

Рысбаев М.Р.

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ И ОЦЕНКА ЕЕ РЫНОЧНОЙ ЦЕНЫ И НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ

M.R. Rysbaev

USE OF LAND RESOURCES AND EVALUATION OF ITS MARKET PRICE AND REGULATORY FRAMEWORK FOR THE REGULATION

УДК:337/445

В данной статье рассматриваются использования земельных ресурсов и оценка ее рыночной цены и нормативные основы регулирования.

This article discusses the use of land resources and evaluation of its market price and statutory basis for regulation.

В современных условиях государственного устройства в Кыргызской Республике главное место занимает решение проблем реализации норм и принципов Конституции во всех сферах жизнедеятельности государства и общества. При этом особое внимание должно быть уделено конституционно-правовым основам организации мер борьбы с административной правонарушаемостью как антисоциальными условиями, существенно тормозящими процессы дальнейшего поступательного развития страны. Объясняется это тем, что Конституция, представляя собой, основополагающий институт демократического общества, играет важнейшую роль в жизни современного государства. Именно Конституции как особому юридическому акту со всеми чертами и свойствами, присущими Основному закону государства и общества, отведено приоритетное, ключевое положение в правовой системе государства.

Конституция, прежде всего, вносит порядок и организованность в жизнь страны, определяет основы правового положения человека в обществе и принципы взаимоотношений личности, общества и государства. В ней закреплены исходные принципы организации деятельности органов государства, устанавливаются пределы и характер государственного регулирования во всех сферах жизни общества: политике, социально-экономической сфере, социально-культурной области и т.д. Конституция играет важнейшую роль и в идентификации и легитимности государства перед мировым сообществом¹.

В широком смысле Конституция - это наивысшая правовая форма, в которой официально закрепляются ценности, институты и нормы конституционного строя: человек как высшая ценность, верховенство его прав и свобод, суверенитет народа.²

¹ Конституционное право Республики Казахстан: Учебник /Сост. д.ю.н., профессор А.Т. Ащевулов. - Алматы: КазГЮА, 2001. - 58 с.

² Сартаев С.С., Назаркулова Л.Т., Становление Конституции Республики Казахстан: проблемы и перспективы. - Алматы, 2002, - 43 с.

Сказанное наглядно свидетельствует о том, что во всех своих значениях Конституция является неотъемлемым и главенствующим атрибутом в деле организации мер борьбы с административной правонарушаемостью и обеспечения устойчивости и стабильности развития общественных отношений, протекающих в повседневной жизни государства.

Бесспорно, что во всех характерных для нее значениях Конституция является основным нормативным правовым актом, на базе которой регламентируются административно-деликтные отношения и одним из основных источников административно-деликтного права.

Таким образом, Конституция – это основной юридический закон, правовыми средствами регулирующий жизнедеятельность общества и государства, без наличия и применения которой невозможно решение ни одной стратегически важной задачи государственного строительства, тем более такой, как профилактика и организация мер борьбы с административной правонарушаемостью.

В этой связи обратимся к Конституции Кыргызской Республики, принятой референдумом (всенародным голосованием) 27 июня 2010 года, которая содержит ряд основополагающих для земельного законодательства положений, так как Конституция Кыргызской Республики – это основной источник земельного права. Именно в Конституции КР содержатся основы конституционного строя, права и свободы человека и гражданина, в том числе и в сфере земельных отношений, органы государственной власти, их компетенция и другие. Также обладая высшей юридической силой по отношению ко всем иным законодательным актам, она занимает центральное место среди источников земельного права.

Ряд положений Конституции КР имеют большое значение для земельного права, так как являются основой развития земельного законодательства.

В Конституции КР закреплены общие принципы регулирования земельных отношений в системе законодательства нашей страны. В Конституции КР в общей форме определены полномочия некоторых органов государственной власти по регулированию земельных отношений. Так, в п. 4 ст. 88 Конституции КР сказано, что Правительство КР «обеспечивает реализацию мер по охране государственного суверенитета, территориальной целостности, защиты конституционного строя, а также мер по укреплению обороноспособности, национальной безопасности и правопорядка» что, естественно, имеет прямое

отношение к обеспечению охраны земель. Правительство КР осуществляет также «меры по обеспечению равных условий развития всех форм собственности и их защите, по управлению объектами государственной собственности», т.е. вправе управлять землями, находящимися в государственной собственности.

Конституция КР закрепила полномочия органов местного самоуправления, которые согласно п. 2 ст. 2 Конституции КР не входят в систему органов государственной власти, в сфере регулирования земельных отношений. П. 4 ст.3 Конституции КР гласит о разграничении функций и полномочий государственных органов и органов местного самоуправления.

Статья 12, гласящая, что в Кыргызской Республике признается разнообразие форм собственности и гарантируется равная правовая защита частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности. Земля, ее недра, воздушное пространство, воды, леса являются исключительной собственностью Кыргызской Республики, используются в целях сохранения единой экологической системы как основы жизни и деятельности народа Кыргызстана и находятся под особой охраной государства.

Земля также может находиться в частной, муниципальной и иных формах собственности, за исключением пастбищ, которые не могут находиться в частной собственности.

Таким образом, отметим, что в части I статьи 12 Конституции КР закрепляется принцип равной правовой защиты различных форм собственности и использования и охраны земли и других природных ресурсов как основы жизни и деятельности народа Кыргызстана, который определяет отношение общества и государства к этим природным ресурсам как составной части природы, являющейся необходимым условием существования самой человеческой жизни. Данный конституционный принцип требует рационального использования и особой охраны земли и других природных ресурсов как среды обитания народа Кыргызской Республики.³

Очень большое значение для регулирования земельных отношений имеет положения п. 2 ст. 12 Конституции КР о том, что «собственность неприкосновенна. Никто не может быть произвольно лишен своей собственности. Изъятие имущества помимо воли собственника допускается только по решению суда».⁴ Это означает, что в земельном законодательстве должны быть закреплены такие условия изъятия частных земель, когда изъятие может допускаться только по решению суда, а не какого-либо иного органа. Кроме того, предусмо-

рено, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд в исключительных случаях, предусмотренных законом, может быть произведено при условии предварительного и равного. Значение этой конституционной нормы заключается в том, что частный земельный участок может быть изъят при соблюдении следующих условий. Во-первых, изъятие для государственных нужд допустимо только в исключительных случаях. Во-вторых, убытки должны быть возмещены собственнику до момента фактического изъятия. И, в-третьих, размер возмещенных убытков должен быть рыночным, т.е. справедливым, соответствующим рыночным ценам за данный земельный участок. Эти положения должны быть закреплены в земельном законодательстве.

Следующий нормативный правовой акт, который является головным отраслевым законом, обладающим приоритетом в регулировании земельных отношений является Земельный кодекс Кыргызской Республики, введенный в действие Законом Кыргызской Республики от 02 июня 1999 года за №46.

Земельный кодекс регулирует земельные отношения в Кыргызской Республике, основания возникновения, порядок осуществления и прекращения прав на землю и их регистрацию, а также направлен на создание земельно-рыночных отношений в условиях государственной, муниципальной и частной собственности на землю и рационального использования земли и ее охраны.

Основным нововведением действующего Земельного кодекса КР является введение института частной собственности на землю. Исторический опыт развития отношений собственности показывает, что частная собственность на землю, как экономическая категория, возникает в том или ином государстве только при определенных социально-экономических условиях, неизбежно влекущих к ее появлению.

В Кыргызстане, где со дня приобретения независимости проводилась целенаправленная земельная и аграрная реформа, в основном завершился процесс перераспределения земли на основе реорганизации колхозно-совхозного строя и передачи гражданам долгосрочного права пользования землей. В результате, в аграрном секторе начала функционировать многоукладная экономика, резко изменилась социальная структура сельского населения.

Частная собственность на землю была введена в связи с проведенной земельно-аграрной реформой в Кыргызской Республике после провозглашения государственной независимости.

Необходимо отметить, что еще до провозглашения независимости в Кыргызской Республике были начаты мероприятия по проведению земельной реформы. Так, Закон Кыргызской Республики «О земельной реформе» от 19 апреля 1991 г. № 432-ХП, утративший силу Законом КР от 2 июня 1999 г. № 46, регулировал общественные отношения, правовые

³ Автономов А.С. Конституционное (государственное) право зарубежных стран: Учебник. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. - 58 с.

⁴ Веденин Н.Н. Земельное право. Вопросы и ответы. - М., 1999. - С.8.

и организационные вопросы, связанные с проведением земельной реформы в Кыргызской Республике.

Цели и задачи земельной реформы определены в ст. 1 Закона Кыргызской Республики «О земельной реформе». Это – перераспределение земли в целях создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики, определение размеров платежей за землю, рациональное использование и охрану земель на территории Кыргызской Республики.

Представляется, что из этого перечня следует, что земельная реформа ставила своей целью, пусть и не в явной степени, введение различных форм собственности на землю.

Этой цели проведения земельной реформы соответствуют такие ее направления⁵:

- как преобразование неэффективно работающих колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий;
- предоставление земель гражданам по основаниям и в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Кыргызской Республики;
- предоставление земель в пользование совместным предприятиям, с участием советских и иностранных юридических лиц, международным объединениям, иностранным юридическим лицам и гражданам;
- переоформление и выдача документов на право владения и право пользования землей;
- ведение земельно-кадастровой документации и паспортной системы;
- установление ставок земельного налога и арендной платы за землю, которые определены в ст. 3 Закона Кыргызской Республики «О земельной реформе».

В дальнейшем Указом Президента Кыргызской Республики «О мерах по углублению земельной и аграрной реформы в Кыргызской Республике» от 22 февраля 1994 г. № УП-23 в целях создания более эффективных условий для экономической и хозяйственной деятельности крестьян, сельских товаропроизводителей, дальнейшего повышения их предпринимательской активности, обеспечения равноправного развития всех форм хозяйствования на селе и осуществления государственной поддержки проведения реформ, гражданам Кыргызской Республики, проживающим и работающим в сельской местности, в составе колхозов и совхозов,

дали право получить свою долю земельных угодий сельскохозяйственного назначения, кроме участков Национального земельного фонда и пастбищных угодий. Граждане и юридические лица Кыргызской Республики стали владельцами права пользования земельным участком (долей) сроком на 49 лет, с возможностью продления срока землепользования. Землевладельцы приобрели право продавать, обменивать, передавать по наследству, сдавать в залог и аренду принадлежащее им прав пользования земельным участком. По мнению Президента Кыргызской Республики, принятием данного указа была внесена ясность в порядке владения землей, и это было важнейшим шагом к введению частной собственности на землю.

Предоставление владельцам право пользования земельным участком было возложено наряду с Министерством сельского хозяйства и продовольствия Кыргызской Республики местным государственным администрациям. Местные государственные администрации для осуществления возложенных на него полномочий должны были создать сельские комитеты по земельной и аграрной реформе и осуществлять непосредственное руководство за их деятельностью.

22 августа 1994 года во исполнение вышеуказанного Указа Президента Кыргызской Республики Правительством Кыргызской Республики было принято Постановление Правительства КР «Об утверждении положений о проведении земельной и аграрной реформы» от 22 августа 1994 г. № 632, которым был утвержден «Положение о порядке определения земельной доли граждан и выдаче Свидетельства на право пользования земельной долей».

Список используемых литератур

1. Кыргызстан в цифрах в 2002 году: Статистический сборник // Нац. стат. комитет КР, Бишкек 2003 г. 326 стр.
2. Лерман Ц. Десять лет земельных реформ // Вопросы экономики – 2001 №8 -102-117 стр.
3. Наличие и распределение земельного фонда КР на 01.01.2002г. /Гос.регистр, Проектный институт по землеустройству. “Кыргызгипрозем”, Б. 2002г. 197 с.
4. Орузбаев А.У., Джалилов Дж.С. Ертазин Х. Углубление аграрной реформы и проблемы развития агробизнеса – Бишкек 2001 -190 с.
5. Орузбаев А.У., Кубаев Б.Х., Формирование и развитие многоукладной экономики в селах в условиях перехода к рынку. – Бишкек ОсОО “Полиглот” 2000 -146 с.

⁵ Земельный кодекс Кыргызской Республики от 02 июня 1999 года за № 45