

УДК: 331.5

ЮСУПОВ С.А.<sup>1</sup>

### СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ СТАНОВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН

В статье обосновывается необходимость включения земельных участков в орбиту рыночных отношений и организацию их рыночного оборота и освещена роль личных приусадебных и крестьянских (фермерских) хозяйств в становлении земельного рынка. В ней также исследуется возможность формирования и развития земельного рынка в специфических условиях Республики Таджикистан, где земля является исключительной собственностью государства и выявляются социально – экономические предпосылки и институциональные основы становления земельного рынка в переходной экономике постсоциалистических стран.

**Ключевые слова** – земельный рынок, земельные отношения, земельный оборот, земельные участки, земельная собственность, социально – экономические предпосылки.

Эффективное и рациональное использование земельных ресурсов в силу их ограниченности и невоспроизводимости, а в условиях нашей высокогорной страны еще малообеспеченности ими, становится важнейшей общенациональной задачей, успешное решение которой является гарантом обеспечения продовольственной безопасности республики.

Мировой опыт со всей наглядностью показал, что эффективное и рациональное использование земельных ресурсов в условиях рыночной системы хозяйствования предполагает включения их в орбиту рыночных отношений и организацию их рыночного оборота, то есть формирование земельного рынка.

Земельный рынок представляет собой систему организованного рыночного оборота (купли – продажи, предоставление в аренду, другие формы отчуждения) земельных участков.

Объектом земельного рынка является не земля как природный объект, а земельные участки как недвижимые имущества и как объект гражданских прав. При этом земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости становятся единым земельно – имущественным комплексом, и только в этом качестве они могут вовлекаться в хозяйственный оборот.

В условиях рыночных отношений земельные участки как объекты недвижимости подпадают под действие вещного права, определяемого

---

<sup>1</sup> Адрес для корреспонденции: Юсупов Сиддик Атабуллоевич – соискатель ТНУ. 734025 Республика Таджикистан, г. Душанбе, пр. Рудаки 17. E – mail: siddiqy@mail.ru 927526332

Гражданским кодексом. Титульные собственники земли – государство, юридические и физические лица – получают право совершать с принадлежащей им землей все предусмотренные законом сделки. Сами по себе сделки – это действия, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений. В данном случае это действия с земельными участками, направленные на установление, изменение или прекращение по отношению к ним право собственности, найма, аренды, других имущественных прав. Совокупность таких сделок и формирует земельный рынок.

В экономической литературе существуют также более широкое толкование сущности земельного рынка. Так, академик РАСХН Н. Комов пишет, что «Земельный рынок – это не обязательно продажа и покупка предметов в их вещном, натурально – физическом виде, завершаемые отчуждением объектов собственности. Это может быть и отчуждение только прав на функцию их использования, то есть переход прав хозяйственного использования земельных участков от одних субъектов к другим» [3].

Если рассматривать земельный рынок как совокупность сделок по купле – продаже права пользования землей, то оно может функционировать и при исключительной государственной собственности на землю. В этой связи профессор Исмоилов Ш.М. пишет, что «опыт таких стран, как Китай, Вьетнам и Лаос свидетельствует, что в целях развития экономики можно иметь выгоду от введения права продажи право землепользования, сохраняя при этом землю в собственности государства. Это относится как к городским, так и к сельскохозяйственным землям. Экономика этих стран, в частности, стала ускоренно развиваться, в том числе из – за применения свободной торговли правами на землепользование» [2].

Таким образом, под земельным рынком следует понимать не только куплю-продажу земли, но и предоставление ее в аренду, а также другие формы отчуждения земли и права пользования ею, в которых реализуются в той или иной форме отношения собственности на землю.

Вследствие фиксированности площади земельных угодий природой, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенно неэластичностью, хотя для конкретного пользователя предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку имеется возможность увеличить имеющуюся земельную площадь за счет конкурентов. В условиях рынка земельные собственники весьма неохотно идут на продажу участков, отдавая предпочтение получению стабильного дохода от сдачи земли в аренду, именно поэтому продается лишь незначительная часть земельного фонда. Этот существенный фактор, а также ограничения со стороны государства на свободную продажу земель, фиксируют объём земельного рынка, что делает его предложение неэластичным. В этом заключается принципиальная особенность земельного рынка.

Предложение земли и других природных ресурсов является строго фиксированным, что делает ее предложение абсолютно неэластичным. Однако с развитием научно – технического и социально экономического прогресса предложение земли, равно как и других природных ресурсов, фиксировано относительно, постоянно происходит их выбытие или вовлечение в хозяйственный оборот.

Если признаётся абсолютная неэластичность предложения земли, то спрос на землю выступает определяющим фактором формирования цены на земельные участки.

Уровень развития земельного рынка является одним из важнейших факторов экономического благополучия сельского хозяйства и сельских регионов. Это объясняется рядом причин. Во – первых, развитый рынок земли является сильнейшим стимулом для развития многих отраслей городской экономики – строительства, промышленности, сельского хозяйства, производства сырья, оборудования и техники, и т.д. При этом создаются дополнительные рабочие места, что важно для поддержания высокой занятости населения. Во – вторых, за развитием земельного рынка неуклонно следует повышение уровня жизни, улучшение инвестиционной и эстетической привлекательности села и даже города. Появление новых предприятий, рост их доходов расширяют базу для налогообложения, а дополнительные налоговые поступления позволяют местным лучше выполнять свои функции по обеспечению устойчивого социально – экономического развития области и районов.

Если обратиться к микроэкономическим эффектам выкупа земли, то есть выгода от него для предприятий, из них можно выделить следующие.

□ получение полноты прав на единый объект недвижимости, гарантированность прав владения и распоряжения недвижимым имуществом, снижение рисков и неопределенности;

- защита от непредсказуемого повышения арендной платы, произвола органов власти при составлении условий договора аренды, в том числе установления коротких сроков аренды земельного участка;

- увеличение стоимости основных фондов, повышение курсовой стоимости акций, получение дохода от выпуска и реализации дополнительных акций при увеличении уставного капитала за счет включения в него стоимости земли.

- расширение инвестиционных возможностей, повышение инвестиционной привлекательности предприятия;

- возможности залога земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, привлечения ипотечного кредита;

- получение дохода от продажи и излишков земли или сдачи земельного участка (его части) в аренду.

Со временем, когда рынок земельных участков устоится, плата за землю будет стабильной и прогнозируемой, государство будет получать доход в другом виде - не с разовых продаж, а с налога от сделок на вторичном рынке земли, от арендной платы за землю, а также с ежегодного налога на землю. Бюджет получит постоянный, прогнозируемый доход, который будет использоваться на нужды города и области. Поэтому чем больше будет совершаться сделок на вторичном земельном рынке, тем больший доход мы получим в казну не только в этом году, но и в последующие годы.

Важнейшим условием или предпосылкой функционирования земельного рынка, как показывает опыт развитых стран, является проведение землеустройства, ведение государственного земельного кадастра, регистрации прав на землю и оценку земли.

Землеустройство относится к важнейшим механизмам правоприменительной деятельности в области регулирования земельных

отношений, главным направлением которой традиционно считается организация рационального использования и охраны земель в сфере сельхозпроизводства. Актуальность этой деятельности в современных социально – экономических условиях заметно возросла, однако содержание ее претерпело существенные изменения, адекватные новому характеру самых земельных отношений и способам их правового регулирования.

Именно недооценка землеустроительных мероприятий в начальный период проведения земельной реформы породила современные высоко – затратные системы земельного оборота в постсоциалистических странах. Достаточно называть многочисленные земельные споры, неразрешенные судебные дела, де – факто отсутствие гарантий со стороны государства, прав на земельную собственность при закреплении их де – юро и. т. д. Без предмета земельных сделок, разрешенных гражданским и земельным законодательством, а именно без земельного участка не произойдет и перераспределения земель между экономическими субъектами в целях повышения эффективности землепользования. Границы, которые закрепляются на местности межевыми знаками, устанавливаются тоже при землеустройстве. После соответствующей регистрации эти земельные участки могут передаваться кому – либо, изыматься и быть предметом сделок. Проведение землеустроительных работ – первый шаг, который необходим для кадастрового учета, включающего в себя учет регистрации прав и сделок с земельными участками. Кадастровая оценка земель позволит сформировать как электронную так базу данных о землепользователях, качестве и оценочной стоимости земельных участков, так и информационную, в основе которой будут статистические данные об операциях с земельными участками, конъюнктуре земельного рынка и рыночной цене земли.

До тех пор, пока земельные участки не будут точно определены и зарегистрированы, вступит в правоотношения по поводу их купли – продажи подавляющее большинство собственников не смогут.

Активизировать развитие земельного рынка может его информатизация. Состояние земельного рынка зависит от возможности обеспечить быстрый и широкий доступ к сведениям о земельных участках. Проблема заключается, прежде всего, в создании информационной базы землеустроительной документации для регистрации прав на землю и совершения сделок с ней. Земельные информационные системы должны не только основываться на топографическом или кадастровом картографировании, содержать сведения о правах собственности и ограничениях, обременениях участков, указанных в земельных регистрах и других базах государственного учета земель, но и включать в себя сведения о спросе на них предложения, как на местных рынках, так и по стране в целом.

Серьезным тормозом для формирования полноценного сбалансированного рынка земельно – недвижимых объектов в условиях нашей страны остается дефицит, а по большому счету – просто отсутствие полноценных статистических данных по конъюнктуре спроса и предложения. Нельзя установить крайне необходимые для расчетов равновесной рыночной стоимости земельных ресурсов и ценовой притязания одних и ценовые ожидания других партнеров по фиксируемым в статистике конечным результатом сделок. Нужна объективная информация

об интересах, оценках, установках и мотивах поведения участников рынка. На основе нынешней статистики, стратегические перспективы развития земельного рынка определять просто невозможно.

Нормальное функционирование и регулирование земельного рынка возможно также при наличии соответствующей инфраструктуры, включающей в себя систему учреждений и специальных служб, способных контролировать все сделки с землей, учитывая при этом экономические, экологические, юридические и социальные проблемы. Операции с землей выполняют кадастровые и имущественные службы, органы юстиции, государственные, частные землеустроительные и межевые организации, агентства по оценке земли и недвижимости, бюро технической инвентаризации, суды, страховые и кредитные учреждения.

Есть и другие уязвимые блоки в инфраструктуре рынка земельно – недвижимых объектов. Слабым звеном выступают, например, консалтинговое, посреднические структуры, информационно – аналитические, маркетинговые службы, организации мониторинга рынка земельно – недвижимых объектов, и. т.п.

В основе появления земельного рынка лежат формы собственности (государственной, частной, и коллективной и другие виды) на землю, и рыночной механизм земельных отношений. В развитых странах основой земельного рынка является частная собственность на землю, которая имеет определенные ограничения и потому земельный рынок является регулируемым, то есть абсолютно свободного рынка земли нет [1].

При этом широко практикуются арендные отношения. Право аренды может продано и заложено.

Земля представляет собой особый вид собственности, права владения, пользования и распоряжения ею отличны от прав владения другими видами собственности. Дело в том, что пользование землей, в отличие от пользования большинством товаров, относящихся к движимому имуществу, затрагивает интересы других граждан или юридических лиц, а также местного сообщества в целом. Из этого следует, что использование земельных ресурсов всегда связано с определенными регламентациями, определенными ограничениями, право собственности на земельных ресурсов никогда не бывает абсолютным, и реализация этого права неизбежно связана с учетом интересов государства, местных органов власти и других субъектов права. Именно по этому оборот земельных участков ограничен. Ограничения касаются ситуации, в которых как раз и могут быть ущемлены интересы общества, государства или отдельных субъектов права. Из этого, следует, что собственность на землю включает общественные и частные права и поэтому земельной рынок независимо от конкретных форм собственности на землю является регулируемым.

Сложный процесс передачи права собственности на землю обуславливает относительно низкий уровень ликвидности земли как особого товара, то есть ее нельзя достаточно быстро реализовать за наличные деньги. Первичный рынок в развитой рыночной экономике формируется путем создания объектов недвижимости в результате строительной (девелоперской) деятельности. Специфика формирования первичного рынка земли и иной недвижимости в постсоциалистических странах заключается в том, что в основе его лежит приватизация

находящихся в государственной собственности земельных участков и зданий и развитие индивидуального жилищного строительства.

Сегменты земельного рынка – это земля, нежилые здания, сооружения, помещения и земель сельскохозяйственного назначения. Для того чтобы следить за динамикой развития рассматриваемого рынка, необходимо система индикаторов. С ее помощью можно анализировать, что происходит в этой сфере с доходами бюджета, в частности с их структурой, а именно с налогами на землю, на объекты недвижимости, с арендными поступлениями, с продажей государственной и муниципальной собственности. Индикаторы позволяют определить, какой объем инвестиции идет в сельское хозяйство, какова динамика ее рыночной стоимости. Развитие активно функционирующего земельного рынка представляет собой один из стержневых элементов всех рыночных экономических преобразований и важнейший фактор структурной перестройки экономики.

Таким образом, земельный рынок будет функционировать только при наличии следующих предпосылок:

- многообразие форм земельной собственности, включая частную и их равноправия, а также признание субъектами земельной собственности государственных и муниципальных органов, юридических лиц, граждан и их объединений;

- выделение земельных участков в натуре путем проведения землеустроительных работ и их государственная регистрация на права: собственности, владения и пользования;

- проведение государственной оценки земельных участков, и определение их кадастровой и рыночной стоимости (цены);

- создание земельных информационных систем землеустроительной документации для регистрации прав на землю и совершения сделок с ней, а также спроси и предложения земельных участков, как на местных рынках, так и по стране в целом;

- создание инфраструктуры земельного рынка, включающей в себя систему учреждений и специальных служб, способных контролировать все сделки с землей;

#### **Литература:**

1. Зайналов И. Мировой опыт земельных реформ. – международный сельскохозяйственный // 2005 №4 с. 42- 44.

2. Исмоилов Ш.М. Совершенствование земельного законодательства в условиях развития рыночной экономики в Республике Таджикистан // Вестник института экономики Таджикистана. 2007. №-1. С. 69

3 Комов Н., Земельные отношения и землеустройство // «Международный сельскохозяйственный журнал», 2007, №3, с 46.

4 . Э. Мальгина. Особенности регулирования земельных отношений в странах Западной Европа // Международный сельскохозяйственный журнал. 2006 №1, ст 38- 39.

5. Шагайда Н. Рынок земель сельскохозяйственного назначения: практика ограничений. // Вопросы Экономики – 2005г. №6.

6.Шагайда Н. Оценка реализации земельной реформы в России и постсоветских республиках. // Международный сельскохозяйственный журнал. 2006г. №6.

**АСОСҲОИ ИҶТИМОӢ – ИҚТИСОДИИ БА ВУҶУД ОМАДАНИ  
БОЗОРИ ЗАМИН ДАР ҶУМҲУРИИ ТОҶИКИСТОН**

Дар мақола шароитҳои ташаккулёбӣ, амалишавӣ, инкишоф ва самаранокии муносибатҳои бозори замин мавриди таҳлил қарор гирифта, зарурияти ворид намудани қитъаҳои замин ба фазои муносибатҳои бозорӣ ва ташаккулёбии бозори замин асоснок карда шудааст. Нақши хоҷагиҳои назди ҳавлигӣ ва деҳқонӣ (фермерӣ) дар ташаккулёбӣ ва рушди бозори замин муайян гардида, эҳтимолияти ташаккул ва инкишофи бозори замин дар шароити Ҷумҳурии Тоҷикистон, ки замин моликияти истисноии давлат мебошад, таҳлил карда мешавад. Дар мақола инчунин сарчашмаҳои иҷтимоӣ – иқтисодӣ ва асосҳои институтсионалии ташаккулёбии бозори замин дар давраи гузариш таҳлил карда мешавад.

**Калид калимаҳо** – бозори замин, муносибатҳои замин, гардиши замин, қитъаҳои замин, моликияти замин, асосҳои иҷтимоӣ – иқтисодии замин.

YUSUPOV S.A.

**SOCIO - ECONOMIC PRECONDITIONS FOR THE FORMATION  
OF A LAND MARKET THE OF REPUBLIC OF TAJIKISTAN**

Sets out the conditions that determine the formation, operation, development and efficiency of market land relations. Argued the necessity of including land in the orbit of market relations and the organization of their market turnover, ie the formation of a land market. Highlight the role of private plots and peasant (farm) in the development of the land market. It also explores the possibility of the formation and development of the land market in the specific conditions of the Republic of Tajikistan, where the land pack remains the exclusive property of the state. Identified socio - economic background and institutional framework for the formation of a land market in the post-socialist transition economy countries.

**Keywords** - land market, land tenure, land turnover, land, land ownership, socio - economic background.