

## ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ В КЫРГЫЗКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

*О.О. Караматов, М.С. Мурсалиева*

Главной целью управления земельными ресурсами является обеспечение рационального использования и охрана земли. Вводится платность за пользование земельными ресурсами. Рыночный оборот земли позволяет ее собственникам создать прочную материальную базу для обеспечения устойчивости и конкурентоспособности землевладения.

*Ключевые слова:* рынок земли; рациональное использование земли; собственность на землю; земельная реформа; рыночный механизм.

В условиях формирования рынка земли главная цель управления земельными ресурсами остается прежней, т. е. – обеспечение эффективного использования орошаемых земель как важнейшего природного ресурса, воспроизводства и повышения плодородия почвы, сохранения сельских, лесных и других земель, улучшения окружающей природной среды, развития сельских и городских поселений. Для этого необходимо производить регулирование земельных отношений, которые в новых условиях приобретают новые качества. При этом следует иметь в виду, что в условиях общественной – государственной собственности на землю государство, будучи субъ-

ектом общенародной собственности, должна сохранять за собой право распоряжаться и владеть землей как объектом собственности [1–4].

Введение платы за пользование земельными ресурсами и включение земли в рыночный оборот позволяет собственникам земли создать прочную материальную базу для обеспечения устойчивости и конкурентоспособности землевладения, а государству – налогооблагаемую базу бюджетной системы для государственного и муниципального управления. При этом меняется и роль государства. В условиях многообразия форм собственности на землю государство и муниципалитет в отношении земельных ресурсов

выступают как властные структуры и как собственники земли. Как властная структура они устанавливают нормы и правила функционирования и взаимодействие хозяйствующих субъектов, а также обеспечивают их выполнение, т.е. выполняют управленческую функцию. Как собственник – действуют на рынке земли. При этом их хозяйственная деятельность направлена не только на получение дохода и решения социальных проблем, но и регулирования общего хозяйственного оборота. В условиях функционирования рынка земли регулирование посевных площадей с сельскохозяйственных культур является важной задачей, связанной с спецификой использования земли в сельскохозяйственном производстве. Земля представляет собой специфический сельскохозяйственный ресурс, ценность которого со временем быстро растет. Это обусловлено и увеличением спроса на сельскохозяйственную продукцию в силу роста численности населения и сокращением земель сельскохозяйственного назначения.

Сложность и многоаспектность управления земельными ресурсами в новых условиях обусловлена еще и тем, что содержание и возможности реализации права собственности меняются в зависимости от того, как реализуется это право – властной структурой или под воздействием рыночных механизмов. В зависимости от того, какие земельные отношения доминируют в государстве – властные или рыночные, – зависит и характер отношений распределения и присвоения. Нужно отметить, что властные земельные отношения и в новых условиях не имеют принципиальной разницы от существовавших ранее, которые были основаны только на государственной собственности на землю.

Это подтверждается всем ходом проведения земельной реформы. Хотя в процессе реформы и появились новые формы собственности и хозяйствования, но первоначально они как в свое время колхозы и совхозы, являясь непосредственными субъектами хозяйствования на земле, не имели права распоряжаться ею в процессе сельскохозяйственного производства, но и распоряжаться произведенной продукцией. При этом нарушался социальный принцип распределения и присвоения – государство через закупочные цены присваивало не только прибавочный продукт, но и часть продуктов, необходимых для развития хозяйств. Особенно это было характерно для периода 1992–1994 гг.

Если вначале основным направлением преобразования земельных отношений была реор-

ганизация колхозно-совхозного строя в новые формы хозяйствования, дальнейшие ее этапы были направлены на укрепление правовой и экономической самостоятельности новых формирований в аграрном секторе с целью развития частной собственности и создания рынка земли. При этом реформы предусматривали не только преобразование земельных отношений, социально-экономического положения сельского населения, но и другие факторы, положительно или отрицательно влияющие на ход реформ и формирование земельно-рыночных отношений. Предполагалось, что под воздействием рыночных механизмов земля будет распределяться и перераспределяться по принципу ее наиболее выгодного использования. В соответствии с теорией рыночной экономики земельные участки должны быть переданы в собственность тех лиц, кто способен эффективно их использовать. Начала формироваться необходимая нормативно-правовая база для рыночного оборота земли, но она пока не совершенна и не способствует нормальному функционированию рыночных механизмов рационального землепользования. Например, в положении “О порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения”, утвержденном Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 13 августа 2001 г. №427, определен порядок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и в частной собственности юридических и физических лиц Кыргызской Республики<sup>1</sup>.

В соответствии с этим положением купли-продажу земельных участков производят собственники земель. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в частной собственности физических и юридических лиц (далее земельные участки), и недвижимое имущество, связанное с земельными участками, продаются и покупаются без какого-либо разрешения государственных органов по договору между продавцом и покупателем.

Земли, находящиеся в частной собственности, по желанию частных собственников продаются на аукционе. При этом продавец может подать заявку в районную земельную комиссию о продаже земельного участка с указанием стартовой цены по желанию собственника (п. 25). Сле-

<sup>1</sup> Положение “О порядке купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения”, утвержденное Постановлением Правительства Кыргызской Республики от 13 августа 2001 г. №427.

дует отметить, что при купле-продаже земельного участка, находящегося в частной собственности, цена определяется по соглашению сторон (п. 26). Эти пункты, по нашему мнению, способствовали либерализации рынка земли. Однако вместо ожидаемых результатов либерализация рынка земли не способствовала саморегуляции.

По нашему мнению система нормативно-правовых актов, регламентирующих многообразие форм собственности и хозяйствования на земле, функционирования и регулирования рынка земли требуют совершенно новых концептуальных подходов управления земельными ресурсами. На наш взгляд управление земельными ресурсами должно быть направлено на:

☞ совершенствование нормативно-правовой базы управления земельными ресурсами, формирование организационно-экономических и финансовых условий, обеспечивающих эффективное управление земельными ресурсами,

☞ усиление контроля органов власти за выполнением законов и других нормативно-правовых актов и обязательств землевладельцев, арендаторов и других землепользователей по рациональному использованию земель,

☞ оптимизацию структуры земельных ресурсов, сохраняя при этом приоритет земель сельскохозяйственного назначения,

☞ формирования инфраструктуры управления:

- развитие рыночной инфраструктуры и института частной собственности на землю,
- создание равных благоприятных экономических условий для функционирования различных форм собственности и хозяйствования на земле,
- развитие института управления,
  - ☞ организация земельного кадастровой информационно-системы.

При этом особое место отводится ведению земельного кадастра. И пока государство и землевладельцы не осознают роли земельного кадастра, земельного рынка и рыночной инфраструктуры в системе управления земельными ресурсами ожидаемого эффекта от этого в ближайшем будущем не получит ни государство, ни собственники.

Необходима новая политика в деле государственных закупок и заказов, а также сбыта сельскохозяйственной продукции, направленная на государственное регулирование посевных площадей во избежание перепроизводства отдельных видов сельскохозяйственной продукции путем:

- предоставления государственных заказов и закупок на отдельные виды сельскохозяйственной продукции;
- организации ярмарочной торговли;
- финансовой поддержки – дотирования производства неприбыльных видов сельскохозяйственной продукции;
- заключения фьючерских контрактов.

При этом государственные закупки сельскохозяйственной продукции должны осуществляться в целях:

- обеспечения оптимальной рентабельности сельскохозяйственных товаропроизводителей и их защиты от спекулятивного снижения цен;
- выполнения национальных программ развития агропромышленного производства, других экономических и социальных программ, направленных на снабжение населения продовольствием;
- преодоления (снижения уровня) бедности в сельской местности;
- увеличения экспорта сельскохозяйственной продукции;
- удовлетворения государственных нужд.

Существующее в настоящее время рыночное регулирование посевных площадей показало свою неспособность в сохранении плодородия почв и ее экологического состояния. Так, в постановлении правительства от 17.04.2000 г. №211 отмечено, что в отдельных регионах республики не проводится работа по совершенствованию структуры посевных площадей и освоению экономически обоснованных севооборотов, или простейших культурооборотов, где не требуются дополнительных затрат труда и средств. Некоторые хозяйствующие субъекты несколько лет подряд размещают пшеницу на одной и той же площади, что приводит не только к снижению урожая, но и к ухудшению качества зерна. Вместе с тем, на уровне областных и районных государственных администраций, министерств и административных ведомств не проводится достаточной работы по отслеживанию рынка зерна. В аграрном секторе республики допускаются сокращение посевных площадей пшеницы, снижение ее урожайности из-за несоблюдения правил агротехники, неполного применения на ее посевах комплекса агротехнических, агрохимических и мелиоративных работ<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Постановление от 17 апреля 2000 года №211 “О мерах по улучшению ситуации на рынке зерна и обеспечению населения Кыргызской Республики мукой и хлебопродуктами в 2000 году”.

***Литература***

1. *Назаренко В.И, Потцов А.Г.* Государственное регулирование сельского хозяйства в странах с развитой рыночной экономикой. – М.: Информагробизнес, 1996.
2. *Коваленко Н.Я.* Развитие рыночных отношений в сельском хозяйстве. Тенденции и проблемы. Учебное пособие. – М.: Изд-во МСХА, 1996.
3. *Грубый В.А.* Механизм формирования и использования материальных ресурсов в сельском хозяйстве. – М.: Изд-во РУДН, 1997.
4. *Караматов О.О.* Функции рынка земли на современном этапе // Вестник КРСУ. – 2005. – Т. 5. – № 2.