

Айтмаматова Ү.А.

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНДА ЖЕР МАМИЛЕЛЕРИН МЫНДАН АРЫ
РЕФОРМАЛОО ЖӨНҮНДӨ МАСЕЛЕЛЕР**

Айтмаматова Ү.А.

**К ВОПРОСУ О ДАЛЬНЕЙШЕМ РЕФОРМИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

U.A. Aytmatova

TO THE QUESTION OF FURTHER LAND REFORM IN THE KYRGYZ REPUBLIC

УДК: 349:41(575.2)(04)

Макалада жерди колдонуу чөйрөсүндөгү маселелер каралган. Жарандык укуктук көз караш боюнча Кыргыз Республикасындагы жер реформасынын проблемалары көптөгөн талаш жана суроолу маселелерди чечүүнү талап кылат. Азыркы учурдагы мамлекеттик соттордо жер жана мулктук талаштарды кароо практикалары көп убакытты алат, ошондуктан укуктук илимдин позициясынын көнүлүн талап кылат. Жер базарын жөнгө салууга болот.

Негизги сөздөр: менчиктештирүү, жер реформаларын периодизациялоо, жерге болгон жеке менчик укугу, жерлерди трансформациялоо, жерди колдонуу чөйрөсүндөгү Кыргыз Республикасынын салык-бюджеттик саясаты.

В статье предпринят обзор проблем в сфере землепользования. С точки зрения науки гражданского права проблема углубления земельной реформы в Кыргызской Республике обуславливает множество вопросов и спорных проблем, которые требуют своего решения. Существующая практика рассмотрения земельных и имущественных споров в государственных судах является длительной, что требует внимания с позиций правовой науки. Рынок земли является регулируемым.

Ключевые слова: приватизация, периодизация земельной реформы, право частной собственности на землю, трансформация земель, налогово-бюджетная политика Кыргызской Республики в сфере землепользования.

The article concerns the review undertaken in the field of land use. From the point of view of science civil rights the issue of developing of land reform in the Kyrgyz Republic causes a lot of questions and controversial issues that need to be addressed. The current practice of consideration of land and property disputes in state courts is a long process that requires an attention from the standpoint of legal science. The land market is to be regulated.

Key words: privatization, periodization of the land reform, private ownership of land, land transformation, fiscal policy of the Kyrgyz Republic in the field of land management.

С момента приобретения Кыргызской Республики независимости, рыночный оборот земли выступает формой реализации частной собствен-

ности на землю, где особенно остро дискуссии разгораются и по поводу ее принципиального признания.

Пристальное внимание к данной проблеме объяснялось с одной стороны, особым значением земли в жизнеобеспечении общества, а с другой – нерешенностью земельного вопроса. Поэтому с самого начала реформ в Кыргызстане проблема преобразования земельных отношений понималась как реальное предоставление земли крестьянам.

Вместе с тем земля – важнейший фактор развития всей национальной экономики и общества в целом. Она служит материальной основой суверенитета, и с другой стороны - пространственной сферой размещения городов и поселков, предприятий и организаций промышленности, транспорта и других отраслей, издревле выступает основой неповторимого сельского уклада жизни.

Земля - это пространственно-территориальный базис единой кыргызской государственности и конституционно закрепленных административно-региональных структур.

Как известно, в дебатах, предшествующих принятию Земельного кодекса КР от 30 апреля 1999 г. четко выявились позиции:

- законодательное недопущение купли-продажи земли;

- частная собственность на землю (за исключением земельных участков для личного подсобного хозяйства, садово-огородных кооперативов и жилищного строительства) и поддержка правового закрепления частной собственности на землю и ее неограниченной купли-продажи.

Сторонниками первой позиции были левые политические силы в Жогорку Кенеше КР, второй позиции - радикальные реформаторы в органах исполнительной власти. Теперь, спустя некоторое время, можно утверждать, что в основе противоположных подходов к законодательному регулированию земельных отношений лежит непонимание специфики частной собственности на землю, которая носит принципиальный характер, поскольку связана

с особенностью земли как объекта собственности [2]. Земля выступает национальным достоянием, и общество не может допустить, чтобы частный собственник распоряжался им полновластно, по своему усмотрению.

Во всех цивилизованных странах действуют особые механизмы функционирования и реализации частной собственности на землю, обеспечивающие учет и защиту интересов всего общества по сохранению, воспроизводству и эффективному целевому использованию земельных ресурсов [6, с.27].

Частная собственность на землю служит основой всех форм земельных отношений. Соответственно существует и реальный рыночный оборот земли, ее купля и продажа. Вместе с тем, ни в одной стране свободной купли-продажи земли нет. Рынок земли является регулируемым. Государство в законодательном порядке определяет, кому можно продавать землю, для каких целей и в каких масштабах. Оно жестко контролирует и регулирует не только рынок земли, но и широкий спектр проблем ее использования, причем как на общегосударственном, так и на муниципальном уровне [2].

Следует отметить, что важным элементом системы рыночных земельных отношений являются рентные отношения. Рентные отношения возникают по поводу производства и присвоения земельной ренты, которая является частью прибавочного продукта, создаваемого в сельском хозяйстве и присваиваемая собственником земли или землепользователем. Различия в плодородии и местоположении земельных участков создают основу для образования дифференциальной ренты [2].

Важно также отметить, что земля является элементом национального богатства, поэтому государство обязывает земельных собственников производить отчисления в виде налога, что порождает налоговые отношения. Предметом налоговых отношений является непосредственно величина налога и порядок его выплаты. Земельный налог устанавливается с учетом качества земли, площади, местоположения участка и доступности инженерных коммуникаций. Размер земельного налога не зависит от хозяйственной деятельности землепользователей и землевладельцев и разрабатывается в виде стабильных платежей на единицу земельной площади в расчете на год [6, с. 281].

Так, для определения ставок налога, а также для других целей, необходимо производить оценку стоимости земли, при этом возникают отношения по оценке земли (или оценочные отношения). Отношения, возникающие между собственником земли, у которого земля изымается государством, можно условно назвать компенсационными отношениями. При существовании рынка земли, когда земельный участок переходит в качестве объекта собственности из одних рук в другие, возникают отношения купли-продажи [3].

Таким образом, правовое признание частной собственности на землю само по себе не решает всех

проблем ее успешной реализации в дальнейшем. Основной проблемой в развитии аграрных преобразований на современном этапе в Кыргызстане - создание эффективного механизма оборота сельскохозяйственных угодий. Организация эффективного и интенсивного перераспределения земли в Кыргызстане должна обеспечить и реализацию прав по распоряжению землей, полученных в результате земельной реформы, привлечет инвестиции в сельскохозяйственное производство, улучшит финансовое состояние сельскохозяйственных товаропроизводителей [4].

Становление частной собственности на землю в Кыргызской Республике как составной элемент земельной реформы происходит последовательно, поэтапно. Можно это выразить в качестве определенной периодизации.

I этап земельной реформы (1991-1995 гг.) – приватизация земель, находящихся в государственной собственности, проводилась безвозмездно. Работники сельскохозяйственных предприятий, социальной сферы села, пенсионеры и другие лица наделялись земельными долями в размере среднерайонной нормы.

II этап земельной реформы (1995-2001гг.) Основная задача заключалась в создании юридической базы формирования рынка и введения ипотеки земли.

В соответствии с постановлением Правительства КР от 09.01.1998 г., №14, «О мерах по введению рынка прав пользования землей» в Кыргызстане начиная с 1998 г. проводились аукционы по продаже земельных участков из Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий на конкурсной основе. Проведенные аукционы активизировали процесс формирования рынка земли. Многие сельские жители, благодаря аукционам, стали в условиях Кыргызстана крупными владельцами земельных наделов. Размеры купленных наделов составляли 25-30 га. Причем на этих аукционах нередко действительная цена 1 га земли в несколько раз (порядка 5-10) превышала ее стартовую цену.

В реформировании земельных отношений, наиболее продвинутым направлением оказалось перераспределение земель между субъектами хозяйствования. По своему содержанию процесс перераспределения земель означает больше, чем формальный акт перехода земли от одних владельцев и пользователей к другим. При масштабном перераспределении земель, которое является составной частью земельной реформы, неизбежно происходят изменения в формах собственности (формах закрепления земли за пользователями), типах собственников, формах и способах организации использования земель, характере отношений между субъектами хозяйствования [5].

Следует отметить, что на всех этапах, осуществляемых в Кыргызской Республике аграрных реформ, вопрос о частной собственности на землю являлся предметом споров и политической борьбы. Они особенно обострились в ходе всенародного обсуждения проекта Закона КР «О внесении изменений

и дополнений в Конституции КР» и обсуждения в Законодательном собрании Жогорку Кенеша КР (апрель 1999 г.) Земельного Кодекса КР [3], в результате которых конституционно было закреплено право частной собственности на землю [1].

Вместе с тем, в ходе дальнейшего углубления земельной реформы в Кыргызстане возникает множество вопросов и спорных проблем, которые требуют своего решения. Существующая практика рассмотрения земельных и имущественных споров в государственных судах является очень долгой и дорогой. В республике действуют офисы по третейским судам в 12 районах, где рассматриваются земельные и имущественные споры.

Таким образом, повсеместное создание и дальнейшее развитие третейского суда в аграрной сфере является еще одним механизмом ускорения земельной реформы в Кыргызстане.

Литература:

1. Конституция Кыргызской Республики. Б.: АО «Учкун». - 1998.94 с.
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики: Закон КР // Бизнесмен. 1996. - № 64.
3. Земельный кодекс КР: Закон КР // Нормативные акты Кыргызской Республики. 2001. - № 12. - 3-26с.
4. О мерах по углублению земельной и аграрной реформы в Кыргызской Республике: Указ Президента Кыргызской Республики от 22 февраля 1994 года. № УН-23 // Нормативные акты Кыргызской Республики. - 1994. - № 4.
5. О мерах по дальнейшему развитию и государственной поддержке земельной и аграрной реформы в Кыргызской Республике: Указ Президента
6. Ташболотов М. Изменения в земельном налоге / Налогово-бюджетная политика в Кыргызской Республике. - Бишкек: Центр экономических и социальных реформ при Министерстве финансов Кыргызской Республики, 2001.

Рецензент: д.ю.н. Камытов К.Т.