традиционных операторов мелкого производства, также являются основной силой в продвижении реформы сельскохозяйственного страхования и будут также основными участниками сельскохозяйственного страхо4вания в будущем .

### [4.2.1.Распространение прав на землепользование способствует реформе агрострахования](#_Toc28634)

Благодаря взаимному продвижению прав землепользования и крупных хозяйствующих субъектов реформа сельскохозяйственного страхования также открыла новое направление. Благодаря постоянному совершенствованию исследований интерактивной взаимосвязи между оборотом земли и сельскохозяйственным страхованием на рынке передачи сельскохозяйственных земель, сельскохозяйственная бизнес-модель постепенно развивалась в направлении масштабирования, интенсификации и специализации. Финансовые услуги в области сельскохозяйственных земель больше не удовлетворяют простые потребности в финансировании. Внимание было обращено на высоконадежные и диверсифицированные продукты сельскохозяйственного страхования. Спрос на финансовые услуги в отношении сельскохозяйственных земель связан не только с финансированием, но и с более высоким уровнем безопасности, диверсифицированными и инновационными продуктами сельскохозяйственного страхования.С одной стороны, посредством передачи земли земля может быть сконцентрирована у некоторых крупных фермеров, кооперативов и других сельскохозяйственных экономических организаций, что может способствовать эффективным инвестициям в сельскохозяйственный капитал и технологии и стандартизировать управление сельскохозяйственным производством. По сравнению с традиционными децентрализованными операциями и производством передача земли будет более эффективно способствовать развитию сельскохозяйственного страхования. С другой стороны, в целях противодействия естественным рискам и получения максимальной экономической выгоды страховая готовность крупных операторов намного выше, чем у традиционных мелких фермеров, что способствует увеличению спроса на сельскохозяйственное страхование.

Повысить осведомленность сельскохозяйственных операторов о предотвращении рисков и эффективно снизить операционные расходы на сельскохозяйственное страхование. Хотя передача земли обеспечивает благоприятные условия для осуществления крупномасштабных сельскохозяйственных операций, в сельскохозяйственном производстве неизбежны естественные и рыночные риски. В случае стихийных бедствий правопреемник прав на землепользование для крупномасштабного сельского хозяйства понесет большие убытки, чем децентрализованное управление, поэтому его страховая готовность и осведомленность об управлении рисками будут более ясными. В то же время владелец права на управление большой площадью пахотной земли имеет определенную правосубъектность, а его стандартизация страховых операций и юридическая обязательная сила выше, чем у разрозненных мелких фермеров, что может сдерживать моральный риск и неблагоприятный отбор в определенной степени. При постоянном притоке крупных операторов сельскохозяйственных земель количество операторов в традиционном смысле будет относительно сокращено, и передача земли может сыграть роль в снижении операционных расходов на сельскохозяйственное страхование до определенной степени.

### [4.2.2.Развитие поддержки агрострахования осуществляется для ускорения обращения земли на рынке](#_Toc24857)

Любое страхование является хорошим инструментом для распределения рисков. Передача прав на управление земельными ресурсами в сельской местности привела к накоплению рисков в сельскохозяйственном производстве. Трудности, с которыми сталкиваются правообладатели землепользования, также будут более серьезными, чем в бизнес-модели мелких землевладельцев. особенно с точки зрения средств. Таким образом, сельскохозяйственное страхование можно использовать для решения производственных трудностей правообладателя. Трудности в сельскохозяйственном производстве разнообразны, но крупномасштабные трудности, которые вызовут производство и эксплуатацию, в основном сосредоточены в колебаниях цен на сельскохозяйственную продукцию и случайном разрыве контрактов фермерами, которые передают права управления землей, что приводит к нестабильной масштабной эксплуатации земли.

Согласно традиционной китайской модели сельскохозяйственного производства, земля передается сельским жителям по частям. Эта децентрализованная модель фермерства распределяет риски сельскохозяйственного производства и управления между каждым хозяйственным домохозяйством. Даже если каждый подрядчик не может полностью нести потери сельскохозяйственного производства, правительство и разнообразные методы оказания помощи могут лучше обеспечить некоторое вмешательство фермерам. Однако из-за передачи прав на управление земельными ресурсами масштабы управления земельными ресурсами в десятки или даже сотни раз превышают традиционные масштабы управления, и вмешательство правительства и разнообразные методы оказания помощи не могут дать лучших результатов. Следовательно, при модели крупномасштабного производства после передачи прав землепользования спрос на сельскохозяйственное страхование со стороны правообладателей выше, чем при традиционной модели производства.

Развитие и совершенствование системы агрострахования может сопровождать современное сельскохозяйственное производство. Традиционные децентрализованные мелкие предприятия не предъявляют высоких требований к системе вспомогательных услуг сельскохозяйственного производства, поэтому роль сельскохозяйственного страхования не может быть подчеркнута. Однако крупномасштабное земледелие на данном этапе сталкивается с большими трудностями, и спрос на поддержку сельскохозяйственного производства также растет. В частности, для долгосрочной и стабильной работы требуется относительно достаточная финансовая поддержка. Кредит может сыграть большую роль в компенсации нехватка средств для правообладателей землепользования, а также может более уверенно противостоять рискам в производстве и эксплуатации. Страхование сельского хозяйства - это не разовая услуга, а его важнейшая черта - устойчивость. Таким образом, совершенствование системы сельскохозяйственного страхования может способствовать распространению прав на управление земельными ресурсами, будь то дополнительная цепочка кредитных услуг на сельскохозяйственный капитал или столкновение с различными производственными и управленческими трудностями, оно имеет большую функцию и может также способствовать сельское хозяйство Энтузиазм по поводу инвестиций в производство. Сочетание различных финансовых мер в области сельского хозяйства значительно снизит спрос на производственные фонды правообладателей землепользования, тем самым достигнув беспроигрышной ситуации для всех сторон.

### [4.2.3.Целевые гарантийные контрмеры для разных субъектов системы землепользования](#_Toc29812)

Национальная политика принадлежит к надстройке, и ее глаза не могут быть сосредоточены на краткосрочных потребностях сельскохозяйственного производства. Они должны строить планы для более долгосрочного развития сельскохозяйственного производства. Крупномасштабное землепользование, современное сельскохозяйственное производство и развитие неотделимы от поддержки стабильной, многоуровневой и устойчивой системы финансового субсидирования сельскохозяйственного страхования. В дополнение к производству товарных культур и управлению ими с учетом большой численности населения моей страны обеспечение рабочих мест является неизбежным требованием в сельскохозяйственном производстве. Поэтому в основных областях производства продовольственных культур следует оказывать дополнительную политическую поддержку и страхование Компания разрабатывает продукты целевого страхования, оптимизирует распределение региональных факторов производства и способствует развитию сельского хозяйства на высоком уровне, тем самым увеличивая доходы различных видов сельскохозяйственных производств и хозяйств.

В большинстве районов Китая сельскохозяйственное страхование не может в полной мере играть свою роль в защите от рисков. Поэтому в этих областях следует усилить пропаганду сельскохозяйственного страхования, чтобы домашние хозяйства, занимающиеся сельскохозяйственным производством и управлением, знали о преимуществах сельскохозяйственного страхования, с тем чтобы поощрять фермеры активно участвуют в страховании. В этом процессе выплаты по сельскохозяйственному страхованию также должны контролироваться, начиная с интересов страхователя и страховщика, улучшая механизм оплаты и избегая чрезмерного государственного вмешательства в сельскохозяйственное страхование.

Страховые компании - незаменимый субъект агрострахования. Столкнувшись с различными застрахованными объектами и субъектами, страховые компании должны сформулировать разумные типы страхования, соответствующие различным типам сельскохозяйственного производства и бизнес-моделям. Страховые компании также должны идти в ногу со временем в оценке рисков сельскохозяйственного производства. Им не следует просто придерживаться традиционной модели мелкомасштабного сельскохозяйственного производства. Вместо этого они должны использовать современные технологии для обобщения и оценки рисков сельскохозяйственного производства и операций. в рамках крупномасштабной операционной модели Обратно продвигать уровень защиты рисков сельскохозяйственного страхования. Учитывая текущее состояние требований и компенсаций по сельскохозяйственному страхованию, надзор следует усилить, чтобы избежать увеличения морального риска при страховании, и это также практически учитывается в отношении домашних хозяйств, занимающихся производством и производством сельскохозяйственной продукции. Расширить услуги перестрахования сельскохозяйственных культур после страхования на основе полисов и гарантировать выращивание крупномасштабных сельскохозяйственных производств домашними хозяйствами с помощью различных методов и каналов, чтобы улучшить их способность противостоять рискам.

Что касается фермеров, они должны быть заинтересованы в участии в сельскохозяйственных кооперативных экономических организациях и повышении их энтузиазма в отношении страхования. Прежде всего, его необходимо улучшить с двух сторон. Во-первых, это улучшение рынка передачи земли, усиление передачи прав на управление землей, оценка стоимости закладных и пакетов акций, ускорение выявления и обработки прав на управление землей, и защищать права владельцев прав на землепользование и фермеров. Права на договорное управление землей и собственность землевладельцев способствуют благоприятному взаимодействию между сельскохозяйственным страхованием и оборотом земли. Второй - усилить популяризацию знаний о сельскохозяйственном страховании, сформировать понимание сельскохозяйственного страхования, изменить концепцию «полагаться на небо в поисках еды» и избежать чрезмерной зависимости от государственных субсидий для земли и фермеров, что может привести к неблагоприятному выбору и моральный риск.

## [4.3.Установление льготной системы за невозможность исполнения контракта после передачи](#_Toc1160)

Правовая система - это организм, состоящий из ряда относительно независимых функциональных систем, связанных друг с другом. Система, в которой каждая правовая функция связана, может рассматриваться как "интерфейс" машины. Если "интерфейс" не является строгим, в правовых положениях возникнет вакуум. Чрезмерное совпадение «интерфейсов» приведет к растрате социальных судебных ресурсов и вызовет дополнительные системные затраты. Изменение ситуации после передачи прав землепользования является проявлением проблем с этим типом «сопряжения». Как правило, увеличение производственных затрат, вызванное изменениями рыночных цен, не может требовать компенсации, потому что одна из причин, по которой стороны заключают договор и предпочитают требовать компенсацию за ожидаемые выгоды, а не полагаться на выгоды, заключается в том, чтобы закрепить за кем-то, кого они считают выгодным к им. цене. Изменение обстоятельств прав землепользования требует, чтобы обе стороны субъективно не были виноваты, когда это применимо. Стороны не предвидели серьезного дисбаланса в ожиданиях по контракту и бремени затрат, вызванного изменениями обстоятельств, которые могут произойти в будущем на момент заключения.

### 4.3.1.Создание системы оказания помощи после потери арендованной земли

После отделения права землепользования основным источником дохода подрядчика является получение дохода от разделения, в то время как правообладатель землепользования получает фактическое использование земли по контракту. Доход подрядчика от разделения зависит от использования арендованной земли правообладателем, а использование земли по контракту правом управления также зависит от дохода от разделения, предоставляемого подрядчиком. Но если арендованная земля потеряна, как разделить риск? Столкнувшись с различными ситуациями, мы должны иметь дело с потерей арендованной земли на основе принципа баланса интересов обеих сторон. Если это вызвано форс-мажорными обстоятельствами, такими как наводнения, землетрясения и т. Д., Право на расторжение контракта предоставляется владельцу права землепользования, а разделение убытков обрабатывается таким же образом, как и прекращение действия контракта. договор. Утрата арендованной земли вызвана подрядчиком или владельцем права землепользования, и другая сторона имеет право потребовать компенсацию убытков, причиненных нарушением договора или правонарушением. Если другие организации вызывают потерю земли по контракту. Тогда подрядчик и менеджер вправе потребовать компенсацию. Компенсация может относиться к таким факторам, как срок действия и цена договора о передаче права управления, и разумно распределяться между подрядчиком и правообладателем землепользования с учетом интересов коллективной экономической организации.

### [4.3.2.Создание системы помощи после отчуждения земли, переданной по контракту в аренду](#_Toc28579)

В интересах общества государство может отчуждать движимое и недвижимое имущество юридических и физических лиц в соответствии с законными полномочиями и процедурами. Статья 132 Закона о собственности четко оговаривает, что владелец переданного права управления имеет право на получение компенсации за приобретение земли. После приобретения сельскохозяйственных земель компенсация в основном включает компенсацию за землю, субсидию на переселение, компенсацию за насадку земли и молодые посевы. Как распределить эти платежи между подрядчиком и правом землепользования - сложная проблема. Что касается компенсационных выплат за молодой урожай, то, учитывая, что правообладатель земельного участка фактически инвестирует в управление землей, выделенной по контракту, она должна принадлежать правообладателю; для земельных участков это должно быть определено в соответствии с правом собственности на вложения. Что касается компенсационных сборов за землю, в соответствии со статьей 30 «Положения о применении Закона об управлении земельными ресурсами Китайской Народной Республики», она должна принадлежать сельской коллективной экономической организации, которая, по сути, является компенсацией за коллективную землю. право собственности, но это явно несправедливо по отношению к подрядчику.

На практике, после получения компенсационных выплат за землю, коллективные хозяйственные организации должны выделить часть компенсационных выплат за землю фермерам, работающим по контракту, но пропорция распределения варьируется. Некоторые ученые предложили, чтобы большая часть компенсационных выплат за землю распределялась экспроприированным фермерам в определенной пропорции по всей стране. Этот метод вполне может решить проблему распределения компенсационных выплат за землю между фермерами и коллективными хозяйственными организациями и заслуживает признания. Однако после отделения договорного права управления от права управления необходимо решить проблему распределения компенсационных выплат за землю между подрядчиком и владельцем права землепользования. В этой ситуации компенсационный сбор за землю может быть распределен в соответствии с пропорцией периода права землепользования, которым обладает правообладатель, к оставшемуся контрактному периоду, а стоимость передачи права управления землей может быть включена в рассмотрение. Если компенсационный сбор недостаточен для компенсации потери правообладателя землепользования, интересы обеих сторон можно уравновесить, скорректировав стоимость передачи права землепользования и замены другой земли, находящейся в контракте. Что касается субсидии на переселение, учитывая, что ее основной целью является обеспечение средств к существованию фермеров в коллективных экономических организациях, потерявших свою землю. Однако лицо, передающее право землепользования, не может быть членом коллективной экономической организации, поэтому субсидию на переселение целесообразно выплачивать подрядчику. Конечно, чтобы лучше компенсировать договорное право управления, в будущем должна быть установлена ​​отдельная компенсационная плата за договорное право управления, и компенсационная плата должна быть разумно распределена на основе стоимости и продолжительности договора передачи между подрядчик и правообладатель землеустройства.

### [4.3.3.Создание системы помощи после восстановления арендованной земли](#_Toc8985)

В целях защиты прав подрядчика на управление земельным контрактом, в принципе, договаривающаяся сторона не должна забирать обратно переданную землю, если только семья подрядчика не переезжает в город, разделенный на районы и преобразованный в регистрацию несельскохозяйственного домохозяйства, и вступает в брак или овдовевшие женщины получают по контракту землю в новом доме. Под «всей семьей» здесь понимаются все члены семей фермерских хозяйств, подписавшие контракт с договаривающейся стороной.

За исключением вышеупомянутых обстоятельств, выдача земли незаконна. Конечно, если обе стороны контракта имеют соответствующее соглашение в контракте о том, что арендованная земля будет возвращена из-за нарушения контракта подрядчиком, и соглашение не нарушает обязательные положения законов и правил, договаривающаяся сторона может взыскать арендованный земельный участок в соответствии с договором. После того, как подрядчик передает право землепользования, правообладатель отказался от ведения сельского хозяйства в течение двух лет подряд, что привело к пассивному восстановлению арендованной земли. Подрядчик может потребовать компенсацию от правообладателя землепользования. Что касается ситуации, когда семья подрядчика переехала в город и переоборудована в регистрацию несельскохозяйственного домохозяйства, арендованная земля должна быть возвращена, правообладатель землеустройства может потребовать от подрядчика передать право заключения контракта другим фермерам в коллективном хозяйстве. организации, чтобы продолжить договор о передаче права управления. Если подрядчик не желает передавать и добровольно передать договор коллективной экономической организации, правообладатель земельного участка и договаривающаяся сторона продолжают действие договора о передаче права управления.

## 4.4 Рекомендации по модернизации земельной политики в Китае

На мой взгляд, необходимо, чтобы общий объем обрабатываемых земель контролировался, чтобы попытаться принять методы, аналогичные общему объему контроля загрязнителей и торговли правами на выбросы в управлении охраной окружающей среды, чтобы позволить индикаторам пополнения земель формировать кросс- региональный рынок, чтобы сделать общие договоренности и оптимизировать преимущества распределения политики. Его цель: во-первых, максимально использовать средства восполнения земель; во-вторых, позволить средствам поступать на управление наиболее насущными факторами, угрожающими пашне в настоящее время, путем дисконтирования. Для достижения вышеупомянутой цели индекс пополнения земель, выходящий на рынок, должен, во-первых, установить дисконт и степень сопротивления, а во-вторых, он должен быть полностью монетизирован для формирования единого национального рынка. Таким образом, китайская стратегия землепользования и состояние рыночного снабжения продовольствием, а также национальная экологическая стратегия защиты окружающей среды будут более органично сочетаться. В то время как управление земельными ресурсами выигрывает от экологической защиты, экологическое строительство в Китае также получит очень сильную поддержку китайского народа с точки зрения управления земельными ресурсами. Поощряя экономически развитые регионы к выкупу земли или зачету квот у других регионов, особенно отсталых регионов, это также поможет всем регионам действительно проводить политику динамического баланса обрабатываемых земель и уменьшать дисбаланс регионального экономического развития. Например, развитые регионы помогают регионам, у которых нет ни резервных ресурсов, ни средств, провести консолидацию земель, а квота на вновь увеличенные пашни может быть поделена между регионами без земли и денег и инвестиционными регионами. Для достижения беспроигрышной ситуации и решения проблемы баланса занятий и дополнений между двумя местами. Но в любом случае механизм торговли индексами пополнения земель прорастает, а это означает, что реформа управления земельными ресурсами в Китае начала фокусироваться на эффективности распределения политики, и она превратится в более стандартизированный механизм, что будет огромным

Правительству следует дополнительно изучить разумные стандарты качества основных сельскохозяйственных угодий в качестве основной основы для разграничения основных сельскохозяйственных угодий. Разграничение также может учитывать вопросы пропорции и местоположения. Однако пропорции должны быть умеренными, а расположение должно тщательно продумывать рациональную планировку урбанизации.

Дальнейшее углубление реформы прав собственности на землю: изучение и реализация политики государственной муниципальной земли и земли сельскохозяйственного назначения, а также дальнейшее подразделение коллективной собственности на землю, изучение и реализация политики государственной муниципальной земли и земли сельскохозяйственного назначения.

# **Заключение**

В настоящее время это спринтерский этап всестороннего построения благополучного общества. Реформа системы сельской рыночной экономики является важной частью содействия сельскохозяйственному развитию и обратному развитию в среде, где уровень развития Уровень индустриализации и урбанизации в нашей стране низкий. Поскольку эффективный механизм для городской промышленности, позволяющий довести городское сельское хозяйство до снабжения страны продовольствием, еще не сформирован, развитие традиционного сельского хозяйства не может полагаться только на развитие традиционного сельского хозяйства для достижения надлежащего масштабного управления сельским хозяйством. Правительство будет играть ключевую роль. роль. Вмешательство правительства в рынок передачи земли в сельских районах способствует поддержанию социального и экономического порядка. Оно способствует эффективному использованию земельных ресурсов; способствует крупномасштабному развитию сельских районов и осуществлению модернизации сельского хозяйства.

Распределение ресурсов рынком играет решающую роль в передаче прав на землепользование. Рынок и правительство в полной мере используют их эффективность, способствуют преобразованию государственных функций, укрепляют правовую основу передачи прав землепользования, и управлять землей в рамках правовых норм. Совершенствование рынка передачи электроэнергии должно осуществляться с научной точки зрения и эффективно. Таким образом, чтобы адаптироваться к темпам развития обращения прав на землепользование, правовая система должна идти в ногу со временем. В социальной практике следует создать систему защиты и использования системы сельских земель, чтобы сформировать полную и научная система и процедуры передачи прав на землепользование., Нарушение договорных отношений ответственности, средства правовой защиты, которые должны быть подробно описаны в законах и постановлениях, и стандартизировать последовательность передачи прав землепользования.

В процессе передачи земли права и интересы фермеров не могут быть эффективно защищены. Опрос показывает, что основными проблемами в процессе передачи земли являются: во-первых, ненормированное распределение доходов, невозможность гарантировать права и интересы фермеров (84,7%); во-вторых, проблемы незаконной и незаконной деятельности в передачи являются серьезными (71,2%), в-третьих, административное сексуальное вмешательство правительства было большим (60,4%). Все три вышеуказанных варианта имеют более 50% одобрения. Что касается причин многих проблем с передачей сельхозугодий, то я считаю, что корень проблемы заключается в отсутствии четких прав собственности на землю, кроме того, государство монополизирует скудные земельные ресурсы, а развитие рынка сельской земли серьезно отстает Основная причина в том, что местные органы власти слишком активно вмешиваются, а права фермеров не соблюдаются. Во-вторых, земля коллективного строительства поселка напрямую выходит на рынок. Опрос показывает, что 57,7% экспертов согласны с тем, что сельские земли под коллективное строительство (особенно коммерческие коллективные земли) могут напрямую выйти на рынок, из них 55,4% экспертов считают, что время пришло и должно быть вытеснено как можно скорее. возможно. На мой взгляд, в отсутствие зрелого рынка передачи сельскохозяйственных угодий нецелесообразно, чтобы сельские земли под коллективное строительство появлялись на рынке напрямую. Наконец, мы можем обновить способ обращения земли.У экспертов есть разные взгляды на способ обращения сельскохозяйственных угодий. Я думаю, что «компания + фермеры» эффективно способствовали передаче прав фермеров на землепользование и увеличению доходов фермеров. В то же время необходимо задуматься о многолетней практике «компания + фермеры» и сделать эту форму действительно выгодной для фермеров за счет стандартизированной работы и эффективного надзора.

Усовершенствовать правовую систему передачи прав землепользования, прояснить отношения между государством и рынком и разработать законы для защиты и использования передачи прав землепользования, тем самым ускоряя упорядоченную передачу прав землепользования и реализуя масштабное и современное развитие сельского хозяйства. Государственное вмешательство является ключевым вопросом прав на землепользование. Необходимо четко понимать рынок как решающий фактор при определении земельных ресурсов, уточнять руководящую идеологию, вносить изменения в соответствии с законом, строить правительство, ориентированное на предоставление услуг, и позволить земельному рынку свободно развиваться в рамках правовых рамок. Пространство для содействия маркетизации передачи прав на управление землей. Повышение стабильности после передачи прав землепользования по нескольким каналам и решение проблемы денежных средств для всех сторон, участвующих в передаче прав землепользования. Путем определения неопределенных факторов после передачи прав на управление земельными ресурсами и устранения факторов, когда правовая система и рыночная движущая сила для передачи прав землепользования недостаточны, сбой рынка и отсутствие правовых систем были компенсированы. были улучшены права землепользования.Система поддержки обращения реализует обращение прав землепользования и приносит соответствующие экономические выгоды.

# **Список использованных источников**

1. Шу Гочэн, Ай Цюнь. Концепция и структура правовых актов: теоретическая дискуссия [J]. Graduate Law Science, 1998 (04): 1-6.舒国澄，艾群.法律行为概念与结构:一个学理的探讨[J].研究生法学，1998(04):1-6.
2. Яо Ян. Система сельскохозяйственных земель Китая: рамки анализа [J]. Китайские социальные науки, 2000 (02): 54-65 + 206.姚洋.中国农地制度:一个分析框架[J].中国社会科学，2000(02):54-65+206.
3. Су Юнцинь. Система гражданских прав собственности в условиях ослабления легализма прав собственности - пересмотр возможности принятия гражданского кодекса материковой части [J]. Юридический обзор Университета Сямэнь, 2005 (01): 1-42.).苏永钦.物权法定主义松动下的民事财产权体系—再探大陆民法典的可能性[J].厦门大学法律评，2005(01):1-42.).
4. Дин Гуаньлян, Ли Сяньхун. Исследование определения обращения прав по управлению земельными контрактами [J]. Журнал Чжэцзянского университета (издание по гуманитарным и социальным наукам), 2008 (06): 5-13.丁关良，李贤红.土地承包经营权流转内涵界定研究[J].浙江大学学报(人文社会科学版),2008(06):5一13.
5. Дин Гуаньлян. Исследование правовых вопросов и контрмер при обороте прав на договорное управление землей в сельской местности на примере провинции Чжэцзян [Дж.]. Исследование верховенства закона, 2009 (08): 12-19.丁关良.农村土地承包经营权流转存在的法律问题与对策建议研究一一以浙江省为例[J].法治研究，2009(08): 12-19.
6. Гао Хай. О залоге прав на управление контрактами на сельскую землю [J]. Журнал Нанкинского сельскохозяйственного университета (издание по общественным наукам), 2009,9 (03): 21-26.高海.论农村土地承包经营权质押[J].南京农业大学学报(社会科学版),2009,9(03): 21-26.
7. Дин Гуаньлян. Просвещение зарубежных правовых систем передачи сельскохозяйственных земель до передачи прав управления земельными контрактами в Китае [J]. World Agriculture, 2010 (08): 38-42.丁关良.国外农用土地流转法律制度对中国土地承包经营权流转的启示[J].世界农业，2010(08): 38-42.
8. Гао Шэнпин. Краткое изложение полномочий по распоряжению земельными подрядчиками поочередно с упором на полномочия распоряжения [J]. Социальные науки, 2012 (07): 95-101高圣平.土地承包经营权权能论纲一一以处分权能为中心[J].社会科学，2012(07): 95-101
9. Хуан И. Юридические мысли об умеренных масштабах использования сельскохозяйственных земель в моей стране [Н.]. Guangming Daily, 2012-OS-01 (005).黄毅.中国农地适度规模经营的法律思考[N].光明日报，2012-OS-01(005).
10. Ю Лихонг, Лан Цингао. Исследование ипотеки прав на управление земельными ресурсами в сельской местности: краткое изложение и перспективы [J]. Экономика сельского хозяйства, 2013 (08): 13-15于丽红，兰庆高.农村土地经营权抵押贷款研究:综述与展望[J].农业经济，2013(08): 13-15
11. Сюй Юн. Китайские традиции системы домашнего хозяйства и путь развития сельских районов по очереди отсылают к традициям русских и индийских деревенских общин [J]. Китайские социальные науки, 2013 (08): 102 - 123 + 206-207.徐勇.中国家户制传统与农村发展道路一一以俄国、印度的村社传统为参照[J].中国社会科学，2013(08):102一123+206-207.
12. Е Синцин. Разумное определение собственности на сельхозугодья, прав заключения контрактов и прав управления [Н.]. China Economic Times, 2013-12-05 (005).叶兴庆.合理界定农地所有权、承包权、经营权[N].中国经济时报，2013-12-05(005).
13. Хан Сун. Инсист по вопросам коллективной собственности на сельские земли [J]. Журнал: Jurist 2014 (02): 36-41.韩松.坚持农村土地集体所有权[J].杂志：法学家2014(02):36-41.
14. Лю Шоуин. Реформа сельской коллективной собственности и разделение трех прав [J]. China Village Discovery, 2014 (03): 8-14.刘守英.农村集体所有制与三权分离改革[J].中国乡村发现，2014(03):8-14.
15. Лю Кэ.Реформа системы прав собственности в сельской местности: теоретическое мышление и меры противодействия [Дж.]. Реформа экономической системы, 2014 (04): 196-200.刘可.农村产权制度改革:理论思考与对策选择[J].经济体制改革，2014(04):196-200.
16. Чэнь Сяоцзюнь. Мышление и рамки реформы правовой системы сельской земли моей страны. Интерпретация соответствующего содержания «Решения» третьего пленарного заседания 118-го Центрального комитета Коммунистической партии Китая [J]. Исследования в области права , 2014, 36 (04): 4-25.陈小君.中国农村土地法律制度变革的思路与框架一一十八届三中全会《决定》相关内容解读[J].法学研究，2014,36(04):4-25.
17. У Цюнь. Размышления о некоторых проблемах развития рынка обмена правами на сельскую собственность [J]. Modern Economic Research, 2014 (10): 41-43.吴群.农村产权交易市场发展若干问题思考[J].现代经济探讨，2014(10):41-43.
18. Чжан Цзюнь. Реформа системы прав собственности в сельской местности и увеличение доходов фермеров от собственности [J]. Сельская экономика, 2014 (11): 3-6.
19. Шен Хуэйвэнь. Права на управление землей с точки зрения системы двойных имущественных прав - прав кредитора и вещных прав [J. Anhui University Law Review, 2015 (01): 34-45.申惠文.债权物权二元财产权体系视角下的土地经营权[J.安徽大学法律评论，2015(01):34-45.
20. Сунь Линь, Фу Каншэн. Препятствия и пути трансформации умеренных масштабов эксплуатации сельских земель [J]. Журнал партийной школы Центрального комитета Коммунистической партии Китая, 2015, 19 (01): 81-84.孙林，傅康生.农村土地适度规模经营的阻碍因素与转型路径[J].中共中央党校学报，2015,19(01):81-84.
21. Се Хуэй. Об обычаях для генерации новых прав [J]. Legal Business Research, 2015,32 (01): 44-53.谢晖.论新型权利生成的习惯基础[J].法商研究，2015,32(01):44-53.
22. Ся Юнь, Лун Вэньцзюнь. Взаимосвязь между передачей земли в сельских районах и развитием сельскохозяйственного страхования [Дж.]. Государственные фермы Китая, 2015 (2): 48-51.夏云，龙文君。农村土地流转与农业保险发展的关系[J.]. 中国国营农场，2015（2）：48-51。
23. Дин Вэнь. О разделении права заключения договора на владение землей и права управления договором на землю [Дж.]. Китайская юридическая наука, 2015 (03): 159-178.丁文.论土地承包权与土地承包经营权的分离[J].中国法学，2015(03):159-178.
24. Пан Джун. Построение новых прав собственности и возможностей на сельхозугодья - система прав, основанная на собственности на сельскую землю, правах контракта и правах управления [J]. Журнал: Реализм, 2015 (03): 88-96.潘俊.新型农地产权权能构造一一基于农村土地所有权、承包权和经营权的权利体系[J].杂志：求实,2015(03):88-96.
25. Ли Вэйвэй, Чжан Юньхуа. Основные атрибуты и эволюция силы обращения прав землепользования [J] .Reform, 2015 (07): 91-97.李伟伟，张云华.土地经营权流转的根本属性与权能演变[J].改革，2015(07):91-97.
26. Ли Вэйвэй. Природа прав землепользования при «разделении трех прав» [Дж.]. Сельская экономика Шанхая, 2016 (02): 28-29.李伟伟.“三权分置”中土地经营权的权利性质[J].上海农村经济，2016(02):28-29.
27. Кун Сянчжи. «Разделение трех властей» направлено на усиление прав управления [Дж.]. Исследование социализма с китайскими особенностями, 2017 (03): 22-28.孔祥智.“三权分置”的重点是强化经营权[J].中国特色社会主义研究，2017(03):22-28.
28. Лю Шоуин, Гао Шэнпин, Ван Жуйминь. Реконструкция системы земельных прав в условиях разделения трех форм собственности на сельскохозяйственные земли [fJl. Journal of Peking University (Philosophy and Society)Science Edition), 2017, 54 (05): 134-145.刘守英，高圣平，王瑞民.农地三权分置下的土地权利体系重构[J].北京大学学报(哲学社会科学版),2017,54(05):134-145.
29. Гао Шэнпин. Поочередная реконструкция структуры прав на землю в сельской местности, сосредоточенная на пересмотре «Закона о договорах на землю в сельской местности» [J]. Журнал: Закон, 2018 (02): 12-24.高圣平.论农村土地权利结构的重构一一以《农村土地承包法》的修改为中心[J].期刊：法学，2018(02):12-24.
30. Чэнь Хуан, Чжао Цзя. Исследование необходимости реализации прав на землепользование [J]. Маркетинговое исследование, 2018 (11): 32-35.陈煌，赵佳.土地经营权物权化必要性研究[J].市场研究，2018(11):32-35.
31. Чэнь Чжиюн. Исследование правильной природы прав землепользования в «Разделении трех прав» [J]. Журнал Педагогического университета Ниндэ (издание по философии и общественным наукам), 2019 (01): 10–13.陈志勇.“三权分置”中土地经营权的权利性质研究[J].宁德师范学院学报(哲学社会科学版),2019(01):10-13.
32. Данг Хайцзюань. Несколько новых вопросов о правах на землепользование в новом «Законе о договорах на получение земли в сельской местности» [J]. Народное верховенство закона, 2019 (02): 17-19.党海娟.新《农村土地承包法》中土地经营权的几个新问题[J].人民法治，2019(02):17-19.
33. Гао Шэнпин. Улучшение рыночной конъюнктуры прав на сельхозугодья в рамках базовой системы управления сельской местностью [J]. Исследования в области социальных наук, 2019 (02): 42-52.高圣平.完善农村基本经营制度之下农地权利的市场化路径[J].社会科学研究，2019(02):42-52.
34. Ин Цзяньцзюнь. Система, структура и влияние прав землепользования в "Законе о договорах на землю в сельской местности" [J]. Верховенство закона народа, 2019 (02): 15 16.应建均.《农村土地承包法》中土地经营权的体系、构造与影响[J].人民法治，2019(02):15一16.
35. Дин Гуаньлян. Обдумывание и вопросы по нескольким вопросам, касающимся установления прав землеустройства на правах договорного управления землей [J]. Журнал Тяньцзиньского университета торговли, 2019, 39 (03): 3-13.丁关良.土地承包经营权上设定土地经营权的若干问题思考和质疑[J].天津商业大学学报，2019,39(03):3-13.
36. Ван Хуэйцин, Чжу Ифэй. Исследования по измерению ценности прав на землепользование [J]. Современный маркетинг (поздний период), 2019 (05): 97-98.王慧青，朱熠菲.关于土地经营权价值的计量研究[J].现代营销(下旬刊),2019(05):97-98.

1. Лю Шоуин. Реформа сельской коллективной собственности и разделение трех прав [J]. China Village Discovery, 2014 (03): 8-14. [↑](#footnote-ref-1)
2. Дин Гуаньлян. Просвещение зарубежных правовых систем передачи сельскохозяйственных земель до передачи прав управления земельными контрактами в Китае [J]. World Agriculture, 2010 (08): 38-42. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гао Шэнпин. Краткое изложение полномочий по распоряжению земельными подрядчиками поочередно с упором на полномочия распоряжения [J]. Социальные науки, 2012 (07): 95-101 [↑](#footnote-ref-3)
4. [↑](#footnote-ref-4)
5. Дин Вэнь. О разделении права заключения договора на владение землей и права управления договором на землю [Дж.]. Китайская юридическая наука, 2015 (03): 159-178. [↑](#footnote-ref-5)
6. Шу Гочэн, Ай Цюнь. Концепция и структура правовых актов: теоретическая дискуссия [J]. Graduate Law Science, 1998 (04): 1-6. [↑](#footnote-ref-6)
7. Хуан И. Юридические мысли об умеренных масштабах использования сельскохозяйственных земель в моей стране [Н.]. Guangming Daily, 2012-OS-01 (005). [↑](#footnote-ref-7)
8. Ван Хуэйцин, Чжу Ифэй. Исследования по измерению ценности прав на землепользование [J]. Современный маркетинг (поздний период), 2019 (05): 97-98. [↑](#footnote-ref-8)
9. Хан Сун. Инсист по вопросам коллективной собственности на сельские земли [J]. Журнал: Jurist 2014 (02): 36-41. [↑](#footnote-ref-9)
10. Яо Ян. Система сельскохозяйственных земель Китая: рамки анализа [J]. Китайские социальные науки, 2000 (02): 54-65 + 206. [↑](#footnote-ref-10)
11. Шен Хуэйвэнь. Права на управление землей с точки зрения системы двойных имущественных прав - прав кредитора и вещных прав [J. Anhui University Law Review, 2015 (01): 34-45. [↑](#footnote-ref-11)
12. Чжан Цзюнь. Реформа системы прав собственности в сельской местности и увеличение доходов фермеров от собственности [J]. Сельская экономика, 2014 (11): 3-6. [↑](#footnote-ref-12)
13. Сунь Линь, Фу Каншэн. Препятствия и пути трансформации умеренных масштабов эксплуатации сельских земель [J]. Журнал партийной школы Центрального комитета Коммунистической партии Китая, 2015, 19 (01): 81-84. [↑](#footnote-ref-13)
14. Данг Хайцзюань. Несколько новых вопросов о правах на землепользование в новом «Законе о договорах на получение земли в сельской местности» [J]. Народное верховенство закона, 2019 (02): 17-19. [↑](#footnote-ref-14)
15. Лю Кэ.Реформа системы прав собственности в сельской местности: теоретическое мышление и меры противодействия [Дж.]. Реформа экономической системы, 2014 (04): 196-200. [↑](#footnote-ref-15)
16. Пан Джун. Построение новых прав собственности и возможностей на сельхозугодья - система прав, основанная на собственности на сельскую землю, правах контракта и правах управления [J]. Журнал: Реализм, 2015 (03): 88-96. [↑](#footnote-ref-16)
17. Су Юнцинь. Система гражданских прав собственности в условиях ослабления легализма прав собственности - пересмотр возможности принятия гражданского кодекса материковой части [J]. Юридический обзор Университета Сямэнь, 2005 (01): 1-42.). [↑](#footnote-ref-17)
18. Дин Гуаньлян, Ли Сяньхун. Исследование определения обращения прав по управлению земельными контрактами [J]. Журнал Чжэцзянского университета (издание по гуманитарным и социальным наукам), 2008 (06): 5-13. [↑](#footnote-ref-18)
19. Дин Гуаньлян. Исследование правовых вопросов и контрмер при обороте прав на договорное управление землей в сельской местности на примере провинции Чжэцзян [Дж.]. Исследование верховенства закона, 2009 (08): 12-19. [↑](#footnote-ref-19)
20. Гао Хай. О залоге прав на управление контрактами на сельскую землю [J]. Журнал Нанкинского сельскохозяйственного университета (издание по общественным наукам), 2009,9 (03): 21-26. [↑](#footnote-ref-20)
21. Ин Цзяньцзюнь. Система, структура и влияние прав землепользования в "Законе о договорах на землю в сельской местности" [J]. Верховенство закона народа, 2019 (02): 15 16. [↑](#footnote-ref-21)
22. Ли Вэйвэй, Чжан Юньхуа. Основные атрибуты и эволюция силы обращения прав землепользования [J] .Reform, 2015 (07): 91-97. [↑](#footnote-ref-22)
23. Ли Вэйвэй. Природа прав землепользования при «разделении трех прав» [Дж.]. Сельская экономика Шанхая, 2016 (02): 28-29. [↑](#footnote-ref-23)
24. Кун Сянчжи. «Разделение трех властей» направлено на усиление прав управления [Дж.]. Исследование социализма с китайскими особенностями, 2017 (03): 22-28. [↑](#footnote-ref-24)
25. Се Хуэй. Об обычаях для генерации новых прав [J]. Legal Business Research, 2015,32 (01): 44-53. [↑](#footnote-ref-25)
26. Лю Шоуин, Гао Шэнпин, Ван Жуйминь. Реконструкция системы земельных прав в условиях разделения трех форм собственности на сельскохозяйственные земли [fJl. Journal of Peking University (Philosophy and Society)Science Edition), 2017, 54 (05): 134-145. [↑](#footnote-ref-26)
27. Чэнь Чжиюн. Исследование правильной природы прав землепользования в «Разделении трех прав» [J]. Журнал Педагогического университета Ниндэ (издание по философии и общественным наукам), 2019 (01): 10–13. [↑](#footnote-ref-27)
28. Гао Шэнпин. Поочередная реконструкция структуры прав на землю в сельской местности, сосредоточенная на пересмотре «Закона о договорах на землю в сельской местности» [J]. Журнал: Закон, 2018 (02): 12-24. [↑](#footnote-ref-28)
29. Чэнь Хуан, Чжао Цзя. Исследование необходимости реализации прав на землепользование [J]. Маркетинговое исследование, 2018 (11): 32-35. [↑](#footnote-ref-29)
30. Ю Лихонг, Лан Цингао. Исследование ипотеки прав на управление земельными ресурсами в сельской местности: краткое изложение и перспективы [J]. Экономика сельского хозяйства, 2013 (08): 13-15 [↑](#footnote-ref-30)
31. Сюй Юн. Китайские традиции системы домашнего хозяйства и путь развития сельских районов по очереди отсылают к традициям русских и индийских деревенских общин [J]. Китайские социальные науки, 2013 (08): 102 - 123 + 206-207. [↑](#footnote-ref-31)
32. Е Синцин. Разумное определение собственности на сельхозугодья, прав заключения контрактов и прав управления [Н.]. China Economic Times, 2013-12-05 (005). [↑](#footnote-ref-32)
33. Гао Шэнпин. Улучшение рыночной конъюнктуры прав на сельхозугодья в рамках базовой системы управления сельской местностью [J]. Исследования в области социальных наук, 2019 (02): 42-52. [↑](#footnote-ref-33)
34. У Цюнь. Размышления о некоторых проблемах развития рынка обмена правами на сельскую собственность [J]. Modern Economic Research, 2014 (10): 41-43. [↑](#footnote-ref-34)
35. Дин Гуаньлян. Обдумывание и вопросы по нескольким вопросам, касающимся установления прав землеустройства на правах договорного управления землей [J]. Журнал Тяньцзиньского университета торговли, 2019, 39 (03): 3-13. [↑](#footnote-ref-35)
36. Чэнь Сяоцзюнь. Мышление и рамки реформы правовой системы сельской земли моей страны. Интерпретация соответствующего содержания «Решения» третьего пленарного заседания 118-го Центрального комитета Коммунистической партии Китая [J]. Исследования в области права , 2014, 36 (04): 4-25. [↑](#footnote-ref-36)
37. Ся Юнь, Лун Вэньцзюнь. Взаимосвязь между передачей земли в сельских районах и развитием сельскохозяйственного страхования [Дж.]. Государственные фермы Китая, 2015 (2): 48-51. [↑](#footnote-ref-37)