

УДК 332.21:338.242

**ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ
КАК ОСНОВА РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

М.У. Абдылдаева

Проведен анализ земельной реформы, распределения земель по формам собственности, рассмотрено их влияние на развитие предпринимательства в Кыргызской Республике.

Ключевые слова: земельная собственность; формы собственности; земельный кодекс; сельское хозяйство; фермерские хозяйства.

INFLUENCE OF PRIVATE LAND OWNERSHIP FOR BUSINESS DEVELOPMENT

M.U. Abdylдаeva

The article is devoted to the analysis of land reform, land distribution by property forms and how it affected the development of entrepreneurship in the Kyrgyz Republic.

Key words: land ownership; forms of ownership; land code; agriculture; farms.

Среди всех реальных и потенциальных богатств, которыми обладают люди, земле, несомненно, принадлежит центральное место при любой системе общественного устройства. Земля как объект хозяйственных и рыночных отношений занимает уникальное и ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующим в производстве всех других товаров и благ. Не случайно великий русский писатель Ф.М. Достоевский в своих дневниках записал, что “без земли и миллионер – пролетарий”.

В рыночной среде земля имеет многофункциональное назначение. В качестве природного объекта, существующего независимо от воли людей, земля – это вся планета, колыбель человека, которая выполняет важнейшую экологическую функцию. Одновременно земля – это и почва, верхний слой нашей планеты, ее поверхность или пространственный базис, являющийся объектом хозяйствования, и, следовательно, отражает экономические отношения. Социальная роль земли состоит в том, что она служит местом обитания и условием жизни людей. И наконец, земля, как территория государства или субъекта федерации, обуславлива-

ет политическую функцию. Поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется не только конституционными нормами и земельным правом, но и гражданским законодательством с учетом лесного, экологического и иного специального законодательства.

Исторический опыт развития отношений собственности показывает, что частная собственность на землю как экономическую категорию возникает в том или ином государстве только при определенных социально-экономических условиях, неизбежно влекущих к ее появлению.

В Кыргызстане, где со дня обретения 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.

На 1 сентября 1998 г. почти 2,5 млн сельских жителей наделены земельными участками и долями, на руки гражданам выданы свыше 700 тыс. свидетельств на право пользования землей сроком до 99 лет. Добровольно сформировались и работают на селе свыше 45 тыс. семейных и единоличных крестьянских и фермерских хозяйств, 675 коллективных хозяйств различных форм собственности. По итогам государственного учета, общая

Таблица 1 – Количество зарегистрированных субъектов сельского и лесного хозяйства (на конец года, единиц)

Хозяйствующие субъекты	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Всего субъектов	325384	326811	319738	331703	345184
В том числе: сельское хозяйство	325313	326740	319667	331632	345113
Из них: государственные хозяйства	76	135	71	64	65
Коллективные хозяйства	1144	4211	781	509	556
В том числе: акционерные общества	38	97	44	42	44
Коллективно-крестьянские хозяйства	107	660	86	93	95
Сельскохозяйственные кооперативы	999	3454	651	374	417
Подсобные хозяйства государственных и коллективных организаций и предприятий	538	538	538	538	538
Крестьянские (фермерские) хозяйства	323555	321856	318815	331059	344492
Лесное хозяйство	71	71	71	71	71

Таблица 2 – Структура продукции сельского хозяйства по категориям хозяйств (в процентах к итогу)

Хозяйствующие субъекты	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Хозяйства всех категорий	100	100	100	100	100
В том числе:					
Государственные и коллективные хозяйства	3	2	3	3	2
Личные подсобные хозяйства граждан	37	36	40	36	38
Крестьянские (фермерские) хозяйства	60	62	57	61	60

площадь земель, находящихся на праве пользования в указанных хозяйствующих субъектах нового типа, составляет почти 2,8 млн гектаров.

Тогда были упразднены 576 колхозов и совхозов и вместо них создавались фермерские хозяйства – как основа Института частной собственности в сельском хозяйстве. Несмотря на преобладающую численность фермерских хозяйств; в сельском хозяйстве Кыргызстана функционировали в достаточной степени большое разнообразие (форм) хозяйствующих субъектов, некоторые из них являясь рудиментами прежней плановой экономической системы (государственные и коллективные хозяйства) и которые функционируют по стереотипу и по сей день.

В 2011 г. в сельском хозяйстве Кыргызстана было 345,2 тыс. хозяйствующих субъектов, в том числе 65 государственных хозяйств (это семеноводческие, племенные хозяйства, опытные станции и другие), 556 коллективных хозяйств, из них 417 сельскохозяйственных кооперативы и 344,5 тыс. фермерских хозяйств (таблица 1) [1]. Кроме того, имеется 726,6 тыс. личных подсобных хозяйств граждан. Эти данные говорят о том, что в сельском хозяйстве Кыргызстана земельно-аграрная реформа состоялась и сформировалась многоукладная экономика. Реформа приобрела необратимый характер.

Стержневой частью проводимой реформы стала передача земли в частную собственность фермерам и ее Конституционное закрепление (1998 г.).

Из всей пахотной земли (1280,0 тыс. га) 861,1 тыс. га (67,3 %) находится в собственности фермерских хозяйств, 340,7 тыс. га (26,6 %) земли в пользовании коллективных, государственных хозяйств и кооперативов и 64,0 тыс. га (5,0 %) в личном пользовании граждан, как приусадебные участки.

Следует отметить, что тенденция преобразований в сфере земельных отношений продолжается. Так, в 2012 г. в сельском хозяйстве Кыргызстана было зарегистрировано 357,2 тыс. хозяйствующих субъектов, в том числе 60 государственных хозяйств (это семеноводческие, племенные хозяйства, опытные станции и другие), 525 коллективных хозяйств, 384 сельскохозяйственных кооперативов и 356,6 тыс. фермерских хозяйств (таблица 2).

На данный момент практически 99 % хозяйствующих субъектов являются частными фермерскими хозяйствами, т. е. при введении частной собственности на землю пошел бурный рост развития малого бизнеса в сельском хозяйстве. Этот процесс подтверждает, что введение частной собственности благотворно влияет на развитие малого и среднего предпринимательства. Свободная и самостоятельная организация труда изменила психологию сельских тружеников. Подавляющее большинство их стали относиться к земле с чувством истинного хозяина и обрели большую уверенность в будущем.

Фермерские хозяйства производят большую долю сельскохозяйственной продукции, начиная с 2007 по 2011 г. их доля в продукции сельского хозяйства составляет 60 %, исключение – 2009 г.,

когда было произведено только 57 % общего объема произведенной продукции, а по основным видам продуктов в 2011 г.: зерно – 86,4 %, картофель – 70,2, овощи – 59,0, мясо в убойном весе – 49,9, молоко – 48,8, шерсть – 55,0 % [2].

Неопределенная ситуация, сложившаяся с земельными участками населенных пунктов при совершении различных сделок с частными домами, зданиями и сооружениями, когда земля, на которой находятся эти сооружения, не является их частной собственностью требует своего разрешения.

В качестве основной характеристики современной экономики Кыргызстана рассматривается активное формирование и развитие рыночных отношений и институтов. Ключевую роль в этом процессе должно играть предпринимательство. Как показывает мировой опыт, чем больше возможностей для расширения своей деятельности у класса предпринимателей, тем более высокими являются темпы развития национальной экономики. В этих условиях весьма значимым фактором является обеспечение благоприятных условий развития предпринимательской деятельности в стране.

Политика правительства направлена за дальнейшее развитие частного землевладения и рынка земли. В настоящее время обе эти концепции нашли свое отражение в соответствующем законодательстве; однако в Земельном Кодексе есть положение, которое налагает запрет на продажу прав на землю сельскохозяйственного назначения сроком на пять лет с момента приобретения этих прав. Данный запрет на продажу земли, именуемый “мораторием”, затрудняет осуществление продаж между частными собственниками сельскохозяйственных земель. Он также удерживает банки от кредитования (ипотечного кредитования) под залог земельных прав, поскольку банки не смогут продать эти земельные права в случае, если им придется взыскивать с должника. На практике введение моратория привело к тому, что фермеры не могут расширить свои небольшие малопродуктивные наделы за счет покупки дополнительных участков земли. Кроме того, поскольку в силу моратория фермеры не могут предоставить в залог землю, они не могут рассчитывать и на банковские кредиты.

Президент признает, что установленные мораторием ограничения по осуществлению сделок с земельными правами должны быть отменены, а сам мораторий снят. Однако существуют определенные барьеры, препятствующие немедленному и скорому осуществлению этих действий. Во-первых, совершение сделок по продаже прав на землю может быть сопряжено с мошенничеством и неразберихой, если не будет регистрационной

системы, выступающей в качестве последней записи о том, кто владелец каких земельных прав на какое недвижимое имущество. Для любого человека земля является важным капиталом, но для фермера земля – это вся его жизнь. Без стабильной и точной системы регистрации прав на недвижимое имущество землевладельцы не будут в достаточной мере защищены после снятия моратория и разрешения сделок с землей. Во-вторых, конъюнктура земельного рынка имеет тенденцию к росту стоимости земли, что, вероятно, приведет к увеличению числа возможных покупателей земли. Они, естественно, будут обращаться к фермерам с заманчивыми предложениями. Землевладельцы, особенно такие как фермеры, должны быть достаточно искусственными, чтобы оценить предложение, и должны понимать, что после того как сделка совершена, они не будут владеть или иметь какие-либо права на проданную землю. Таким образом, важно, чтобы землевладельцы были достаточно осведомлены о своих законных правах и о характере земельных ценностей и рынка земли, чтобы защитить себя при совершении сделок с землей.

Необходимость создания фиксированной регистрационной системы и условие о том, что землевладельцы должны быть способны понимать и защищать свои права собственности при совершении сделок, вкуче требуют постепенного и поэтапного снятия моратория, после того, как будут приняты необходимые подготовительные меры. Развивающиеся события показывают, что снятие моратория в стране происходит с необходимыми предосторожностями.

Следует разработать Закон “О введении рынка земли сельскохозяйственного назначения”, под которым, несомненно, подразумевается закон об отмене моратория. Что же должно говориться в этом законе? С точки зрения свободной рыночной экономики, земельный рынок начнет развиваться сам по себе, как только будут разрешены сделки с землей. Учитывая необходимость грамотности населения и хорошей регистрационной системы, нам представляется, что Закон “О введении рынка земли сельскохозяйственного назначения” должен предусматривать, что мораторий будет отменяться постепенно, например, сначала в тех районах, где открыты регистрационные конторы и где достигнут определенный минимум общественной грамотности. В этом и заключается суть концепции пилотного проекта и это может быть предусмотрено в законодательстве.

Земельная реформа и земельные рынки являются важными вопросами, которые влияют на самые насущные аспекты жизни сельчан. Поэтому

ошибки в реализации земельной реформы дорого обходятся. Население должно знать, как работать на рынке земли и тогда оно сможет само защитить себя. И государственная система регистрации прав на недвижимое имущество должна быть совершенной, чтобы не допустить ошибок или, того хуже, мошенничества.

Переход к рыночным отношениям непосредственно предполагает становление и развитие предпринимательской деятельности. Предпринимательство сегодня оказывает позитивное влияние не только на экономическую жизнь общества в Кыргызстане, но и на нравственную, политическую, культурную и другие сферы жизни людей. Оно выступает своеобразным источником нововведений в обеспечении непрерывного развития экономики страны. Уровень развития малого и среднего бизнеса является одним из наиболее важных индикаторов политических и социально-экономических реформ. Исследования показывают, что, несмотря на достигнутые темпы и уровень развития малого и среднего бизнеса, они оказались недостаточными для обеспечения уровня занятости и повышения эффективности предпринимательской деятельности. Вместе с тем развитие предпринимательства в Кыргызстане ограничивается рядом крайне трудных проблем, которые носят как объективный, так и субъективный характер. Решение объективных проблем требует времени. К ним относятся: нехватка опыта и умения работать в новых условиях, недостаток квалифицированных кадров, несовершенство всей рыночной инфраструктуры. К числу объективных обстоятельств, обусловленных кризисом и расстройством денежной системы, следует отнести также высокий риск и дороговиз-

ну кредитов, жесткий прессинг налоговой системы и другие. Значительная часть проблем, с которыми сталкиваются предприниматели, носят субъективный характер.

Земля – это то материальное благо, спрос на которое будет всегда. И отношения, касающиеся как коммерческой, так и пользовательской стороны правового регулирования, нуждаются в существенных доработках. В нашем земельном законодательстве много пробелов, недоработок и наложений, но в будущем они будут все исключены, путем практической проработки аспектов земельных правоотношений, требующих внимания. А в целом можно отметить, что несмотря на указанные выше серьезные недостатки институт частной собственности на землю прочно вошел в кыргызскую систему права. Таким образом, в этом плане, особенно после введения в действие Земельного кодекса КР, сделан большой шаг вперед, и конституционное право частной собственности на землю реально начало воплощаться в жизнь, что подтверждает тот факт, что Кыргызстан уверенно движется вперед по пути построения развитого демократического общества, в котором активно развивается предпринимательство.

Литература

1. Актуальные проблемы развития экономики Кыргызской Республики в рыночных условиях: сборник статей. Бишкек, 2013.
2. Кыргызстан в цифрах: стат. сб. Бишкек: Нацстатком КР, 2012. С. 99, 104.
3. *Савин В.Е.* Рыночные реформы и аграрная трудоизбыточность / В.Е. Савин, Г.Т. Калманбетова. Бишкек, 2013.