

С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университетінің 60 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары– 13: дәстүрлерді сақтай отырып, болашақты құру» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференциясының материалдары = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 13: сохраняя традиции, создавая будущее», посвященная 60-летию Казахского агротехнического университета имени С.Сейфуллина. - 2017. - Т.1, Ч.4. – С.363-365

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА КАЗАХСТАНА НА ОСНОВЕ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Смагулова А.

В настоящее время в условиях развития рыночных отношений земля с каждым днем приобретает все большую значимость. Отличительной особенностью земельных отношений и основной предпосылкой для их регулирования является их объект, поскольку земельные ресурсы ограничены в пространстве, обладают уникальным свойством неперемещаемости, созданы природой, их невозможно создать трудом человека [1]. Потребность в эффективном использовании земельных ресурсов предопределяется тем, что они обеспечивают деятельность населения, создавая сырье для обрабатывающей промышленности, являются основой продовольственной безопасности страны. И в решении вопросов рационального использования земель значительную роль играет совершенствование земельных отношений.

С 1990 года в Казахстане был создан новый земельный строй, его формирование проходило поэтапно [2]. Казалось бы, вопрос о частной собственности на землю в республике был уже решен, но с июня 2016 г. продажа земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность приостановлено на 5 лет, до 2021 г. Таким образом, сегодня этот вопрос достаточно актуален и необходимо искать новые пути его решения.

Как правило, принятию решения любого вопроса предшествует изучение зарубежного опыта. В связи с этим, в данной статье, в целях поиска путей решения, изучим опыт зарубежных стран в области земельной собственности, акцентируя внимание на земли сельскохозяйственного назначения.

В большинстве зарубежных стран земля является объектом частной собственности, за исключением:

- Израиль, где вся земля принадлежит государству, а ее использование находится под строгим государственным контролем;
- Китай, где государство официально поддерживает государственную и коллективную собственность в сельском хозяйстве и отрицает любую возможную эволюцию в направлении частной собственности на землю и частнопредпринимательскую деятельность в сельском хозяйстве [2].

Важным вопросом в области отношений собственности на земли сельскохозяйственного назначения является размер сельскохозяйственных предприятий. Аграрной политикой развитых стран мира предусматриваются

меры по недопущению сосредоточение в одних руках слишком больших земельных массивов. В Украине, законом установлена максимальная разрешенная площадь сельскохозяйственных угодий в собственности одного лица - 100 га, в Польше - 300 га, но учитывая унаследованные земли до 500 га, в Германии в зависимости от условий федеральных земель - 400-500 га, в Венгрии - до 300 га, в Румынии - до 200 га. Минимальная площадь землевладения установлена в Германии и в Польше - 1 га, в Японии - 0,5 га, а в Украине - законодательно не определено [3].

В таблице 1 представлен свод сведений по формам собственности на землю, срокам аренды и условиям их предоставления в пользование в зарубежных странах.

Таблица 1 – Анализ форм собственности на землю в зарубежных странах

№	Страна	Формы собственности и на землю	Особые условия	Сроки аренды с/х земель
1	Германия	Преобладает частная собственность	Высокие цены на землю	Срок аренды зависит от контракта. Суд по с/х спорам может продлить срок договора максимум до 12 лет, это касается отдельных участков земли, и 18 лет, если это хозяйство в целом.
2	Франция	Государственная, частная и общинная собственность	Кандидат на покупку земли должен соответствовать установленным критериям, главные из которых это возраст (молодым гражданам предоставляют привилегии), аграрное образование	Срок аренды минимум – 9 лет. Размер арендной платы устанавливается законодательством.

			и достойный бизнес-проект.	
3	США	Преимущественно частная	<p>Для выкупа земель в частную собственность необходимо:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие гражданства - определены максимальные пределы - запрет на выкуп гражданами недружелюбных стран 	<p>Договор заключается, как правило, на один год, ставки арендной платы определяются рынком</p>
4	Китай	Исключительно государственная	<ul style="list-style-type: none"> - Эффективное использование земель - существование различных форм хозяйствования – АО, ГП, корпорации 	<p>Предоставляется на срок от 40 до 70 лет при авансовом платеже — срок зависит от целей, для которых будет использоваться земля.</p>
5	Израиль	Исключительно государственная на земли с/х назначения	Ипотека земли	<p>приобретаются права на долгосрочную аренду участка, обычно на 49 лет с правом дополнительного продления еще на 49 лет.</p>
6	Дания	Преимущественно частная	<ul style="list-style-type: none"> - Ипотека земли - Для собственников 	<p>Максимальный срок аренды- 20 лет. Арендная</p>

			и землепользователей необходимо иметь специальное с/х образование	плата устанавливается исходя из стандартов, установленных властями.
7	Польша	Частная, государственная	Для выкупа земель необходимо: - разрешение МСХ - согласие МВД и администрации	Общественные земли сдаются в аренду в основном сроком на 10 лет с возможностью ее пролонгации до 30 лет.
8	Великобритания	Частная, государственная	Формы права частной собственности: - «безусловная» собственность, - «пожизненная собственность», - заповедная собственность, - самостоятельная собственность.	Срок зависит от контракта. Имеются и долгосрочные и краткосрочные арендные договора. Уровень оплаты определяется арбитражем.
Примечание: Составлена автором				

Во многих странах существуют различные ограничения прав иностранцев на землю. Международное право не содержит требований к национальному законодательству о предоставлении иностранцам прав на землю, равных с правами граждан своей страны [4]. Как видно, указанные требования также присущи казахстанскому земельному законодательству. Главным недостатком является то, что, у нас еще достаточно земель, не вовлеченных в сельскохозяйственный оборот и сосредоточенных в категории земель запаса. Вопрос эффективного использования земель является одной из задач «Плана нации – 100 конкретных шагов» и Послания Президента РК народу Казахстана от 31.01.2017 года.

Таким образом, анализ показал, что ни одна страна в мире не отказалась от государственного регулирования по вопросам приобретения земли иностранцами. В одних странах контролируемая роль государства более жесткая, в других – либеральная. В основном, это связано с особенностью земли, как ограниченного средства производства и необходимостью повышения эффективности ее использования [5].

Что же касается вопроса собственности на земли с/х назначения, то в соответствии с Земельным Кодексом РК гражданами и юридическими лицами республики за 13 лет, в период с 2003-май 2016 годы, было выкуплено лишь 1473 тыс. га сельскохозяйственных земель, что составляет 1,3 % от земель с/х назначения. Это свидетельствует о том, что казахстанские сельхозтоваропроизводители предпочитают аренду, как наиболее приемлемый способ использования земли. Иностранцам земли с/х назначения никогда не было разрешено продавать в собственность, предусматривалась лишь аренда – вначале на 10 лет, с 2014 года - на 25 лет. Однако, и на эту меру с июня 2016 г. наложен мораторий [6].

Поэтому считаю, что в Казахстане, используя опыт зарубежных стран, необходимо усилить роль государства в регулировании земельных отношений и развивать рынок не за счет продажи, а за счет предоставления сельскохозяйственных земель в аренду с предоставлением максимальных льготных условий. Это, в свою очередь, решит вопрос эффективного использования земель за счет возврата неиспользуемых земель в с/х оборот.

Список литературы

1. Kurmanova G.K Regulation of land attitudes in Kazakhstan //7th IGRSM International Remote Sensing & GIS Conference and Exhibition // IOP Publishing //IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science, 20. – Малайзия, Куала-Лумпур, 2014.
2. Курманова Г.К. Земельная реформа в Казахстане: теория, практика и пути развития. Монография. – Астана, 2010. - 235с.
3. Есполов Т.И., Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. Экономико-правовой механизм управления земельными ресурсами. – Учебник. – Алматы, изд. «Агроуниверситет», 2006. – 316 с.
4. Плотников В.А. Государственное регулирование прав иностранцев на землю. //Экономика сельского хозяйства. – 2001.
5. Шепитько Р.С., Дугина Т.А. Совершенствование земельных арендных отношений в современном сельскохозяйственном производстве. Монография. – Волгоград, 2011. - 173с.
6. Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2015 год. – Астана, 2016 г.

Научный руководитель: д.э.н. Курманова Г.К.