

Закиров А.А.

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН АЙЫЛ ЧАРБАСЫНДА ЖЕР
МАМИЛЕЛЕРИН ЖАКШЫРТУУ**

Закиров А.А.

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СЕЛЬСКОМ
ХОЗЯЙСТВЕ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

A.A. Zakirov

**IMPROVEMENT OF LAND RELATIONS IN THE AGRICULTURE
OF THE KYRGYZ REPUBLIC**

УДК: 332.2.021(575.2)(04)

Азыркы мезгилде турмушта жерди пайдалануу тажрыйбасынын экономикалык мамилелеринин так механизми аныкталган жана мамлекеттик жонгө салуу механизми түзүлгөн. Алардын эң маанилүүсү болуп: жерди туура пайдалануу, жеке менчикке берилүүчү жер аянттарынын максималдуу көлөмдөрүн чектөө, экологиялык талаптар, анын ичинде жердин өндүрүмдүүлүгүн калыбына келтирүү.

Негизги сөздөр: рынок, кайта куруу, жер мамилелери, айыл чарба, аренда, ипотека, алмашуу, өндүрүш каражаттары.

В настоящее время в практике землепользования определен четкий механизм экономических отношений и сформирован механизм государственного регулирования. Наиболее значимыми из них являются: целевое использование земель, ограничение максимальных размеров земельных площадей, переходящих в собственность, экологические требования, включая восполнение плодородия земель.

Ключевые слова: рынок, реформа, земельные отношения, сельское хозяйство, аренда, ипотека, оборот, средства производства.

Currently, in the practice of land use establishes a clear mechanism of economic relations and the formed mechanism of state regulation. The most significant of these are: the intended use of land, limiting the maximum size of land that go into the property, the environmental requirements, including the replenishment of soil fertility.

Key words: market reform, land relations, agriculture, lease, mortgage, turnover, means of production.

В результате земельной реформы в сельском хозяйстве было преобразование земельных отношений, обеспечивающих эффективность использования земельных ресурсов. Поставленные задачи частично решены: проведенная приватизация земли позволила сформировать многообразие форм земельной собственности, большая часть сельскохозяйственных угодий находится в частной собственности граждан и юридических лиц, формируется земельный рынок, совершенствуется система платного землепользования. Однако, как показал анализ, пока не достигнуты ожидаемые результаты от земельной реформы. Значительная часть сельскохозяйственных угодий выбыло из хозяйственного использования, что сказалось на продовольственном обеспечении страны (закупки по импорту продовольствия имеют тенденцию к росту). В практике землепользования используются в основ-

ном истощительный тип и не учитываются экологические последствия такой хозяйственной деятельности.

Следовательно, решение поставленных задач Программой развития сельского хозяйства на период до 2020г. невозможно без дальнейшего совершенствования земельных отношений, связанных с использованием сельскохозяйственных угодий, пересмотра их роли и места в системе экономических отношений аграрного сектора экономики. Во многом решение этой проблемы связано с функционированием земельных долей, купли-продажи, аренды, ипотеки, формирования соответствующей инфраструктуры. При достаточном количестве научных работ в области земельных отношений, многие вопросы, связанные с развитием собственности на земле, гражданского оборота земель и земельного рынка, организации рационального и эффективного сельскохозяйственного землепользования, учета интересов землевладельцев и землепользователей с общественными еще недостаточно проработаны. Все это свидетельствует о том, что необходимо продолжать исследования, связанные как с формами земельной собственности, так и совершенствованием экономических отношений в части использования сельскохозяйственных земель.

Исходя из мирового опыта и многовековых традиций, учитывая особенности национального менталитета и наиболее важную экономико-историческую задачу аграрной политики, отечественный механизм аграрных, в том числе и земельных отношений не может быть возобновлен без увеличения роли государственного регулирования.

Существенный недостаток рыночной системы состоит в том, что ее саморегулируемый механизм не способен учитывать все общественные потребности. Это, прежде всего, относится к таким важным аспектам, как необходимость ликвидации загрязнения окружающей среды и восстановление почвенного плодородия, утерянного в процессе нерационального использования земли и т.д. Ценовой механизм рынка по отношению к этим потребностям не работает.

Одновременное взаимодействие государственного регулирования и рыночного саморегулирования позволяет найти решение большинства проблем эко-

номического, социального и экологического характера. Цель государственного регулирования рыночного оборота земель определяет, как обеспечение экономически эффективного перераспределения земель и защита правомерных интересов участников земельного рынка. Для государственного регулирования им предлагается использовать сочетание социально-экономических и социальных аспектов управления [1].

Следует подчеркнуть, что земля одновременно является природным ресурсом и основным средством производства, а также включает в себя существенные особенности, оказывающие непосредственное влияние как на процесс производства и его эффективность, так и на характер отношений, формирующийся в аграрном секторе экономики, прежде всего, при смене собственника земли, на механизм регулирования этих отношений.

Основными особенностями являются:

1. Земля в процессе производственной деятельности человека является средством производства, а также выступает в качестве предмета труда и продукта труда.

2. Земля является естественной природной силой и, в отличие от других средств производства, являющихся продуктом труда человека, – есть продукт самой природы.

3. Земля, в первую очередь ее верхний слой (почва), обеспечивает получение определенного объема продукции и дохода, рост производительности труда и прибыли.

4. Земля является качественно дифференцируемым средством производства. Отдельные участки земли значительно различаются по своему плодородию, потому что на них различный спрос.

5. Земля находится под сильным воздействием климатических условий, которые значительно изменяются в последние годы, негативно воздействуя (засухи, наводнения) на эффективность ее использования. Качество земельных участков может быть улучшено, благодаря воздействию человека на землю, или ухудшено, в зависимости от того, как землю используют.

Использование земли связано с постоянством места. Землю, как средство производства, невозможно практически перенести с одного места на другое, например, в лучшие климатические условия или густонаселенную местность, или приблизить ее к месту производства материальных ресурсов, или - к месту потребления производимой продукции. Поэтому, регулирование земельных отношений должно стимулировать приток трудовых и финансовых ресурсов в регионы с высоким уровнем землеобеспеченности.

Земельные ресурсы, в отличие от трудовых, материальных и финансовых ресурсов, практически не увеличиваются, они ограничены. Поэтому, государство должно охранять невозполнимые ресурсы, контролировать их целевое использование, предотвращать переход права к зарубежным собственникам.

Земля в условиях рынка выступает в качестве товара, и потому требует своей оценки. Государство, не вмешиваясь в коммерческую деятельность, должно контролировать установление рыночных цен при регистрации сделок с землей, и выполнение требований порядка расчетов за передачу прав собственности (представление аренды).

С функционированием земли тесно связано наличие земельной ренты как специфической формы дохода и, возникающих экономических отношений по поводу ее образования, распределения и присвоения.

Государство регулирует земельные отношения посредством частичного изъятия земельной ренты через налоговую систему. Неурегулированность процессов присвоения рентных доходов негативно сказывается на развитии земельных отношений, в том числе земельного рынка.

Системный подход при формировании механизма регулирования рационального землепользования, прав собственности и развития земельного рынка, предполагает комплексный учет всех этих особенностей. Инновационная и рыночная реорганизация отечественного сельского хозяйства, имеет весомую конструктивную и созидательную миссию, которая сформировала социально-экономические предпосылки его эффективного развития.

Следует подчеркнуть, что развитие рынка земли, включающего переход прав хозяйственного использования земельных участков от одних субъектов к другим, пока не урегулирован. Основная причина в том, что земли бывших колхозов и совхозов поставлены на кадастровый учет в качестве единого земельного участка. Чтобы собственнику выделить свою долю в натуре, нужно стать на кадастровый учет, а прежде следует размежевать единый «клин» на отдельные участки, то есть персонифицировать их. Поскольку размежевание участков не проведено (по причине сложности и дороговизны процедур), то земельные участки в собственности не оформлены, и потому не могут быть проданы, а также быть переданы в залог.

Эффективное функционирование организационно-экономического механизма земельных отношений невозможно без государственного земельного кадастра. Кадастр формирует механизм защиты прав собственников, владельцев и пользователей земли, способствует упорядочению поступления в бюджет средств от платежей за использование земли и сделок с земельными участками. На кадастровой базе должна создаваться информационная сеть, обеспечивающая проведение единой государственной земельной политики, работы по оценке земли, формирование налоговой базы и ставок арендной платы. Но, наряду с кадастровым учетом, должны развиваться механизмы, стимулирующие развитие отраслей (кредитование, в том числе ипотечное, субсидирование, страхование).

В результате исследования установлено, что теория земельной ренты лежит в основе земельных отношений. История учений о ренте показывает трансформацию взглядов ученых на механизмы ее

формирования и распределения. Большинство принципов рентных отношений, сформулированных еще в классической теории, остаются актуальными и на сегодняшний день, другие – подверглись значительным изменениям.

Не всякая земля, используемая для выращивания сельскохозяйственной продукции, способна принести ренту: худшая земля может не принести никакой ренты, а наилучшая земля способна принести ренту, размер которой определяет тем, насколько ее параметры превосходят худшую (но необходимую обществу) землю [2].

Начало земельной реформы в современной Кыргызстана привело к тому что, вопрос земельной ренты получил высокий уровень экономической, социальной и экологической значимости. На сегодняшний день отсутствует единая точка зрения по вопросу изъятия ренты земли, а также выравнивания условий хозяйствования с использованием механизма ренты для экономической оценки земли, в основе которой лежит рентный доход. Развитие интеграции и создание холдингов привело к тому, что крупные массивы плодородных земель в Кыргызстане используются небольшим числом собственников агробизнеса, ими и присваивается вся земельная рента. Справедливости ради, следует заметить, что именно в агрохолдингах проводится комплексная модернизация сельского хозяйства, наращивание всех видов продукции на инновационной основе с применением прогрессивных технологий, новой многофункциональной техники, ими используются удобрения, способствующие восстановлению почвенного плодородия. При этом, повышается производительность труда за счет повышения квалификации работников, перехода к информационным технологиям и сокращения неквалифицированных кадров и снижения издержек производства за счет сокращения транспортных расходов и неэффективных трансакций.

Основной общественной проблемой, требующей решения в земледелии, остается повышение почвенного плодородия и проведение мероприятий по охране почв. Это отвечает условиям воспроизводственного подхода в земельных отношениях. Необходимо учитывать, вид собственника земли, процедуру получения земельного участка в собственность.

Земельные платежи являются механизмом изъятия земельной ренты, с помощью которых достигается распределение ренты с учетом интересов всего общества. Зарубежные страны используют следующие

типы платежей: платежи за пользование природными ресурсами, предназначенные для перераспределения (изъятия) рент; платежи, используемые для поддержания существующей системы управления природопользованием. Таким образом, использование системы налогообложения для изъятия рентных доходов призвано способствовать рационализации землепользования.

Механизм регулирования земельных отношений является сложной системой, включающей три подсистемы: механизм рационального землепользования, механизм защиты прав собственности на землю и механизм регулирования рынка земли с различными элементами государственного регулирования и саморегулирования на отдельных уровнях управления, обеспечивающих согласование интересов собственником земли и землепользователей [3].

Механизм рационального землепользования регулирует функционирование биоорганизмов и осуществление биопроцессов и применение агротехнологий, способствующих сохранению плодородия почв.

Механизм защиты прав собственности на землю регулирует отношения человек-общество с гарантией собственнику не только защиту прав на землю, но и доходов от собственности.

Механизм регулирования рынка обеспечивает оборот земли, необходимый для рационального ее использования и гарантирующий доход собственнику в соответствие с качеством земли. Все элементы системы должны регулироваться с учетом их взаимосвязей и взаимозависимостей.

Повышение эффективности механизма регулирования земельных отношений будет обеспечено сочетанием общих научных подходов с их адаптацией к условиям развития отдельных территорий.

Литература:

1. Земельный Кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года №45.
2. Вершинин В.В. Экономические проблемы земельных отношений и развития сельских территорий: пути и методы решения / В.В. Вершинин. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2008. - №5. - С. 10-19.
3. Горбунов Г.А. Основные направления рационального использования земель сельского хозяйства. / Г.А. Горбунов. / «Оборот сельскохозяйственных угодий: правовой, социальный, организационный, экономический и экологический аспекты». Материалы международной научно-практической конференции 17-18 марта 2010 года. - М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2010. - С. 292.

Рецензент: к.э.н., доцент Сагынбаева А.Т.