

# АГРАРНАЯ ЭКОНОМИКА

## ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

**Ж.ЖУМАБАЕВ** канд.экон.наук, заслуженный работник  
сельского хозяйства КР

П  
роцесс перераспределения земель в республике Больше половины пахотных земель уже находится в  
привел к изменению состава землепользователей. руках частных крестьянских, фермерских хозяйств.

### Динамика распределения сельхозугодий по землепользователям и производства валовой продукции по категориям хозяйств, %

Показатель	1993	1994	1997	2000	2001
1. Сенокосы и пастбища, всего	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
В том числе:					
в коллективных и государственных хозяйствах;	80,3	58,5	39,8	31,7	30,6
в крестьянских, фермерских хозяйствах;	11,2	31,3	1,4	1,0	0,8
в личном пользовании граждан;	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
госзапаса (не закрепленные за пользователями).	8,4	11,1	58,7	67,2	68,5
2. Пашня, всего	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
В том числе:					
в коллективных и государственных хозяйствах;	86,2	69,7	46,6	43,5	38,9
в крестьянских, фермерских хозяйствах;	7,9	23,3	37,9	47,3	52,3
в личном пользовании граждан;	5,9	7,0	7,8	7,9	8,0
не закрепленная (не используемая) за пользователями.	0,0	0,0	7,7	1,3	0,8
3. Производство валовой продукции сельского хозяйства, всего	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
В том числе:					
в коллективных и государственных хозяйствах;	38,3	31,0	15,3	9,7	9,3
в крестьянских, фермерских хозяйствах;	13,5	6,6	28,8	42,0	44,3
в личных хозяйствах населения.	48,2	62,4	55,9	47,6	46,4

Основная часть сельскохозяйственных земель в республике, особенно естественных пастбищ, остается в распоряжении государства. Анализ закрепления сельхозугодий по хозяйствующим субъектам показывает, что в начале земельной реформы у крестьянских

(фермерских) хозяйств было большое желание получить естественные сенокосы и пастбища. В 1994 Реформа № 3/2003

г. 31,3 % естественных кормовых угодий были закреплены за крестьянскими и фермерскими хозяйствами. В 1995 г., когда был введен единый земельный налог, они стали их возвращать. В последние годы площадь незакрепленных пастбищ растет. В то же время площадь пашни, занимаемой крестьянскими и фермерскими хозяйствами, возросла с 7,9 % в 1993 г. до 52,3 % в 2001 г.

Производство валовой продукции сельского хозяйства в личных хозяйствах населения в последние годы стабилизировалось на уровне 1993 г. Этот показатель в крестьянских и фермерских хозяйствах имеет тенденцию роста, а в коллективных и государственных хозяйствах – снижения.

В ходе земельной реформы распределение пашни на доли в первую очередь производилось на лучших водообеспеченных и близлежащих к населенным пунктам участках, а большинство отдаленных, худших, неплодородных и богарных земель осталось в распоряжении Фонда перераспределения земель. Вопрос о вовлечении в оборот земель Фонда перераспределения очень сложный. На мой взгляд, его можно решить только с помощью наиболее полного использования экономического и юридического механизмов оборота земельного фонда. Значительная часть неиспользуемой пашни приходится на земли Фонда перераспределения, которые находятся в распоряжении местных органов исполнительной власти. Исполнительная власть, не имея финансовых ресурсов, сама не может обрабатывать эти земли, а спрос со стороны производителей на них невелик. Причина заключается в низкой отдаче и продуктивности полей, сравнительно высокой арендной плате, связанной с существующей ставкой земельного налога, а также желанием местной власти иметь определенную выгоду от аренды земель. Кроме того, пашня в аренду выдается не на длительный период, поэтому арендатор не заинтересован в улучшении плодородия почвы, соблюдении агротехники и улучшении водоснабжения.

Для решения данной проблемы необходимо улучшить юридический механизм арендного оборота низкопродуктивных и не обеспеченных водой земель: предусмотреть договор на более длительный срок их аренды с указанием обязательств по улучшению плодородия и водообеспеченности земель. При выполнении условий договора предоставлять арендаторам право на продление срока аренды.

Экономическая сторона такой аренды – это дотация сельскохозяйственного производства или освобождение от выплаты арендной платы и, соответственно, земельного налога, которые четко должны быть оговорены в договоре. Кроме того, Реформа № 3/2003

можно установить льготы за водопользование, особенно на земельных участках, где полив осуществляется насосными станциями. В противном случае, в условиях нехватки денежных средств для производства, горюче-смазочных материалов и минеральных удобрений у сельских товаропроизводителей не будет экономического интереса в обработке земель.

Кроме того, в договорных обязательствах надо предусматривать экономические санкции к арендаторам за вывод арендованных земель из сельскохозяйственного оборота, снижение плодородия почвы. Для этого необходимо в законодательном порядке разрешить местным властям осуществлять контроль над соблюдением условий договора по эффективному использованию земель, и по окончании производственного периода предъявлять экономические санкции и расторгать договор аренды с нарушителями.

В каждом случае подход к передаче земли в аренду должен быть индивидуальным, с учетом ее состояния, и принимать во внимание интересы арендаторов и государства - владельца земель Фонда перераспределения.

Необходимо усилить государственное регулирование земельных отношений в сфере арендного землеоборота и повысить экономическую отдачу земель Фонда перераспределения, находящегося в распоряжении государства.

Для повышения заинтересованности местных властей в вовлечении малопродуктивных земельных ресурсов в сельскохозяйственный оборот целесообразно арендную плату и средства от предъявления санкций направлять в местный бюджет для улучшения плодородия почвы.

Дальнейшее повышение эффективности использования земель, вовлечение в сельскохозяйственное производство необрабатываемой пашни и дополнительных земель вызвано наличием потребности в сельскохозяйственной продукции. Кроме того, это повысит занятость сельского населения, проживающего на данной территории. При предоставлении льготных кредитов и инвестиций сельские товаропроизводители имеют возможность использовать необрабатываемую пашню.

## Проблемы земельных отношений

Предоставление производителям земельных участков за счет необрабатываемой части Государственного земельного фонда позволит в целом повысить эффективность использования земель и, соответственно, сельскохозяйственного производства.

При решении земельных отношений необходимо отдать приоритет тому владельцу, который рационально использует земельные ресурсы и сохраняет плодородие почвы. Законодательное разрешение купли–продажи сельскохозяйственных земель будет способствовать повышению эффективности сельскохозяйственного производства.

Земельная реформа требует творческих усилий всех ее участников. Крестьяне должны понимать смысл преобразований и видеть свой интерес в их осуществлении. Трудно надеяться на то, что крестьяне, получив свидетельство на земельную долю, сразу почувствовали себя ответственными собственниками. Для этого необходимо определенное время.

Рыночная экономика, частная земельная собственность, новые формы хозяйствования требуют, с учетом особенностей, собственную модель землепользования и землевладения. Эти процессы часто опережали законодательную базу. В забвении оставались вопросы охраны земель и ответственности за их использование.

Практика показывает, что одной из причин выхода земель из сельскохозяйственного оборота является то, что владельцы земельных ресурсов не всегда имеют экономические возможности полностью обрабатывать и использовать закрепленные за ними сельскохозяйственные угодья.

В большинстве случаев необработанной остается малопродуктивная и необеспеченная водой пашня. Незначительная её часть в малоземельных и густонаселенных селах была распределена на земельные доли, которые также остаются неиспользованными, поскольку не имеют преимуществ продуктивных и водообеспеченных земель. Таким образом, каждый год остается около 80,0 тыс. га неиспользуемых пахотных земель.

В соответствии с принятыми в республике законами, земля передается или продается в собственность. Однако в них четко не отражены:

ответственность за сохранение плодородия почв и использование по назначению и исключение из сельскохозяйственного оборота.

Мировая практика выработала механизмы экономических и правовых отношений в землепользовании. Вот некоторые из них: строгое целевое использование земель, ограничение максимальных размеров (борьба с монополизмом в землевладении) земельных площадей, передаваемых в собственность, строжайшая ответственность за нарушение земельного законодательства.

Практика мирового землепользования свидетельствует, что право собственности на землю закреплено рыночными отношениями, что автоматически порождает заботу об ее улучшении, сохранении и повышении эффективности использования.

У нас же земля первоначально передана бесплатно, поэтому нельзя ожидать аналогичных результатов, которые достигнуты в странах с развитой рыночной экономикой. В переходной экономике государство, передав землю в собственность без оплаты, вправе участвовать в соблюдении законов об использовании земель. Оно должно взять функцию контроля над использованием и распоряжением земель, не допуская вывода их из сельскохозяйственного оборота.

Законы, регулирующие эффективность использования сельскохозяйственных земель, действуют даже в Германии, где процветает рыночная экономика. Там запрещены дробление земельных участков при любых сменах владельцев и использование сельскохозяйственных угодий не по назначению. Здесь предусмотрен государственный контроль над взаимоотношениями арендаторов и землевладельцев. При этом приоритет отдается интересам пользователя-арендатора, а не владельца, сдающего землю в аренду. Сделка аренды земель осуществляется с участием государства, которая делается для определения дохода с учетом земельной ренты и взимания налога.

На основе изучения отечественного и зарубежного функционирования земельного рынка и земельных отношений необходимо разработать в республике экономический механизм их регулирования.

