

*Юсифов Е.Дж.*

**ЖЕР МАМИЛЕСИН ЖӨНГӨ САЛУУГА КАРАТА НЕГИЗГИ ПРИНЦИПТЕР ЖАНА АЙМАКТЫК ӨЗГӨЧӨЛҮКТӨР**

*Юсифов Е.Дж.*

**ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

*E.Dj. Ysifov*

**BASIC PRINCIPLES AND FEATURES OF REGIONAL REGULATION OF LAND RELATIONS**

УДК: 338.109.21

*Жер мамилесин жөнгө салууда жер мамилесине карата түздөн-түз, кыйыр методдорду, механизмдерди жана каражаттарды колдонуу менен жөнгө сала алабыз. Ошондуктан, жер мамилесине карата изилдөөгө системалык мамиле кылуу талап кылынат. Мындагы негизги мазмун жер мамилесине карата мамлекеттик жөнгө салуу тушунуктору, принциптери жана белгилүү бир эрежелер кабыл алыныш керек. Буга кошумча жер мамилесине карата аймактык өзгөчөлүктөр да көңүл сыртында калбашы керек. Макалада дал ушул маселелер каралат.*

**Негизги сөздөр:** *жер мамилеси, жөнгө салуунун аймактык өзгөчөлүктөрү, жөнгө салуунун методдору, жер менчигине ээлик, жерди иштетүү, жерди пайдалануу, жерди пайдалануунун жаңы принциптери.*

*Регулирование земельных отношений означает использование прямых и косвенных методов, механизмов и средств воздействия на земельные отношения. В связи с этим возникает необходимость в системном подходе к исследованиям, разработке комплексных методов регулирования земельных отношений. В основе содержания, средств и методов государственного регулирования земельных отношений должны стоять понятия, принципы и определяющие их сущность правила. Наряду с ними не должны остаться без внимания и региональные особенности регулирования земельных отношений. В статье рассматриваются именно эти вопросы.*

**Ключевые слова:** *земельные отношения, региональные особенности регулирования, методы регулирования, собственность на землю, землевладение, землепользование, новые принципы землепользования.*

*The regulation of land relations is the use of direct and indirect methods, mechanisms and means of influence on land relations. In this connection there is a need for a systematic approach to research, develop integrated land relations regulation. The sones of content, means and methods of state regulation of land relations should stand concepts, principles and rules governing their essence. Along with them should not be ignored and regional peculiarities of regulation of land relations. This article discusses these issues.*

**Keywords:** *land relations, regional peculiarities of regulation, management practices, land ownership, land tenure, land use, land use and new guidelines*

Говоря о регулировании земельных отношений подразумевается использование определенных методов, механизмов, средств и факторов непосредственно или косвенно влияющих на них. Поэтому в научных исследованиях системный подход делает

необходимым разработку комплексных методов в связи с регулированием земельных отношений. Эти методы можно подразделять на 2 группы, которые приведены ниже:

1. Правовые методы. Сюда входят регулирующие деятельность субъектов земельных отношений Конституция Азербайджанской Республики, соответствующие законы и прочие нормативно-правовые документы.

2. Организационно-административные методы. Они состоят из совокупности методов использования земли, направленных на регулирование деятельности ее собственников или в соответствии с законом на ограничение их прав.

3. Экономические методы регулирования земельных отношений. При этом используются стоимостные показатели. Они дают возможность землепользователям или же землевладельцам выбрать методы использования земли.

Экономические методы сами тоже делятся на несколько групп:

1. Экономические методы государственного регулирования. Они разрабатываются на государственном или местном (муниципальном) уровне.

2. Рыночные регуляторы, иными слова факторы земельного рынка, определяемые спросом и предложением – цена земли при его купле-продаже, договорная цена арендной платы, гарантийная цена земли с учетом процентной ставки ипотечного кредита и тому подобное.

Для удачного решения земельного вопроса необходимо действие механизмов эффективного государственного регулирования земельных отношений, которые включали бы экономические методы управления земельными ресурсами. Эти механизмы должны содержать следующее: 1. Формирование совершенного земельного рынка и постепенное его совершенствование в соответствии с существующими условиями; 2. Защита законных прав собственника на землю; 3. Дальнейшее расширение земельной аренды; 4. Совершенствование налогообложения собственников земли; 5. Использование государственного земельного кадастра и системы землеустройства; 6. Применение экономических санкций против тех, кто нарушает экологические требования при использовании земельных участков и повышение плодородия земель, осуществление мер

материального стимулирования за сохранение и оздоровление естественного ландшафта; 7. Недопущение монополии предприятий работающих на сельскохозяйственном сырье; 8. С целью защиты отечественных производителей сельскохозяйственной продукции установление более высоких таможенных тарифов на импортную продукцию; 9. Устранение диспаритета между ценами на сельскохозяйственную и промышленную продукцию и т.д.

Государственное регулирование земельных отношений подразумевает наличие организационных, правовых, экономических и других отраслей государственной деятельности, структурных преобразований в аграрной отрасли, как важной составной части проводимой экономической политики, которые обеспечивали бы существование различных форм собственности и хозяйствования, их функционирование и развитие, как равноправных единиц, самостоятельность субъектов земельных отношений, рациональное использование земельного фонда страны, а также наличие форм и средств достижения всего этого.

Целесообразно осуществлять земельные отношения следующим образом:

1. Проведение земельной и арендной политики, иными словами, наличие в экономике права земельной собственности, право на владение землей и передачи ее в аренду;

2. Проведение целенаправленной политики в области совершенствования организационно-хозяйственной структуры производства;

3. Учет аграрного и земельного рынка и их рыночной конъюнктуры (политика аграрного и земельного рынка, формирование организационных структур аграрного и земельного рынков – банков, ипотечных фирм, страховых организаций и пр.);

4. Охрана окружающей среды, развитие сельских территорий и социальная защита сельского населения;

5. Широко использование достижений научно-технического прогресса.

Проводимая в стране в условиях независимости и особенно после 2000-ого года целенаправленная и научно обоснованная экономическая политика обеспечила динамизм в процессе социально-экономического развития, открыла реальные возможности для решения поставленных задач, сформировала надежную почву для мобилизации общего потенциала общества во имя национальных интересов.

С целью рационального использования имеющихся в регионах трудовых ресурсов, природного и экономического потенциала, ускорения развития не нефтяного сектора экономики и углубления реформ в аграрной сфере, осуществления систематических мер направленных на повышение занятости населения, снижение уровня бедности, обновление инфраструктуры, создание благоприятной инвестиционной среды, предприятий современного типа и новых рабочих мест указом Президента Азербайджанской Республики от 11 февраля 2004-ого года была утверждена «Государственная Программа

социально-экономического развития регионов Азербайджанской Республики в 2004–2008 годах».

После успешного претворения в жизнь I Государственной Программы 14 апреля 2009-ого года была утверждена II «Государственная Программа социально-экономического развития регионов Азербайджанской Республики в 2009–2013 годах». Были успешно решены и задачи поставленные этой программой [4, стр. 170–173].

В прошлые десятилетия из доходов, полученных от экспорта нефти, каждый год выделялись миллиарды манат на осуществляемые региональные проекты. Эти инвестиции обеспечили рациональное использование земель в регионах, перестройку и развитие самого важного условия их социально-экономического развития – инфраструктуры.

Программа социально-экономического развития регионов, охватывающая 2014–2018-ые годы, запомнится решением более конкретных задач. Осуществление мер по улучшению использования земельных ресурсов в регионах, восстановлению или же улучшению их плодородия, предусмотренных в программе, сыграет важную роль в увеличении производства сельскохозяйственной продукции и надежном обеспечении продовольственной безопасности населения в стране.

Во всех программах социально-экономического развития регионов нашли свое отражение очень важные задачи, среди которых рациональное использование земельных ресурсов, недопущение по мере возможности использования сельскохозяйственных угодий в несельскохозяйственных целях. Все это создало возможности для формирования в Азербайджанской Республике абсолютно новых земельных отношений, опирающихся на следующие принципы:

1. Многочисленность и равноправность всех собственников земли, землевладельцев и землепользователей.

2. Обеспечение самых важных жизненных интересов и безопасности личности, общества и государства.

3. Государственная поддержка мер по рациональному использованию земельных участков, улучшению их качества и охране

4. Государственное управление земельными ресурсами. Земельные ресурсы являются предметом управления, а система земельных отношений является его определяющим механизмом. В Азербайджане земельные ресурсы управляются на двух уровнях: на уровне страны и на местном уровне (муниципалитеты). Они совместно комплексно осуществляют единую земельную политику государства.

5. В соответствии с законодательством Азербайджанской Республики субъекты земельных отношений землевладельцы должны использовать землю лишь по назначению;

6. Принцип землевладения и устойчивости землепользования. Этот принцип относится к устойчивости права собственности и использования субъектов земельных отношений на этот земельный участок, а также к устойчивости ее пространст-

венного и территориального размещения. Это является необходимым условием рационального использования земли, а также заинтересованности землепользователей в земле, в сохранении и улучшении плодородия земель. Применение экологических требований в земельных отношениях дает возможность обеспечить внедрение природоохранных технологий в производстве, осуществление землевладельцами комплексных мер по защите земель от таких негативных явлений как эрозия, засоление, заболачивание, опустынивание земель.

7. Принцип платности землепользования. Переход на экономические методы управления землепользованием сделало необходимым платности землевладения и землепользования.

8. Принцип научного обеспечения земельных отношений.

Опыт проведения земельных реформ показывает, что для научного обеспечения этого процесса можно рекомендовать следующее:

- Исследование закономерностей развития земельных отношений, осуществляемых на земельных участках форм хозяйствования, землевладения и землепользования;

- Разработка научных основ, положений, методов, средств и технологий для ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель;

- Развитие автоматизированной системы информационного обеспечения земельного кадастра и мониторинга земель;

- Изучение мирового опыта в области землевладения и землепользования;

- Взаимоувязывание административных и экономических методов регулирования земельных отношений.

В Азербайджанской Республике наряду с программным обеспечением проведения земельных реформ, создана и совершенная правовая база. Таким образом, в результате земельных реформ, наряду с передачей части земельного фонда страны в частную собственность особое значение приобрело осуществление работ по государственному земельному кадастру, мониторингу земель и землеустройству.

Необходимо отметить, что неправильно было бы считать одноразовыми мерами, проводимые в стране земельные реформы

В действующем законодательстве Азербайджанской Республики предусмотрены меры контроля над использованием земельными участками. Но несмотря на это еще можно встретить случаи не плодотворного использования и самовольного занятия земельных участков. Поэтому государство использует административные средства стимулирования рационального использования земель.

Но по нашему мнению в осуществлении государственного контроля над использованием и охраной земельных участков есть некоторые нижеследующие недостатки: [5, стр. 8]:

- Недостаточность правовых норм и несовершенство экономического механизма контроля, нехватка финансовых ресурсов в итоге приводит к усилению административных методов контроля;

- На местах некоторые контрольные органы нерадиво выполняют свои контрольные функции.

В результате всего этого в регионах требования законодательства в области рационального землепользования полностью не выполняются. Поэтому возникает необходимость в проведении изменений в законодательстве связанном с земельными отношениями. Это в первую очередь относится к земельному налогу. Было бы целесообразно совершенствование платежей за пользование землей, более продуктивное использование земельных площадей, развитие сельских территорий, включая производственные и непроизводственные участки.

#### Литература:

1. Б.Х. Аташов. Актуальные проблемы продовольственной безопасности. Монография (на Азербайджанском языке). Баку : Элм, 2005.
2. А.Ф. Аббасов. Продовольственная безопасность. Монография (на Азербайджанском языке), Баку: Насир, 2007.
3. В.А. Кундиус. Экономика агропромышленного комплекса,, учебное пособие (на русском языке). ООО «Издательство Кно Рус», 2010.
4. Г. Мамедли, Н.А. Джавадов, Х.Н. Джавадзаде. Социально-экономическая статистика: Учебник для высших учебных заведений. Часть 2.Баку: МБМ, 2014.
5. Г. Мамедов. Основатель аграрного развития. Газета «Азербайджан» 2014, 09 мая.

Рецензент: д.биол.н., профессор Рауф Лютъвели оглу Султанов