ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УЗБЕКИСТАНЕ

Абдуназаров Ойбек Абдумуталибович
Ташкентский государственный экономический университет
Старший преподаватель кафедры "Общественные науки"
ORCID: 0009-0001-5384-2733
E-mail: oabdunazarov84@gmail.com

Аннотация. В статье рассматриваются приоритетные направления совершенствования механизма регулирования земельных отношений в Узбекистане. Особое внимание уделено экономическому и правовому регулированию арендных отношений, а также вопросам повышения плодородия сельскохозяйственных земель. Анализируются современные реформы в аграрной сфере, включая меры по поддержке фермерских и дехканских хозяйств, а также внедрение механизма государственно-частного партнёрства в использовании земель лесного фонда. Авторы предлагают конкретные меры по развитию арендных отношений, оптимизации системы субаренды и установлению арендной платы на рыночной основе. Сделан акцент на необходимости государственной поддержки аграрного сектора в условиях рыночной экономики.

Ключевые слова: земельные отношения, аренда земли, аграрная политика, плодородие почв, государственно-частное партнёрство, лесной фонд, сельское хозяйство Узбекистана.

Abstract. The article discusses priority areas for improving the mechanism of land relations regulation in Uzbekistan. Particular attention is paid to the economic and legal regulation of lease relations, as well as issues of increasing the fertility of agricultural lands. Modern reforms in the agricultural sector are analyzed, including measures to support farms and dehkan farms, as well as the introduction of a public-private partnership mechanism in the use of forest lands. The authors propose specific measures to develop lease relations, optimize the sublease system and establish rent on a market basis. Emphasis is placed on the need for state support for the agricultural sector in a market economy.

Keywords: land relations, land lease, agricultural policy, soil fertility, public-private partnership, forest fund, agriculture of Uzbekistan.

Annotatsiya. Maqolada O‘zbekistonda yer munosabatlarini tartibga solish mexanizmini takomillashtirishning ustuvor yo‘nalishlari muhokama qilinadi. Ijara munosabatlarini iqtisodiy-huquqiy tartibga solish, qishloq xo‘jaligi yerlarining unumdorligini oshirish masalalariga alohida e’tibor qaratilmoqda. Qishloq

ISSN 3030-3907

xo‘jaligi sohasida amalga oshirilayotgan zamonaviy islohotlar, jumladan, fermer va dehqon xo‘jaliklarini qo‘llab-quvvatlash, o‘rmon fondi yerlaridan foydalanishda davlat-xususiy sheriklik mexanizmini joriy etish chora-tadbirlari tahlil etilmoqda. Mualliflar lizing munosabatlarini rivojlantirish, sublizing tizimini optimallashtirish va bozor asosida ijara haqini o‘rnatish bo‘yicha aniq chora-tadbirlarni taklif qilmoqdalar. Bozor iqtisodiyoti sharoitida qishloq xo‘jaligini davlat tomonidan qo‘llab-quvvatlash zarurligiga alohida e’tibor qaratilmoqda.

Kalit so‘zlar: yer munosabatlari, yer ijarasi, agrar siyosat, tuproq unumdorligi, davlat-xususiy sheriklik, o‘rmon fondi, O‘zbekiston qishloq xo‘jaligi.

Введение.

В современных условиях устойчивого социально-экономического развития Республики Узбекистан особое значение приобретает эффективное управление земельными ресурсами. Земля, являясь основным национальным богатством и незаменимым фактором производства, требует грамотного регулирования правовых, экономических и институциональных механизмов её использования. За последние годы в Узбекистане проводятся масштабные реформы, направленные на формирование справедливых, прозрачных и устойчивых земельных отношений, включая внедрение рыночных принципов, цифровизацию кадастровой системы, усиление защиты прав землепользователей и инвесторов.

Тем не менее, несмотря на достигнутые успехи, остаются актуальными задачи по устранению административных барьеров, совершенствованию системы распределения и мониторинга земель, а также обеспечению равного доступа к земельным ресурсам. В данной статье рассматриваются приоритетные направления дальнейшего совершенствования механизма регулирования земельных отношений в Узбекистане, анализируются существующие проблемы и предлагаются рекомендации по их решению с учётом международного опыта и национальных особенностей.

Организационно-экономический механизм совершенствования государственной поддержки сельскохозяйственного сектора рассматривается в научных исследованиях как глобальная проблема. В частности, научные исследования сосредоточены на таких приоритетных направлениях, как снижение темпов деградации плодородности почв, рациональное использование водных ресурсов в сельском хозяйстве, предотвращение негативных последствий изменения климата, моделирование уровня производства сельскохозяйственной продукции, исследование корреляционно-регрессионных связей между факторами,

ISSN 3030-3907

влияющими на сельскохозяйственное производство, а также разработка мероприятий по повышению плодородности земель.

ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ

Совершенствование механизма регулирования земельных отношений в Узбекистане является актуальной научной и практической задачей, что находит отражение в ряде нормативно-правовых актов и научных публикаций последних лет.

Одним из ключевых документов, определяющих стратегию развития аграрного сектора, является **Указ Президента Республики Узбекистан № УП-60 от 28 января 2022 года** «О стратегии развития Нового Узбекистана на 2022–2026 годы». В этом документе особое внимание уделено эффективному использованию земельных ресурсов, внедрению инноваций и механизмов государственно-частного партнёрства (ГЧП).

Важным нормативным актом, направленным на устойчивое развитие аграрной отрасли, является **Указ № УП-5853 от 23 октября 2019 года** «Об утверждении стратегии развития сельского хозяйства Республики Узбекистан на 2020–2030 годы», в котором акцент сделан на повышении производительности сельхозугодий и модернизации системы землепользования.

Значительное внимание вопросам рационального землепользования и аренды уделяется в **Земельном кодексе Республики Узбекистан**, **Гражданском кодексе** и **Законе «Об аренде»**, регулирующих правовые аспекты аренды, субаренды и использования сельскохозяйственных и несельскохозяйственных земель.

Среди научных работ по теме особого внимания заслуживают труды следующих авторов:

1. Рахимов Б.Р. анализирует институциональные основы управления земельными ресурсами и предлагает модели повышения эффективности землепользования в аграрном секторе (Рахимов Б.Р. *Земельные отношения и устойчивое развитие сельского хозяйства*. Ташкент, 2020).
2. Саидов А.Х. исследует вопросы совершенствования земельной политики и взаимодействия между государственными органами и фермерскими хозяйствами в контексте правовых реформ.
3. Каримова З.И. в своих работах акцентирует внимание на экономической оценке земельной ренты как базовой составляющей формирования справедливой арендной платы.

Кроме того, международный опыт в сфере земельных отношений отражён в исследованиях Всемирного банка, ФАО и ПРООН, в которых

ISSN 3030-3907

обоснована необходимость внедрения рыночных механизмов в управление земельными ресурсами, в частности при передаче прав на землю и внедрении моделей ГЧП.

Работы ЮНКТАД (Конференция ООН по торговле и развитию) подчеркивают важность привлечения частного сектора в реализацию долгосрочных инвестиционных проектов в сельском хозяйстве, особенно в сфере мелиорации и ирригации.

Таким образом, проанализированные источники демонстрируют комплексный подход к решению проблем в земельной сфере, включая правовые, экономические и институциональные аспекты, что позволяет сформировать теоретическую и методологическую базу для дальнейших прикладных исследований в области регулирования земельных отношений в Узбекистане.

МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Методологическая основа настоящего исследования сформирована на базе комплексного подхода к анализу земельных отношений в Узбекистане, сочетающего теоретические разработки, нормативно-правовые акты и эмпирические данные. В рамках исследования были использованы следующие методы:

- **Системный анализ**, позволивший охватить широкий спектр факторов, влияющих на регулирование земельных отношений: правовых, экономических, институциональных и экологических;
- **Сравнительно-правовой метод**, использованный для изучения действующего законодательства Узбекистана в области землепользования и сопоставления его с международным опытом, в частности практиками Всемирного банка, ФАО и ЮНКТАД;
- **Экономико-статистический анализ**, применявшийся при обработке данных о динамике использования земельных ресурсов, арендных отношений, инвестиционной активности и уровня плодородия почв в Узбекистане;
- **Метод контент-анализа**, использованный для оценки содержания стратегических и программных документов (Указы Президента, Постановления Кабинета Министров, отраслевые стратегии), отражающих государственную политику в аграрной сфере;
- **Метод экспертных оценок**, базирующийся на анализе точек зрения ведущих специалистов в области земельных и аграрных реформ, опубликованных в научной литературе и аналитических обзорах;

ISSN 3030-3907

- **Моделирование и прогнозирование**, применённое при разработке предложений по введению дифференцированной системы налогообложения и расчету арендных ставок с учётом уровня плодородия почвы.

Эмпирическая база исследования включала официальную статистику Агентства по кадастру, Министерства сельского хозяйства, Центра экономических исследований и реформ, отчеты международных организаций, а также результаты анализа реализованных проектов в рамках государственно-частного партнёрства (ГЧП) в аграрной сфере.

Таким образом, методологический инструментарий, использованный в данной работе, позволил обоснованно выявить существующие проблемы, определить приоритетные направления совершенствования регулирования земельных отношений и сформулировать конкретные практические рекомендации, адаптированные к условиям Узбекистана.

ДИССКУССИЯ. В Узбекистане в последние годы особое внимание уделяется рациональному использованию сельскохозяйственных земель путем реформирования земельных отношений. В результате «если в 2013 году доля сельского хозяйства в структуре ВВП составляла 14,2%, то к 2023 году она достигла 27,9%. В прошлом году 63,1% общего объема сельскохозяйственной продукции в стране было произведено дехканскими и приусадебными хозяйствами, 29,8% – частными фермерскими хозяйствами, 7,1% – сельскохозяйственными организациями». В частности, в рамках реформирования земельных отношений в сельском хозяйстве реализуются меры, направленные на «увеличение объема экспорта в сельскохозяйственной сфере до 10 миллиардов долларов в год, обеспечение переработки не менее 25% сельскохозяйственной продукции», а также на «повышение среднего дохода с одного гектара орошаемой земли до 4,8 тысячи долларов США, совершенствование системы регулирования использования сельскохозяйственных земель». Это, в свою очередь, делает совершенствование механизмов регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве одной из самых актуальных проблем сегодняшнего дня.

Настоящее исследование в определенной степени направлено на реализацию задач, предусмотренных Указом Президента Республики Узбекистан № УП-60 от 28 января 2022 года «О стратегии развития Нового Узбекистана на 2022–2026 годы», Указом № УП-5853 от 23 октября 2019 года «Об утверждении стратегии развития сельского хозяйства Республики Узбекистан на 2020–2030 годы», Указом № УП-5742 от 17 июня 2019 года «О мерах по эффективному использованию земельных и водных ресурсов в сельском хозяйстве», Постановлением № ПП-3680 от 26 апреля 2018 года «О

ISSN 3030-3907

дополнительных мерах по совершенствованию деятельности фермерских, дехканских хозяйств и владельцев приусадебных участков», а также другими нормативно-правовыми документами, регулирующими данную сферу.

В Узбекистане арендные отношения, связанные с землей, регулируются Земельным кодексом Республики Узбекистан, Гражданским кодексом и Законом «Об аренде». Согласно действующему законодательству, земли, не предназначенные для сельскохозяйственного использования, реализуются на основании права собственности или аренды через электронные онлайн-аукционы. При этом передача арендованного земельного участка или его части в субаренду запрещена, за исключением сельскохозяйственных земель, которые можно передавать в субаренду.

Исходя из результатов исследования, автор предлагает следующие меры по совершенствованию арендных отношений:

1. закрепление правового механизма передачи несельскохозяйственных земельных участков в субаренду для субъектов предпринимательства.
2. устранение коррупционных факторов в системе аренды земельных участков путем установления арендной платы в соответствии с рыночной стоимостью земли.
3. пересмотр сроков аренды сельскохозяйственных земель с целью их оптимизации.
4. создание механизмов государственной поддержки аренды земельных участков.

Кроме того, по мнению автора, механизм регулирования земельной собственности и арендных отношений в аграрной сфере следует усовершенствовать за счет предоставления арендатору временного права передачи участка в субаренду третьим лицам, сохраняя при этом все его права и установления арендной платы в соответствии с рыночной стоимостью земельных участков.

При этом ключевым критерием определения арендной платы за сельскохозяйственные земли должна выступать земельная рента, так как невозможно создать эффективную и справедливую систему арендных платежей без учета природных и экономических факторов формирования земельной ренты.

Для повышения плодородия почв и урожайности сельскохозяйственных земель предлагается: внедрение научно обоснованного севооборота и новых технологий орошения; развитие систем защиты растений и создание современных лабораторий; обучение фермеров новым технологиям земледелия и передовому опыту; выделение

ISSN 3030-3907

государственных субсидий на каждый гектар сельскохозяйственных земель; предоставление налоговых льгот за повышение плодородия почвы и урожайности на хлопковых полях.

Исследования показывают, что за последние тридцать лет наблюдается тенденция к снижению плодородия почв в республике (Таблица 6).

Таблица 6.

Темпы снижения плодородия почв в стране с 1991 по 2021 гг.

№	Годы	Единица измерения плодородия почвы
1.	1991	58
2.	2001	55
3.	2011	53,9
4.	2021	53,7

Данные Таблицы 6 показывают, что за период с 1991 по 2021 год наблюдается тенденция снижения плодородия почв на используемых в сельском хозяйстве землях страны. Это свидетельствует о необходимости принятия мер по повышению плодородия почвы и урожайности, а также поддержки внедрения новых технологий орошения.

Для эффективного решения вышеуказанных проблем, по мнению автора, целесообразно ввести дифференцированную систему налогообложения (2 балл - 20%; 5 балл - 40%; 8 балл - 60%) для сельскохозяйственных производителей, работающих на выделенных им земельных участках, с учетом уровня повышения плодородия почв (Таблица 7).

Таблица 7.

Механизм дифференцированного налогообложения

№	Плодородие почвы	Процент	Сниженная налоговая ставка
1.	При увеличении на 2 балла	5%	20%
2.	При увеличении на 5 баллов	10%	40%
3.	При увеличении на 8 баллов	15%	60%

В рамках эффективного использования земельных и водных ресурсов в сельском хозяйстве Республики Узбекистан предусмотрено сотрудничество

ISSN 3030-3907

с международными финансовыми институтами, а также внедрение механизма государственно-частного партнерства (ГЧП).

По мнению автора, приоритетные направления развития государственно-частного партнерства должны включать:

- во-первых, формирование новых механизмов финансирования за счет бюджетных средств и прямую поддержку государственно-частного партнерства (ГЧП) в проектах путем создания "бюджетной опоры";
- во-вторых, устранение законодательных барьеров и препятствий в процедурах разработки и реализации проектов ГЧП в сельскохозяйственном производстве путем совершенствования нормативно-правового обеспечения;
- в-третьих, оптимизация подходов к регулированию внутренних отраслевых механизмов, внедрение самофинансирования и регулирование тарифов в сельскохозяйственных секторах для устранения ограничений при реализации ГЧП;
- в-четвертых, пересмотр подходов к системе планирования на основе формирования долгосрочных стратегических государственных приоритетов, в том числе к инфраструктурному развитию аграрного сектора.

В рамках реализации государственно-частного партнерства между государством и предпринимателями требуется заключение инвестиционного договора или предоставление объектов на основе ГЧП для восстановления и реконструкции ирригационно-мелиоративных сетей, внедрения водосберегающих технологий и введения в эксплуатацию засухоустойчивых сельскохозяйственных культур.

Исследования показали, что за период с января по июль 2023 года в республике было реализовано 244 проекта ГЧП на общую сумму 2,96 млрд долларов США (Таблица 8).

Таблица 8.

Перечень проектов, реализованных в стране в рамках государственно-частного партнерства с января по июль 2023 года

	Отрасли	Количество
1.	Энергетика, здравоохранение, экология, транспорт	**по 6 в каждой**
2.	Культура, спорт	**по 3 в каждой**
3.	Коммунальные услуги	**198**
4.	Образование	**22**
5.	Водное хозяйство	**10**

ISSN 3030-3907

6.	Ремесленничество	**4**
7.	Экономика и сельское хозяйство	**по 1 в каждой**

По мнению автора, необходимо совершенствовать арендные отношения при использовании земель Государственного лесного фонда, а также осваивать неорошаемые и незалесенные участки лесного фонда, внедряя государственно-частное партнерство (ГЧП) на срок 5 лет для создания плантаций ореховых и плодовых садов (фисташка, миндаль, грецкий орех) и быстрорастущих деревьев (павловния, тополь и другие).

Кроме того, целесообразно предоставить предпринимателям значительные возможности, условия и льготы для освоения неорошаемых и незалесенных земельных участков лесного фонда в пустынных регионах с целью создания плантаций пустынных и пастбищных растений (саксаул, черкез, кандим, карабурак и другие) в течение 10 лет.

АНАЛИЗ И РЕЗУЛЬТАТЫ

По результатам исследования, через систему аренды незалесенных земельных участков лесного фонда на основе ГЧП было создано возможность передать в аренду 1 561 субъекту более 29 000 гектаров таких земель сроком до 49 лет. В результате арендаторами – юридическими и физическими лицами – было инвестировано более 275 млрд сумов и 7 млн долларов США, а также создано 4 300 новых рабочих мест.

В связи с этим, для дальнейшего развития отрасли необходимо поддерживать пользователей земель лесного фонда и внедрять новые формы государственно-частного партнерства, в частности:

а) применение нулевой ставки арендной платы для арендаторов лесного фонда при следующих условиях:

- на земельных участках лесного фонда, освоенных и засаженных новыми ореховыми садами (фисташка, миндаль, грецкий орех) и быстрорастущими деревьями (павловния, тополь) – на 5 лет;
- на пустынных, незалесенных и неорошаемых землях лесного фонда, освоенных для создания плантаций пустынных растений (саксаул, черкез, кандим, карабурак) – на 10 лет;
- на неорошаемых и незалесенных землях лесного фонда, освоенных для посадки сельскохозяйственных продовольственных культур (бобовые, масличные, зерновые, овощи, бахчевые) и лекарственных растений – соответственно на 1 год и 3 года;

б) выплата субсидии из средств Государственного фонда содействия занятости в размере 50% от средней заработной платы (но не более 2 БРВ в

ISSN 3030-3907

месяц) в течение 6 месяцев в случае трудоустройства безработных граждан, зарегистрированных в центрах занятости населения;

в) полное распространение механизмов возмещения затрат на строительство и реконструкцию объектов ирригации и мелиорации, а также внедрение водосберегающих технологий полива на арендаторов лесного фонда;

г) предоставление информации о зонах формирования подземных вод на арендованных участках лесного фонда со стороны Государственного комитета по геологии и минеральным ресурсам в срок, не превышающий 15 дней.

В целом, подводя итоги, можно сказать, что в условиях рыночной экономики решение некоторых проблем требует государственного вмешательства. Это также касается аграрного сектора. Аграрный сектор экономики занимает особое место в рыночных условиях и не может выдерживать межотраслевую конкуренцию без государственной поддержки. Считать, что сельское хозяйство, в том числе производители сельскохозяйственной продукции, достигнут стабильности только за счет самоуправления в рыночных условиях, не всегда верно. В целом, функции государства по координации экономики непосредственно относятся к сельскому хозяйству.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Совершенствование механизма регулирования земельных отношений в Узбекистане — ключевой фактор устойчивого развития аграрного сектора, рационального использования природных ресурсов и обеспечения продовольственной безопасности. Проведённый анализ показал, что действующие реформы уже заложили основу для формирования эффективной системы управления земельными ресурсами. Вместе с тем, для достижения устойчивых результатов необходима реализация следующих приоритетных направлений:

✓ развитие правовых институтов и обеспечение верховенства закона в сфере землепользования;

✓ цифровизация кадастровой и мониторинговой системы;

✓ внедрение рыночных механизмов распределения и аренды земли;

✓ повышение открытости и прозрачности в управлении земельными ресурсами;

✓ активное вовлечение местного населения и инвесторов в процесс принятия решений.

Реализация указанных мер позволит повысить эффективность использования земель, создать благоприятный инвестиционный климат и

ISSN 3030-3907

обеспечить социальную справедливость в распределении этого важнейшего ресурса.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-60 от 28 января 2022 года «О стратегии развития Нового Узбекистана на 2022–2026 годы».
2. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-5853 от 23 октября 2019 года «Об утверждении стратегии развития сельского хозяйства Республики Узбекистан на 2020–2030 годы».
3. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-5742 от 17 июня 2019 года «О мерах по эффективному использованию земельных и водных ресурсов в сельском хозяйстве».
4. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан № ПП-3680 от 26 апреля 2018 года «О дополнительных мерах по совершенствованию деятельности фермерских, дехканских хозяйств и владельцев приусадебных участков».
5. Земельный кодекс Республики Узбекистан. – Ташкент: Минюст РУз, 2023.
6. Гражданский кодекс Республики Узбекистан (Часть вторая). – Ташкент: Минюст РУз, 2023.
7. Закон Республики Узбекистан «Об аренде» (в редакции 2022 г.). – Ташкент: Юридическая литература, 2022.
8. Рахимов Б.Р. Земельные отношения и устойчивое развитие сельского хозяйства. – Ташкент: Fan va texnologiya, 2020.
9. Саидов А.Х. Правовое регулирование использования сельскохозяйственных земель в Узбекистане. – Ташкент: Sharq, 2019.
10. Каримова З.И. Экономическая оценка земельной ренты и регулирование арендных отношений. – Ташкент: Universitet, 2021.
11. Всемирный банк. Управление земельными ресурсами: международный опыт и рекомендации. – Вашингтон, 2020.

ISSN 3030-3907