

УДК 332.68:63 (575.2) (04)

## ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ ЭКОНОМИКИ

**Б. Жузенбаев** – канд. экон. наук, доц.

---

As the research shows the system of basic elements of the market relations comprises the form of ownership, the land tax and rent, mortgage and other economic categories, their transformation through the rent into the market mechanism is a necessary condition for marking out the theoretical, methodological and legal basis of the renting relations regulating.

Радикальная трансформация аграрного производства, перевод его к рыночной экономике требуют разработки научно обоснованной концепции регулирования земельных отношений, адекватной рыночному механизму.

В состав базовых элементов земельных отношений входят: формы собственности на землю, ее владения и использования, принципы и механизмы распределения земельной ренты, залог на землю; купля-продажа, земельный налог и арендная плата и другие экономические категории. Практическая реализация этих категорий, трансформация их через рыночный механизм – необходимое условие разработки теоретических, методологических и организационно-правовых основ регулирования земельных отношений.

Регулирование земельных отношений непосредственно связано с изменением всей системы сложившихся производственных отношений в аграрном производстве. Это сложный комплекс мер, призванных в своей совокупности реализовать следующие основные цели:

- развитие различных форм, собственности на землю и организация производства;
- переход от прямых дотаций и субсидий к рыночным методам регулирования процесса воспроизводства за счет использования более гибкой ценовой, кредитной политики;

- обеспечение относительно равных стартовых возможностей по осуществлению воспроизводственного процесса для всех хозяйствующих субъектов земельных отношений;
- использование земельной ренты в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов, взаимодействие рентных регуляторов с другими экономическими расчетами (ценами, налогами, арендной платой, залоговыми отношениями и т.д.);
- учет интересов и равноправие различных социальных групп населения в реализации прав частной собственности и различных форм землепользования;
- рациональное размещение и специализация сельскохозяйственного производства;
- введение платного землепользования и создание рынка земли и т.д.

В системе земельных отношений проблема собственности на землю имеет основополагающее значение. Земельная собственность, как экономическая категория, представляет собой исторически сложившуюся форму экономических отношений между государством и хозяйствующими субъектами по поводу присвоения, пользования и распределения земельной ренты. Следовательно, собственность на землю – это есть право получения ренты, а не самой земли. Предприниматель стремится

приобрести земельный участок не ради земли, как таковой, а ради того рентного дохода, который приносит земля.

В Кыргызской Республике на основе всеобщего референдума введена частная форма собственности на землю, что является основополагающим условием развития земельного рынка. В законодательных актах республики нет ясности в вопросах распределения земельной ренты, прав ее присвоения. Признание частной собственностью земли безусловно должно повлечь за собой разграничение прав в присвоении ренты.

Процесс формирования и развития частной собственности на землю, всеобщего платного землепользования возрождает концепцию о существовании трех форм ренты: абсолютной, дифференциальной и монопольной, которые являются основой определения рыночной цены земли.

В системе земельных отношений проблема абсолютной ренты имеет существенное значение, и вместе с тем до сих пор является в экономической науке одной из дискуссионных: в интерпретации ее сущности, причины возникновения и определения еще не достигнуто единства взглядов. Особую значимость приобретает данная проблема с введением частной собственности на землю и всеобщего платного землепользования.

Категория “абсолютная рента” в политическую экономию впервые введена К. Марксом с разработкой теории земельной ренты. Он дает определение абсолютной ренты как «независимой от различия в плодородии различных категорий земли и последовательных затрат капитала на одной и той же земле, короче, такой ренты, которая в сущности отлична от дифференциальной ренты, и которую мы можем называть, поэтому, “абсолютной рентой”» [1].

К. Маркс отмечает, что частная собственность на землю формирует функционирование абсолютной ренты. Такой точки зрения придерживаются крупные специалисты по данной проблеме (Е. Карнаухова, Б. Загайтов, В. Милосердов, А. Орозбаев, С. Ивановский, А. Сагайдак). Так, С. Ивановский отмечает, что “монополии частной собственности на землю,

недра и другие ресурсы обуславливают возникновение абсолютной ренты” [2].

Для расчета абсолютной ренты в условиях рыночных отношений необходимо определить цену сельскохозяйственной продукции на основе замыкающих (предельных) издержек производства на худших землях.

Правомерность данного методического принципа поддерживает И. Буздалов “в целом, принцип формирования аграрных цен по замыкающим затратам, по издержкам производства нормально хозяйствующих предприятий, расположенных на худших землях, продукция которых пользуется общественным спросом, носит фундаментальный характер” [3].

По нашему мнению, в общем виде оптимальная рыночная цена сельскохозяйственной продукции на основе замыкающих издержек производства должна быть построена следующим образом:

$$W_{ij} = C_{ij} + \bar{p}K_{ij} + A_{pj},$$

где  $W_{ij}$  – цена  $i$ -го продукта, произведенного в  $j$ -м качестве (замыкающем) участке;  $C_{ij}$  – издержки производство  $i$ -го продукта на  $j$ -м качестве участка;  $\bar{p}$  – средняя норма прибыли;  $K_{ij}$  – применяемый капитал при производстве  $i$ -го продукта на  $j$ -м качестве участка;  $A_{pj}$  – размер абсолютной ренты на  $j$ -м качестве участка.

Итак, цена сельскохозяйственной продукции, произведенной на  $j$  качестве земельного участка, должна обеспечить среднюю норму прибыли на вложенный капитал и возможность реализации абсолютной ренты, которую затем должен присвоить собственник земли. Применимость предложенного принципа определения цен на продукцию сельского хозяйства в зависимости от спроса и предложения, подтверждает устойчивое повышение цен на продовольствие и на землю на мировом рынке.

Абсолютная рента, как распределительная категория рыночных отношений, является важным инструментом реализации формы собственности на землю. Манипулируя этой категорией, государство оказывает воздействие на налоговую систему, ее структуру, специализацию производства, развитие экономических интересов общества и создает условия для эффективного функционирования форм собственности.

Методологически абсолютная рента должна присваиваться собственником земли, а дифференциальная и монополярная ренты независимо от формы собственности должны поступать в государственный бюджет. В процессе земельной реформы земля передана бесплатно в собственность, абсолютная рента через налоговый механизм должна быть изъята в государственный бюджет. Если земельный участок куплен, то абсолютная рента полностью должна оставаться у собственника. При государственной форме собственности земельная рента (абсолютная, дифференциальная, монополярная) передается в бюджет для использования общественной цели.

Рыночная экономика восстанавливает истинную суть абсолютной ренты, которая должна реализоваться в следующих принципах:

- создание системы всеобщей платности за землепользование, включая худшие участки земли с учетом абсолютной ренты, где не формируется дифференциальная рента;
- абсолютная рента должна определяться на основе замыкающих затрат, как регулятора рыночных цен на продукцию худших земельных участков;
- величина абсолютной ренты должна определяться для всех категорий земель;
- распределение земельной ренты и право присвоения ее собственниками земли устанавливается законодательно;
- научно обоснованно устанавливается взаимосвязь абсолютной ренты с ценой земли, земельным налогом, арендной платой и т.д.

Таким образом, абсолютная рента – это категория рыночной экономики, причиной возникновения которой является собственность на землю и рынок земли.

Наши исследования показали, что одним из важных факторов формирования земельной ренты и ее изъятия является диспаритет цен между промышленностью и сельским хозяйством на внутреннем и международном рынке, что приводит к дестабилизации аграрной экономики. В последние годы диспаритет цен приобрел угрожающий темп роста в странах СНГ, поставляющих материально-технические ресурсы в сельское хозяйство. Так, в Кыргызской Республике в 2004 г. по сравнению с 1991 г. це-

ны на материально-технические ресурсы выросли в 13,6 раза, в том числе на тракторы – в 17,3, автомобили – в 17,6 и минеральные удобрения – в 18,6. При таком диспаритете цен из сельского хозяйства изымается не только земельная рента, но и нормальная прибыль.

По нашим расчетам, через диспаритет цен в Кыргызской Республике ежегодно изымается 1,0–1,5 млрд. сомов земельной ренты из сельского хозяйства в другие сектора экономики. Основными отраслями, трансформирующими земельные ренты на основе закупки по низким ценам продукции, являются перерабатывающие отрасли сельскохозяйственного сырья. Например, доля закупочных цен на зерно в конечной стадии хлебобулочных изделий составляет 10–15%.

Таким образом, в реальной практике произведенные доходы, в том числе земельная рента, переходят через диспаритет цен в другие отрасли экономики, что является одной из основных причин нестабильности и убыточности аграрного сектора.

В связи с формированием земельного рынка необходима нормативная цена земли для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установление коллективной собственности на землю, купли-продажи, дарения и получения банковского кредита под залог земельного участка.

Вместе с тем, до сих пор земли Кыргызской Республики не имеют цены, что является одной из причин неэффективного использования ее в сельском хозяйстве, высокой землеемкости в градостроительстве и промышленности. Эффективность действия механизма ценового регулирования земельных отношений должна определяться объективным установлением цены земли в зависимости от ее качества, местоположения и целевого назначения.

В этой связи необходимо разработать нормативную цену земли, которая широко применяется в мировой практике. Нормативная цена земли представляет собой капитализированную земельную ренту и должна определяться по соотношению к земельной ренте и среднему проценту, выступает в качестве исходной базы при формировании рыночной це-

ны земли. Последняя определяется на основе нормативной цены с учетом спроса и предложений на конкретные участки.

Рыночная цена на землю во всем мире регулируется законодательно, но на основе действующего рыночного механизма. В странах со сложившимися рыночными отношениями государство активно вмешивается и в процесс купли-продажи земли. Так, в Германии цены на землю устанавливаются с разрешения местных органов власти с учетом качества и местоположения участка.

Основной формой платности за землепользование в условиях рынка является земельный налог, как форма централизации ренты в республиканский бюджет, тесно связан с использованием земли в качестве основного средства производства.

Как показывают исследования, земельный налог в Кыргызской Республике не увязан и непосредственно не учитывает величину реализованной в хозяйствах ренты, которую необходимо изымать и перераспределять.

Функция земельного налога заключается в ежегодном изъятии у землевладельцев и землепользователей в республиканский и местный бюджет земельной ренты. Экономический механизм изъятия, централизации и распределения земельной ренты должен быть выгодным и государству и землепользователю.

В механизме земельных отношений залог земли занимает ключевую позицию. Залог – это наиболее часто встречающаяся в мире рыночная сделка с землей, нацеленная на активизацию хозяйствования, позволяющая дополнительно контролировать состояние землепользования.

Основная цель залога для его собственника – получение кредита по договору без каких-либо ущемлений прав земельного собственника и залогодержателя. Ипотека земельных участков должна предусматривать определенные принципиальные ограничения. Закладывать земли сельскохозяйственного назначения под залог разрешено только под целевые кредиты, связанные с сельскохозяйственным производством.

Однако в этом отношении в Кыргызской Республике сделано пока очень мало. Закон КР

“Об ипотеке” до сих пор бездействует. Не созданы соответствующие макроэкономические условия и организационно-правовые предпосылки функционирования ипотеки, ее развитие остается проблематичным. Одна из причин заключается в том, что реальная практика организации и регулирования процесса ипотечного кредитования не располагает необходимой методической базой. До сих пор еще не разработаны методические принципы региональной системы ипотечного кредитования, по каким критериям должна формироваться структура.

Для ипотечной системы кредитования необходимы следующие меры: воздействие на кредитные отношения с целью создания соответствующих условий для доступности кредитов; регулирование финансово-кредитной системы в интересах сельскохозяйственных товаропроизводителей; контроль за условиями ипотечного кредитования, использование финансово-кредитными структурами залоговых ссуд; создание благоприятных условий для реализованных региональных ипотечных программ и проектов путем предоставления гарантий и первоначальных разовых инвестиций с целью запуска системы. Развитие ипотечного кредитования потребует активизации бизнеса по страхованию предмета ипотеки, а также эффективного распределения страховых рисков самого ипотечного кредитования между кредиторами и страховщиком.

Для дальнейшего развития рынка земли необходима правовая норма ипотеки земельных участков, где необходимо предусмотреть право и обязанности залогодателя и залогодержателя; оформление договоров об ипотеке в виде закладных и государственной регистрации; процедуры и последствия передачи и перехода права ипотеки от залогодержателя к другому лицу и т.д.

В системе земельных отношений важное место имеет организация ипотечных банков. Основными направлениями их деятельности должно быть:

- содействие в проведении земельных преобразований по развитию, регулированию государством земельного рынка путем проведения операций залога земли, передачи ее в аренду и др.;

- мобилизация финансовых ресурсов, в том числе путем выпуска ценных бумаг на финансирование мероприятий земельной и аграрной реформы;
- кредитная и инвестиционная поддержка товаропроизводителей в сфере агропромышленного комплекса, индивидуального жилищного строительства и иных форм деятельности, связанных с использованием земли;
- инвестирование и кредитование программ повышения плодородия и охраны земель.

Для создания гибкой системы регулирования земельных отношений, основанных на сочетании мелкого и крупного производства,

необходимо формирование и развитие земельного рынка. Это позволит обеспечить приток инвестиций в отрасль, повысить эффективность и рациональное использование сельскохозяйственных земель.

#### Литература

1. Маркс К., Энгельс Ф. Соч. – Т. 25. – Ч. II.
2. Ивановский С. Рента и государство (проблемы реализации рентных отношений в современной России) // Вопросы экономики. – 2000. – №8.
3. Буздалов И. Природная рента, как категория рыночной экономики // Вопросы экономики. – 2004. – №3.