

## **НЕОБХОДИМОСТЬ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ПРОВЕДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ.**

*Для оценки сложившейся политики в области преобразования земельных отношений и разработки ее перспективы необходимо охарактеризовать сущность земельных отношений, выделить ее основные элементы и связи. В данном случае речь идет о той сфере отношений, которые связаны с сельскохозяйственным производством.*

*Ключевые слова: земельные отношения, аграрная политика, леса, водный ресурс.*

## **THE NEED FOR TRANSFORMATION OF LAND RELATIONS AND LAND REFORM.**

*To evaluate the existing policies in the field of transformation of land relations and the prospects of its development it is necessary to characterize the nature of land relations, identify its major elements and connections. In this case we are talking about the sphere of relations that are associated with agricultural production.*

*Key words: land relations, agrarian policy, fishing lines, water resource.*

Важнейшие направления современной аграрной политики – глубокое преобразование земельных отношений, т.е. отношений, по поводу владения, пользования и распоряжения землей как основным средством производства и пространственного базиса для сельскохозяйственного производства и размещения различных объектов.

Для оценки сложившейся политики в области преобразования земельных отношений и разработки ее перспективы необходимо охарактеризовать сущность земельных отношений, выделить ее основные элементы и связи. В данном случае речь идет о той сфере отношений, которые связаны с сельскохозяйственным производством.

Объектами этих отношений являются земли сельскохозяйственного назначения (пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища), земли сельских населенных пунктов, земли лесного и водного фондов, расположенные в сельской местности. Субъектами земельных отношений выступают отдельные граждане, их коллективы, предприятия, местные администрации разных уровней, и другие органы власти. Между перечисленными субъектами возникают и развиваются правовые, экономические и организационные отношения по поводу владения, пользования и распоряжения землей.

В системе этих отношений необходимо выделить, по меньшей мере, три функциональные под системы.

Первая подсистема – это правовой базис земельной собственности, включая владение, пользование и распоряжение землей; государственные гарантии сохранения и укрепления собственности; ответственность землевладельцев за рациональное использование земли.

Вторая подсистема – экономический механизм регулирования земельных отношений, включая платность землепользования, нормативные и рыночные цены земельного оборота, экономические стимулы и санкции, обеспечивающие рациональное использование земельных угодий, сохранение и улучшение природной среды вообще.

Третья подсистема – эта организационная структура реализации земельных отношений, включающая предоставление и изъятие земель, землеустройство, проведение землеоценочных, кадастровых работ, зонирование территорий осуществление земельного мониторинга, а также всю совокупность организации, которые осуществляют эти функции.

Для того, чтобы перейти от ранее существовавшей к новой системе земельных отношений необходима земельная реформа. В наших условиях она является важнейшей составной частью экономической и социально-политической реформы.

В рамках общих целей и задач аграрной политики рыночной ориентации земельная реформа рассматривается как целенаправленный процесс глубокого изменения правовой базы экономического механизма и управленческих, организационных структур развития земельных отношений.

Основная цель проводимой сейчас земельной реформы в аграрной сфере – создать такую систему земельных отношений, которые обеспечат, экономически эффективное, рациональное и безопасное сельскохозяйственное производство; гарантируют основы социального развития сельского населения.

Реформирование земельных отношений в Кыргызской Республике с бесконечным разнообразием природных и экономических условий имеет свою специфику. Это оказывает влияние на методы, сроки реформирования аграрных отношений в регионах республики. Однако цели реформы и ее содержание и принципы, как отражающие общие и объективные закономерности развития аграрных отношений, в масштабе всей республики едины.

Анализируя всю совокупность этих документов, можно выявить следующие принципы аграрной политики в области земельных отношений;

Первый принцип: преодоления государственного монополизма в землевладении, предоставление право собственности на земельные участки или права владения ими гражданам, их коллективам, предприятиям.

Второй принцип: сохранение за государством право собственности на сельскохозяйственные земли, имеющие особое значение для организации и проведения селекционной работы, сортоиспытания, учебно-опытной и научно-исследовательской деятельности.

Третий принцип: сочетание способов бесплатного (в пределах установленных норм) и платного наделения землей с введением механизма платности землепользования для всех категорий собственников, владельцев, арендаторов.

Четвертый принцип: осуществление государственного контроля за использованием земель, их экологическим состоянием.

Правомерность и обоснованность этих принципов вытекает из объективных закономерностей развития земельных отношений. Однако практическое применение права собственности на землю тех, кто ее обрабатывает и права государства регулировать процессы воспроизводства земельных ресурсов порождает не мало проблем, в том числе связанных с нарушением этих прав.

Анализ в целом политики государства в сфере реформирования земельных отношений показывает, что тактика и механизм земельных преобразований нуждаются в серьезной доработке.

Нынешняя земельная реформа в Кыргызской Республике должна преследовать стратегическую цель – утвердить на земле строй хозяйств предпринимателей с правом добровольно выбирать формы хозяйствования. Нужна глубоко продуманная и всесторонне проработанная программа развития различных организационно-правовых форм хозяйствования на земле.

Обобщение практики реформирования земельных отношений в Кыргызской Республике, и изучение в других государствах позволяет сделать ряд конструктивных предложений.

Один из главных выводов состоит в том, что успех земельной реформы зависит от того, как оно понята и принята народом. Ее цели должны соответствовать интересам большинства социальных групп населения. Реформа может достигнуть положительного результата, если она проводится последовательно и твердо органами власти. Отступление от провозглашенных и обоснованных принципов реформы, и не оправданные отклонения от стратегического курса под влиянием политических страстей способны не только задуть

саму земельную реформу, но породить ожесточение в народе по отношению к любым реформаторским идеям.

Земельный кодекс республики, а также нормативные акты областей должны содержать процедуру регулирования земельных отношений:

- порядок и предоставления и изъятия земли, роль и функции в этом банковской системы;

Сюда следует включить;

- предельные нормы земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, садово-огородных кооперативов, дачного и жилищного строительства;

- права, обязанности и ответственность землевладельцев и арендаторов; функции местных органов власти по регулированию земельных отношений.

- размеры ставок земельного налога, нормативные цены земли, предельные ставки арендной платы, с учетом качества земли;

- порядок разрешения земельных споров с учетом особенностей данного региона.

Экономический механизм регулирования земельных отношений включает в себя: 1) нормативную и рыночную цену земли, 2) ставки земельного налога, 3) арендную плату, 4) проценты при получении кредита под залог земли, 5) ставки налога при операции купли продажи земельного участка, передачи его по наследству, компенсационные выплаты при изъятии земель для общественных нужд, 6) экономические санкции и стимулы по экологическим характеристикам используемых земельных участков.

Следовательно, для дальнейшего углубления земельной и аграрной реформ необходимо укреплять их законодательную основу и создать рынок земель с целью повышения производительности труда и конкурентоспособности хозяйствующих субъектов.

Возрождая и совершенствуя в нашей хозяйственной практике формы земельных отношений, существовавших в 20-30-гг. и которые позволили за очень короткий промежуток времени не только восстановить, но и превзойти уровень производства сельскохозяйственных продуктов, который был до первой мировой войны, мы должны тщательно изучить и практически их осмыслить. Следовательно, земельные отношения по существу являлись фактором развития и укрепления производственных сил в аграрном производстве.

Наша задача состоит именно в том, чтобы выявить важнейшие закономерности развития земельных отношений в аграрном производстве того периода и на опыте их использования умело осуществлять реформы земельных отношений в современном аграрном производстве.

В мировой практике также сложились две формы использования земли-коллективная и индивидуальная, хотя четкой границы между ними нет. Так, например, фермерские хозяйства и ЛПХ осуществляют хозяйственную деятельность не одним работником, а группой людей и семей. Земля здесь является индивидуальной собственностью фермера или главы семьи. При этом фермерское хозяйство более эффективно по сравнению с ЛПХ так как коллективное использование земли дает одновременно возможность, и работать, и управлять производством, и использовать достижения науки и техники. Выходит, фермерское хозяйство, основанное на коллективном труде, более восприимчиво к различного рода нововведениям, применению прогрессивных и интенсивных технологий, передовых систем земледелия и сохранения плодородной почвы.

На нынешнем этапе земельной реформы в процессах землевладения и землепользования уже произошли значительные и принципиальные изменения.

На наш взгляд, при реформировании земельных отношений следует исходить:

- из наличия и развития двух основных форм собственности на земли сельскохозяйственного назначения – частной и государственной;

- из приоритета частного владения землей при различных индивидуальных и коллективных формах ее хозяйственного использования.

### **Литература:**

1. Боев В. Р. Совершенствовать экономический механизм развития АПК: Экономика и управление. 1993.-№3
  2. Горбунов С. В. Совершенствование экономического механизма АПК в условиях перехода к рыночным отношениям ВНИЭСХ, М.1991.
  3. Койчуев Т. К. Экономическая революция-путь к преодолению невзгод. Бишкек.1992.
  4. Постановления Правительства КР 1997 года « О ходе проведения и углубления земельной и аграрной реформы».
-