

Ниязова А.Н.

ЖЕР ҮЛҮШТӨРҮНҮН ЭКОНОМИКАЛЫК ЖАНА ЮРИДИКАЛЫК ТАБИЯТЫ

Ниязова А.Н.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРИРОДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

A.N. Niazova

ECONOMIC AND LEGAL NATURE OF LAND PLOTS

УДК 349.41:332.2

Берилген макалада иштеп чыгуу каражаты катарында жердин маңызы, мүнөзү жана ошондой эле укуктук негизи каралган. Бир тектүү эместиги жана жердин чектүүлүгү, – бул карала турган объектинин экономикалык жана укуктук табиятын аныктаган (укуктук тартыптер, жеке-укуктук же жарыя-укуктук жөнөгө салуулар).

Негизги сөздөр: *жер, кызыкчылык, жер ресурстары, жер ренты, айыл чарбага багытталган жерлер, жер рыногу, жер мамилелери, жөнөгө салуу.*

В настоящей статье рассматриваются свойства и характеристики земельного участка как средства производства, а также правовая сущность данного объекта. Неоднородность и ограниченность земли, – свойства, предопределяющие как экономическую (рента), так и правовую природу (правовые режимы, частно-правовое или публично-правовое регулирование) рассматриваемого объекта.

Ключевые слова: *земля, интерес, земельные ресурсы, земельная рента, земли сельскохозяйственного назначения, рынок земли, земельные отношения, регулирование*

This article considers the properties and characteristics of a land plot as a means of production, as well as legal essence of this subject. Heterogeneity and scantity of land are properties predetermining both the economic (rent) and legal nature (legal regimes, private legal and public legal regulation) of the subject under investigation.

Key words: *land, interests, land resources, land rent, agricultural land, land market, land relations, regulation*

Процесс становления рыночной экономики в Кыргызской Республике и провозглашение права частной собственности на землю обусловили возникновение рынка земли, являющегося на сегодня инструментом регулирования экономических отношений и одновременно гарантией реализации субъективного права собственности на землю.

Очевидно, что земля представляет собой один из важнейших объектов гражданских прав, что определяется сущностью категории «земля», прежде всего, в экономическом смысле. Земля представляет собой основу экономики любого общества и государства. Именно это качество земли предопределяет ее участие в гражданском обороте, а также интерес к ней со стороны субъектов общественных отношений. Говоря о земле как объекте интереса, отметим, что в отношении земли возникает и существует как публичный интерес, так и частный. С этой точки зрения земля представляет собой один из наиболее древних с исторической ретроспективы объектов обществен-

ных отношений, благо, на которое изначально были направлены потребности отдельных индивидов, их общностей и публичных образований.

Характеризуя землю с позиции ее свойства основного средства производства, отметим следующее.

Земля является объектом, непосредственно данным природой, невоспроизводимым объектом, физически неперемещаемым, неизнашиваемым при эффективном использовании. Для четкого и точного определения земли как сферы обитания и жизнедеятельности человека необходимо обратиться к историческому факту ее возникновения. Изначально земля как таковая предстает перед исследователями в контексте геологических и физических наук, как планета, часть Солнечной системы, комплекс самых разнообразных элементов, которые в единой совокупности образуют совершенно уникальный объект.

Однако, право интересует не столько Земля как объект астрономического изучения, сколько как объект, по поводу которого отдельные лица и их коллективы могут вступать во взаимоотношения.

Использование земли обеспечивается за счет непосредственного воздействия человека на окружающую среду. Это простое и, в то же время, сложное взаимодействие основывается на удовлетворении человеком в природе основных человеческих потребностей в обеспечении физиологической целостности и безопасности в целом. «Все человеческие потребности в природе показывают объективную нужду в материальных благах. Потребности древнего человека элементарны и связаны целиком и полностью с благоприятностью природы, с климатом, местностью. Однако, человек в природе, используя земли для удовлетворения потребностей в еде, не думает об отношениях по поводу данной и земли, не выделяет себя из природы и человеческой общины» [1, с. 44].

Некоторые ученые, рассматривая историю первобытного общества, подразделяют ее на пять основных этапов в зависимости от степени организации хозяйственной жизни, материалов изготовления орудий труда [1, с. 46].

Можно констатировать, что даже в начале исторического пути формирования земельных отношений, то есть отношений, складывающихся по поводу земли, было заложено противостояние публичного и частного интереса, что в дальнейшем предопределило разграничение системы права на публичное и частное.

Говоря о потребностях человека, которые определяют возникновение и становление интереса в приобретении и использовании природных ресурсов, следует отметить, что к наиболее полным и традиционным представлениям о системе таких потребностей относится следующее понимание так называемой «пирамиды потребностей»: физиологические, в безопасности, в любви (принадлежности к чему-либо), в уважении, в познании, эстетические, в самоактуализации [2, с.52].

При этом, на самых низших ступенях располагаются материальные потребности, а на высших – духовные. Вначале человек осознал свои низшие потребности, которые мотивировали его на труд, и только после удовлетворения основных потребностей он начал, со временем, выделять себя из природы, в связи с чем, у человека появились другие виды потребностей. Таким образом, человек, выделив себя из природы и общины, столкнулся с появлением потребности в собственности, принадлежащей только ему и его семье, и не принадлежащей общине. Владение, пользование и распоряжение отдельным участком земли для него представляет наибольший интерес для определения границ собственности. И в этот момент зарождаются первые ступени к формированию земельных отношений [1, с. 44-48].

В аспекте формирования значимости земельных ресурсов для всего населения планеты, понимание земли подразделяется на три основные составляющие:

- земля как природный ресурс;
- земля как экономическая категория;
- земля как недвижимое имущество.

Целесообразно выделить и следующие свойства земли: пространственная ограниченность; невозможность перемещения без существенных нарушений ее характеристик; неперемещаемость любой хозяйственной, общественной, коммерческой и других видов деятельности.

В данном случае земля рассматривается и характеризуется как объект воздействия права. То есть, будучи особым ресурсом, обладающим определенными свойствами, обусловленными природными особенностями, земля, но не земельный участок, вовлекается в орбиту правового регулирования во всех трех указанных аспектах.

Земли, находящиеся в различных природно-климатических условиях обладают отличительными свойствами, такими как: производительная способность; возможность улучшить качество при рациональном использовании; существенное изменение ценности при изменении целевого назначения. Также земля как природный ресурс обладает следующими характеристиками: пространство; рельеф; почва; вода; недра; растительный и животный мир и т.д. [1, с. 44-48].

Названные характеристики земли имеют особое значение для целей правового регулирования общественных отношений, складывающихся в связи с

землей. В зависимости от того, с какой из названных позиций рассматривается земля, ее правовой режим определяется соответствующими правовыми нормами земельного, природоохранного, геологоразведывательного и иного законодательства.

Краткий исторический анализ процесса формирования отношений в рамках человеческого общества, объектом которых выступает земля, показывает, что они претерпели значительные изменения. Как правило, сущность и содержание таких отношений неразрывно связано с освоением земли и ее использованием как средства производства для поддержания жизнедеятельности людей. В зависимости от общественно-политического уклада на той или иной территории, отношение к земле претерпевает соответствующие изменения, которые в последующем отражаются на принципах правового регулирования прав и обязательств субъектов, возникающих в отношении такой земли. Природные свойства земли как экономического объекта предопределяют возмездность любого использования ее ресурсов, которая, в первую очередь, должна быть направлена на восстановление полезных свойств земли, утраченных в ходе использования или потребления.

На сегодняшний день земля представляет собой важнейший элемент национального богатства страны и занимает особое место в жизни любого общества. С географической точки зрения это пространственный базис обитания людей; в политическом смысле – это территория, на которой государством формируется определенная правовая система; в экономической сфере – это главное средство производства в сельском хозяйстве и основа для размещения и развития всех других отраслей экономики [3, с.1].

Значимая общественная роль земли обеспечивает удовлетворение большого спектра потребностей человека: физиологических, экологической безопасности, психологических, социальных, производственных. Это объясняется специфическими потребительскими свойствами земли. К ним относятся: многоцелевое использование (как пространства для социально-экономического развития, средства труда, предмета труда); невозможность перемещения в пространстве и ограниченность; отсутствие альтернативных вариантов замены другими ресурсами; сохранение натурально-вещественной формы в течение всего периода использования и неиспользования (неприменимо понятие физического износа); земля может выступать в качестве неотъемлемой части здания, сооружения какого-либо строения, а также как самостоятельный, отдельный объект; неодинаковая товарность, что означает наличие некоторых ограничений ее коммерческого оборота [4, с.12].

Особенности участия земли в гражданском обороте предопределяется иррациональным подходом к определению ее стоимости, что, в свою очередь, предопределяется естественными экономическими свойствами и характеристиками земли.

Специфика земли как природного ресурса заключается, с одной стороны, в его ограниченности и неэластичности предложения, с другой, - необходимости и уникальности. Уникальность каждого земельного участка определяется: местоположением, определяющим близость земельного участка к поселениям с развитой инженерно-коммуникационной и транспортной сетью; природно-климатическими условиями, влияющими на плодородие земли; способностью продуцировать растительность и органическое вещество почвы; многогранным целевым использованием земли [5, с.31].

Экономическая значимость земли определяется тем, что земля является главным средством и предметом сельскохозяйственного производства [6, с.40]. В связи с этим экономическая и продовольственная безопасность страны зависит от принципа распределения и эффективности использования земельного ресурса. Земля является единственным ресурсом, эффективность использования которого в долгосрочном периоде выражается в максимизации получения ренты в условиях экологической устойчивости окружающей среды.

Социальная значимость рынка земли, в первую очередь, обусловлена взаимозависимостью рынка земли и рынка труда. Развитие института собственности, арендных отношений способствует стабилизации занятости сельского населения на основе развития самозанятости.

С институциональной точки зрения социальная значимость рынка земли выражается в эффективности перераспределения земельных ресурсов по формам собственности и защите прав собственности субъектов рынка.

Рынок земли в отличие от других традиционных товарных рынков характеризуется, прежде всего, специфическими отличиями самого товара, реализуемого на этом рынке. В отличие от других факторов производства земля не является продуктом человеческого труда, представляется в качестве природного компонента и естественного ресурса. Специфика функционирования рынка земли как фактора производства в отличие от других отражается в неэластичности предложения земли, неограниченности срока использования, невозможности и локальности. Следует отметить, что рынок земли представляет собой несовершенный тип конкуренции, поскольку число продавцов и покупателей на рынке ограничено, а каждый земельный участок уникален и не подлежит повторению (копированию). Условия входа на рынок ограничены объемами капиталовложений.

Институциональные аспекты функционирования обусловлены возможностью органов государственного и муниципального управления активно вмешиваться во взаимоотношения между субъектами земельных отношений, возникающих по поводу распределения, перераспределения, обмена, продажи, хозяйственного использования и восстановления земельных ресурсов [7, с.91].

Специфика функционирования рыночного механизма проявляется в действии закона спроса и предложения на рынке земли. Действие закона предложения на рынке земли обусловлено абсолютной ограниченностью предложения земли сельскохозяйственного назначения. По сравнению с предложением земли спрос является эластичным. Формирование спроса обусловлено следующими мотивами:

- транзакционный мотив – спрос на земельный ресурс для производства экономического блага с целью получения прибыли;

- спекулятивный мотив – спрос, нацеленный на дальнейшую продажу земли и извлечение спекулятивного дохода;

- автономный (необходимый) спрос – спрос на землю для производства сельскохозяйственной продукции, предназначенной для текущего потребления [8, с.132].

Таким образом, из приведенной краткой характеристики земли как наиболее общего объекта рыночных отношений, можно отметить, что земля представляет собой объект интересов и потребностей самых разнообразных лиц и их групп. В этом смысле землю можно рассматривать как объект права, объект правоотношения и объект субъективных прав отдельных лиц.

При этом, мы полагаем, что более обоснованно с теоретической точки зрения будет говорить о земле как об общечеловеческом материальном благе, которое является основой для экономики любой общности людей, независимо от политико-правового устройства на той территории, где та или иная общность проживает.

В таком контексте экономическая природа земли, безусловно, имеет приоритет перед ее правовой сущностью. Далее нами будет рассмотрен вопрос о соотношении категорий «земля» и «земельный участок». При этом мы полагаем, что верным будет тезис о том, что понятие «земля» для целей права должно охватывать исключительно экономическую природу рассматриваемого блага, его способность удовлетворять базовые потребности индивидов и общества. Для конкретных отраслей права более обоснованным, с нашей точки зрения, будет использование термина «земельный участок», который обладает соответствующим правовым режимом, является более узким по своему значению и характеристикам и пригоден для вовлечения в гражданский оборот посредством реализации законодательно предусмотренных механизмов приобретения и осуществления прав на земельный участок.

Резюмируя вышесказанное, отметим следующее:

- 1) Земля представляет собой особое благо, природную материю, которая обладает рядом специфических, естественным образом сформированных свойств и качеств, позволяющих ей удовлетворять потребности и интересы людей;

2) Термин «земля» понимается во многих значениях, но в правовой науке его следует использовать для обозначения экономической сущности рассматриваемого блага, его способности выступать в качестве основного средства производства и дальнейшей базой для построения экономики любого типа;

3) Особенности земли позволяют говорить об изначально публичном характере того интереса, который возникает в отношении земли как экономического блага, поскольку в силу естественной ограниченности ресурсов земли, ее сохранность, восполняемость и возможность эффективного использования являются сферой интересов общества и государства;

4) В целях придания земле статуса оборотоспособной следует использовать термин «земельный участок», который является объективно более удобным для характеристики объекта общественных отношений ввиду возможности установления четких границ земельного участка и возможности его участия на рынке для целей субъектов рыночных процессов.

Литература:

1. Лебедева О.И. Земля и становление земельных отношений // Проблемы современной экономики. – 2013. – № 2.
2. Маслоу Абрахам. Мотивация и личность. – СПб.: Изд-во «Питер», 2011. – 352 с.
3. Ладанов В.И., Рудакова О.В. Национальное богатство в системе общественного благосостояния [электронный ресурс] // <http://old.orelgiet.ru/docs/almanah/55.pdf>
4. Титова Н.Г. Рынок земли и его роль в повышении конкурентоспособности экономики // Вестник Нижегородского университета им. М.И. Лобачевского. – 2010. – №3.
5. Крохта А.В., Габов В.М. Государственное регулирование земельных отношений // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – №4.
6. Иншаков О.В., Харебава Р.П. Земельная реформа: основные принципы и механизмы реализации. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2001.
7. Краснов А.В. Особенности развития земельного рынка и их реализация в Республике Татарстан // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2009. – №2.
8. Оганесян Л.О., Федюнина Е.Н. Специфика функционирования рынка земли как фактора производства // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2012. – №5.

Рецензент: д.ю.н., профессор Арабаев Ч.И.