Научная статья
УДК 332.33:332.2
doi: 10.55186/25876740_2022_65_3_324

ФРАГМЕНТАЦИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ АЗЕРБАЙДЖАНА И РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО НЕДОПУЩЕНИЯ РАЗВИТИЯ ФРАГМЕНТАЦИИ

Т.Н. Низамзаде
Бакинский государственный университет, Баку, Азербайджан

Аннотация. По итогам проведения земельных реформ в Азербайджане, произошла сильная фрагментация земель сельхоз назначения и это, по сути, стало главным препятствием на пути рационального использования земельных ресурсов страны. Поэтому, на сегодняшний день с уверенностью можно сказать, что развитие сельскохозяйственной отрасли в Азербайджане не представляется возможным без решения вопроса фрагментации земель. Данная статья охватывает различные аспекты и причины, приводящие к фрагментации земель. Автор в статье подробно указывает не только на причины фрагментации, но он также затрагивает вопросы последствия фрагментации земель и подробным образом описывает все негативное, что происходит с земельными паями в стране. По мнению автора статьи, успех реализации недопущения дальнейшей фрагментации земель в стране в большой степени зависит от того, как будут решаться вопросы организации существующего сейчас огромного числа небольших и разрозненных фермерских хозяйств. Целью статьи является вынесение необходимых рекомендаций относительно того, какие первоочерёдные меры необходимо предпринимать по пути дельнейшего недопущения фрагментации сельхоз земель, а также применение зарубежного опыта по установлению оптимального размера площадей фермерских хозяйств.

Ключевые слова: фрагментация земель, земельные паи, сельскохозяйственные земли, фермерские хозяйства, земельная реформа, семейные группы, размеры земельных участков

Original article

FRAGMENTATION OF AGRICULTURAL LAND IN AZERBAIJAN AND RECOMMENDATIONS FOR FURTHER PREVENTION OF FRAGMENTATION DEVELOPMENT

T.N. Nizamzade
Baku State University, Baku, Azerbaijan

Abstract. As a result of land reforms in Azerbaijan, there was a strong fragmentation of agricultural land and this, in fact, was the main obstacle to the rational use of the country's land resources. Therefore, today we can say with confidence that the development of the agricultural sector in Azerbaijan is not possible without solving the issue of land fragmentation. This article covers various aspects and causes leading to land fragmentation. The author, in the article, points out in detail not only the causes of fragmentation, but he also touches upon the consequences of land fragmentation and describes in detail all the negative things that happen to land shares in the country. According to the author of the article, the success of the implementation of preventing further fragmentation of land in the country to a large extent depends on how the issues of organizing the current huge number of small, scattered farms will be addressed. The purpose of the article is to make the necessary recommendations on what priority measures should be taken towards the further prevention of agricultural land fragmentation, as well as the use of foreign experience in establishing the optimal size of farm areas.

Keywords: land fragmentation, land shares, agricultural land, farms, land reform, family groups, land plot sizes

Введение. После восстановления своего суверенитета в 1991 году, за прошедшие три десятилетия в Азербайджане во всех секторах экономики государства были проведены различные виды реформ по оздоровлению и улучшению социально-экономических условий населения. Учитывая то, что сельское хозяйство в Азербайджанской Республике является отраслью, имеющей традиционно стратегическое значение, и в случае государственной поддержки оно способно полностью обеспечить продовольственную безопасность населения, то не сложно представить, что эти реформы также не обошли стороной сельскохозяйственную отрасль экономики [1]. Для этой отрасли самой значимой реформой является земельная реформа, первый этап, которого была проведена с 1997 по 2000 год. Земельная реформа в первую очередь коснулась земель сельскохозяйственного назначение, где гражданам страны проживающим в сельской местности была выделена земельные участки в виде земельного пая. Смысл передачи земли и другого имущества в собственность крестьянам заключался в том, что постепенно формирующееся чувство собственника станет надежным стимулом в их работе [2]. Другими словами, земельная реформа дала толчок и создала условия для интенсивного развития не столь значимого прежде института права собственности на землю [3]. По итогам ее проведения в Азербайджане, была осуществлена демонополизация государственной собственности над земельными ресурсами, и в конечном итоге в стране появилось три вида собственности над землей: государственная, муниципальная и частная.

Методы и методология. Возникновение частной собственности над землями сельскохозяйственной назначение в результате проведённой земельной реформы в стране, в конечном итоге привело чрезмерной фрагментациями этих земель.

© Низамзаде Т.Н., 2022

На первых этапах земельного преобразований в Азербайджане , при разделении больших земельных массивов на мелкие участки не было предусмотрено возможности их последующего объединения в различные хозяйственные образования с целью совместного осуществления полевых работ, а также проведения в них комплекса мелиоративных, природоохранных и противоэрозионных мероприятий [4]. В конечном итоге это непредусмотрительность, на сегодняшний день создает большое препятствия в использование этих земель.

По результатам проведенного нами исследования было установлено, что вышеуказанный недостаток, при выделении земельных паев не является, единственным. Помимо этого, как большой недостаток при приватизации земель, можно указать на малые размеры земельных паев выделенный одному пайщику. Малые размеры земельных паев привел к чрезмерной фрагментации сельхоз земель Азербайджана.

Самые низкие показатели по размерам земельных паев на одного человека, были установлены в районах Ленкорань (0,10 га), Астара (0,12 га), Ордубад (0,16 га), Товуз (0,17 га), Шахбуз (0,19 га), Масаллы (0,19 га), Абшерон (0,19 га). А относительно высокие показатели размеров земельных паев по стране были установлены в Сиязанском (0,94 га), Гобустанском (1, 18 га) и Нефтчаленском районы страны (1,23 га) [5].

Понятно, что на таких мелко раздробленных земельных участках весьма сложно добиться высоких результатов по урожайности сельхоз культур и эффективного использования земельных ресурсов. [6].

С целью установления оптимальных размеров фермерских хозяйств в Азербайджане мы изучили опыт передовых стран мира в этой области и выяснили, что у них высоко эффективными размерами земельных участков для разных семейных групп составляют по- разному: для маленьких семей (из 3-5 человек) 15-20га; для средних семей (из 6-8 человек) 35-40 и больше гектар земли. После этого нами было проведено аналогичное сравнение фактических размеров фермерских хозяйств нашей страны с размерами фермерских хозяйств передовых стран мира.

При установление фактических размеров фермерских хозяйств в Азербайджане нами была установлена, что в период проведение земельной реформы в стране, претендующие часть население на земельные паи, в зависимости от количество членов семей, были поделены на пять групп состоявшие из : «очень маленькие» — 1-2 чел., «маленькие» — 3-5 чел., «средние» — 6-8 чел., «большие» — 9-12 чел., и «очень большие» — более 12 чел. Более подробная информация об этом дана на рис. 1 и в табл. 1.

Результаты обсуждения. Как видно из табл. 1, данные семейных групп по количеству членов их семей и площадей земельных паев в зависимости от регионов страны сильно разнятся. Средний размер площадей земельных участков выделенных «очень маленьким» фермерским хозяйствам по регионам страны, в среднем варьируется от 0,23 до 1,03 га. В этой группе на одну семьи в среднем приблизительно приходится 0,61 га земли, а на одного человека о,42 га земель.

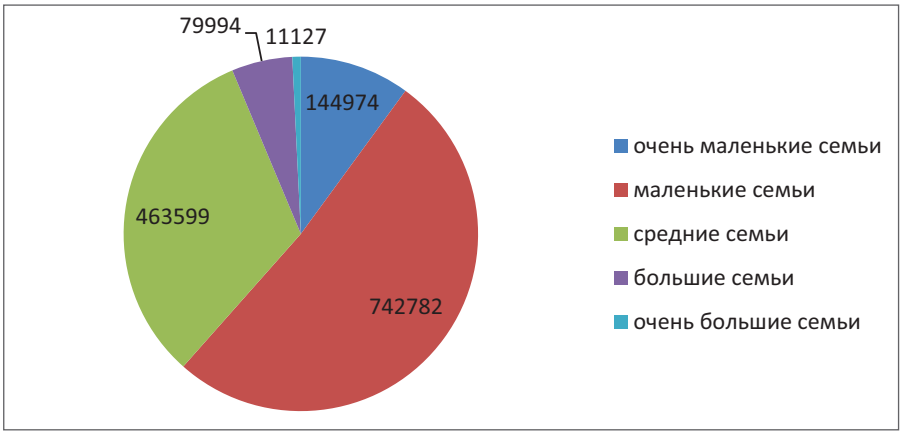

Рисунок 1. **Фрагментации площадей земельных паев по семейным группам**
Figure 1. **Fragmentation of areas of land shares by family groups**

Источник: разработан автором (данные 1997-2000 гг.)

1. очень маленькие семьи — 144974 га; 2. маленькие семьи — 742782 га; 3. средние семьи — 463599 га; 4. большие семьи — 79994 га; 5. очень большие семьи — 11127 га

Таблица 1. **Информация, о семейных группах и о земельных паях находящихся в и их собственности (1997-2000 гг.)**
Table 1. **Information about family groups and land shares owned and owned (1997-2000)**

Регионы	Семейные группы															По семейным группам		Средние земельные нормы по семьям и субъекты	
	Очень маленькие семьи			Маленькие семьи			Средние семьи			Большие семьи			Очень большие семьи						
	колч. семей	колч. суб.	площ. земель	колч. семей	колч. суб.	площ. земель	колч. семей	колч. суб.	площ. земель	колч. семей	колч. суб.	площ. земель	колч. семей	колч. суб.	площ. земель	колч. семей	колч. суб	площ. земель	колч. суб
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Абшерон	2362 0,9	3233 0,5	798 0,6	3930 1,0	16114 0,9	4455 0,6	1359 0,8	8915 0,8	3042 0,7	203 1,0	2012 1,0	752 0,9	39 2,0	584 2,1	195 1,8	7893 0,9	30858 0,9	9243 0,6	1,18 0,30
Гянджа-Газах	55716 22,1	77828 22,2	25377 17,5	90213 22,0	367341 20,1	115819 15,6	24569 14,8	158672 14,7	50973 10,9	1888 9,5	17283 8,7	5266 6,6	113 6,0	1601 0,6	488 4,4	172499 19,6	622725 17,9	197694 13,7	1,15 0,32
Шеки-Загатала	30813 12,2	43631 12,5	18048 12,5	30046 7,3	249884 13,7	107371 14,4	17201 10,4	113522 10,5	50973 11,0	968 4,9	9297 4,7	4692 5,9	39 2,0	469 1,7	370 3,3	109067 12,4	416603 12,0	181454 12,6	1,67 0,44
Ленкорань	28013 11,1	39664 11,3	9839 6,8	56813 13,8	240543 13,2	49524 6,7	33938 20,5	225881 21,0	54054 11,7	7391 37,0	73403 37,0	18068 22,5	864 45,0	13092 46,5	3455 31,0	127019 14,4	592583 17,1	134941 9,4	1,07 0,23
Губа-Хачмаз	3068 12,1	42575 12,2	23415 16,2	39448 9,6	160975 8,8	87472 11,8	12042 7,3	76344 7,1	44237 9,5	862 4,3	8391 4,2	5175 6,5	60 3,1	862 3,1	485 4,4	83070 9,4	289147 8,3	160784 11,1	1,94 0,56
Аран	59296 23,4	80467 23,0	41184 28,4	121721 29,6	506834 27,8	270780 36,4	52905 32,0	342566 31,8	185808 40,0	6742 33,8	64577 32,6	33290 41,6	682 35,6	9855 35,0	4908 44,1	241346 27,4	1004299 28,9	535929 37,2	2,22 0,54
Верхний Карабах	6669 2,6	9171 2,6	5975 4,1	12450 3,0	53154 2,9	23569 3,2	4640 2,8	30824 2,9	14187 3,1	388 1,9	3740 1,9	1743 2,2	12 0,6	175 0,6	73 0,7	24159 2,7	97064 2,8	45548 3,2	1,88 0,47
Горный Ширван	14253 5,6	19710 5,6	14464 10,0	20365 5,0	80784 4,4	58059 7,8	9740 5,9	64135 6,0	50817 11,0	1183 5,9	11537 5,8	10531 13,2	96 5,0	1379 4,8	1135 10,2	45537 5,2	177545 5,2	135007 9,4	2,97 0,76
Нахичевань	25459 10,1	34042 9,7	5874 4,1	35779 8,7	147763 3,5	25733 3,5	9016 5,5	56038 2,1	9738 2,1	343 1,7	2734 0,6	477 0,6	14 0,7	140 0,2	18 0,2	70611 8,0	240717 6,9	41841 2,9	0,60 0,18
Итого	253139 29,7	350321 10,1	144974 10,1	410765 48,3	1823392 52,5	742782 51,5	165410 19,4	1076897 31,0	463599 32,1	19968 2,3	197974 5,7	79994 5,5	1919 0,3	28157 0,5	11127 0,8	851201 41,6	3471741 56,0	1442476 30,3	1,64 0,42

Источник: разработан автором

Среди группы семей, получивших больше всех земельные паи, лидируют маленькие семьи. В этой семейной группе земельная площадь, приходящая на одну семью в зависимости от региона, меняется, от 0,32 до 2,85 га, а усреднённая норма на одного человека в группе составляет 0,44 га земли.

В «средней группе семей» усреднённая площадь земель фермерских хозяйств, варьируется от 1,08 до 5,22 га. Здесь максимальная площадь фермерского хозяйства на одну семью в размере 5,22 га была зарегистрирована в Горно-Ширванском регионе, а минимальная — 1,08 га в Нахичевани. Также можно отметит то, что в этой группе семей средняя норма земельного пая изменялась от 0,18 до 0,80 га на одного члена семьи и усреднённая норма земельного пая на одного человека составила 0,48 га.

Группа «большие семьи» (9-12 человек) составляет всего 2,3 % (19968 семьи) от общего количества семей и на их долю приходится 5,5 % (79994га) площади земель приватизированных в ходе земельных реформ. Здесь также, как и в предыдущей группе максимальная площадь в размере 8,9 га приходит на долю Горно Ширванского региона, а минимальная площадь на одного фермерского хозяйства в размере 1,39 га — на Нахичеванском регионе страны. В этой группе норма бесплатного земельного пая приходящегося на одного члена семьи варьируется в пределах 0,18- 0,92 га, а средне по стране это норма составляет 0,40 га.

В группе «Очень большие семьи» (864 семей), где члены семьи превышают, 12 человек, площадь земель фермерского хозяйства в среднем составляет 4,01га, а норма бесплатного земельного пая на одного члена семьи в среднем 0,26 га составляет. Доля этих семей по всей Республике в общей сложности — не более 0,3 %.

С целью установление эффективности такого распределение земель по семейным группам, нами была проведены необходимые исследование, по результатам которых установлены ниже следующие проблемы:

- незавершенное формирование земельного законодательства страны;
- отсутствие наполнения объективными данными реестров и баз данных, необходимых для обеспечения прав собственности на землю и эффективного контроля над соблюдением норм и правил надлежащего землепользования;
- использование большого количества распаянных земельных участков не по целевому назначению;
- сильная фрагментация земельных участков;
- неэффективность арендных отношений;
- продолжение измельчения сельскохозяйственного землепользования путем купли продажи и наследования.

В этой статье, на основе данных таблица 1, где видно очевидность чрезмерной фрагментированность сельскохозяйственных земель Азербайджана, мы свое внимание сосредоточим только на решение одной из выше указанных проблем — проблеме фрагментации земель. Следует, отметит, что результаты фрагментации имеет сильное негативное влияния на использование земель сельскохозяйственного назначения, на формирование оптимальных размеров сельскохозяйственного предприятии, а также на уничтожение плодородного слоя земель сельского хозяйственного назначения.

Проблеме фрагментации, или, как ее еще называют в научной литературе, парцелляции земель, внимание уделяли очень немного ученых экономистов и землеустроителей в мире [7-9]. И те, которые обратили свое внимание к этой проблеме, обычно отмечали ее масштабы и причины возникновения.

Фрагментацию земель следует понимать как пространственную проблему, но одновременно и как многозначный феномен. В зависимости от того, какой критерий выбирают по «целостность» землевладения / землепользования, фрагментация земель делятся на четырех типов: фрагментация собственности на землю; фрагментация использования земель; внутренняя фрагментация; а также отделение владения от пользования землей.

Для установления какой из этих типов фрагментации более актуальное в Азербайджане попытаемся, установит главную причину самой фрагментации в более детальном виде. Как выше была сказано, изначальное причиной фрагментации сельхоз земель в Азербайджане, стала проведение в стране земельной реформы, где главная целью ее, была осуществление демонополизация государственной собственности на землю. В ходе свои исследовании нам удалось выяснить основную причину приводившие к такой большой фрагментации земель, и эта причина называется, «социально справедливое разделение» земель между сельскими жителями страны. А в результате так называемого «социального справедливости» в Азербайджане, более 3 млн его граждан становится собственниками сельскохозяйственных земель, с усреднённым размерами 1 га.

Несмотря на огромное количество земельных собственников для не очень богатых земельными ресурсами Азербайджана, к сожалению, и по сей день продолжается, процесс дробления земельных участков путем купли продажи и через реализацию права наследования. По данным земельного учета государственных служб страны, количество нотариально заверенных переходов права на земельную долю (пай) путем наследования уже составляет, около 24 % земель, от общего количества выделенных паев и это цифра по сей день продолжается расти. При этом в основном земельные участки наследуют несколько наследники, и это означает, что количество собственников земельных долей (паев) сегодня значительно больше, чем в начале паевание этих земель.

Надо заметить, что это ни полная характеристика современного уровня внутренней фрагментации земель в стране, поскольку он базируется на средних площадях землепользования сельскохозяйственных предприятий, а не на количестве и разбросанности земельных участков, входящих в их структуры. Для полной картины о фрагментации земель, в Азербайджане мы обратили свои взоры на внутреннюю фрагментацию, так как именно этот тип фрагментации влияет на эффективность ведения сельского хозяйства.

Внутренняя фрагментация земель традиционно является основным предметом изучения экспертов по консолидации земель. Это им необходимо для обоснования важности внедрения и проведения консолидации земель. Учитывая сложную ситуацию с раздробленностью земель сельскохозяйственного назначения Азербайджана, мы на примере развитых стран мира, считаем, что земельная политика нашего государство должна взять курс на внесение соответствующих изменений в земельное законодательство, где главной целью этих изменений будет консолидация земель[10].

Консолидация земель как мероприятие в землеустройстве, обозначает объединение и слияние земель, где основные цели ее является, ликвидации недостатков землепользования и сведения большого числа мелких участков, принадлежащих отдельным собственникам и землевладельцам, в крупные участки, расположенные в одном месте. А для достижения этих цели необходимо ликвидации чересполосицы, мелкоконтурности и дальноземелья [11].

С учетом выше сказанного, для дальнейшего анализа внутренней фрагментации земель в Азербайджане нами, как объект исследования была выбрана территория Талабыкишлакского сельского совета Губинского района. Основной материальной базой по получения данных, для установления фрагментации земель, были технические документации по землеустройству относительно составления документов, удостоверяющих право собственности на земельный участок, проекты землеустройства по организации территории земельных долей (паев), данные территориальных органов Государственного земельного кадастра и Департамента государственной регистрации земель Азербайджана. Точность определения площадей зависела от точности площадей, представленных в землеустроительной документации. Характеристики показателей фрагментации земель, на уровне исследуемой Талабыкишлакского сельского совета приведены в табл. 2.

Согласно данным данной таблицы, в исследуемой территории, размеры земельных паев и соответственно этому размеры фермерских хозяйства , не соответсвуют даже минимальным необходимым нормам для полноценного ведение хозяйства и производства сельхозпродукции, а это есть наглядная доказательство высокого уровня внутренней фрагментации земель и фрагментации собственности на землю, не только на исследуемый территории, а также на территории всего Азербайджана. Как доказательство этому, можно показать выше приведенных данных в табл. 1 , где видно, что минимальная площадь земельного пая начинается 0,10 га земли, а максимальная составляет 1,23 га.

Помимо этого, еще одно немаловажным мешающим факторам на пути рационального использование земельными участками в исследуемом территорией является то, что даже эти малые размеры земельных паев гражданам страны, были выделены не в компактном виде. Если быть по точнее, людям земли в виде пая выделялись с двух, а часто даже из трех или же четырех разных местах, где расстояние между земельными участками принадлежащие одному фермерскому хозяйству местами доходит 20 км. Причина такой сильной фрагментации заключалось в ниже следующие факторах, которые учитывались при выделении земельных паев: количество людей имеющиеся право на получение земельного пая; качественное

Таблица 2. **Оценка фрагментации собственности на землю за пределами Талабыкишлакский сельской администрации**
Table 2. **Assessing the fragmentation of land ownership outside the Talabykishlak rural administration**

Показатели	Селы Талабыкишлакский сельской администрации					
	Талабыкишлак	Кучейи	Харовша	Талабы	Джагд-жуг	Тохмар
Количество землевладельцев, единиц	1442	840	627	323	325	66
Норма выделенных земельных пая на одного человек. га	0,31	0,42	0,38	0,65	0,30	1,50
Количество земельных участков, единиц	750	48	612	170	148	27
Среднее количество земельных участков, приходящегося на одного землевладельца , единиц	0,50	0,77	0,98	0,03	0,46	0,41
Общая площадь земельных участков, га	447,02	352,8	238,26	210,5	97,50	99
Минимальная площадь земельной участки, га	0,12	0,06	0,06	0,65	0,10	1,50
Максимальная площадь земельной участки, га	0,19	0,19	0,14	0,90	0,19	1,90
Средняя площадь земельных участков, га	0,60	0,54	0,39	1,24	0,66	3,67

Источник: разработан автором

состояние земель (балл бонитет почвы); месторасположение земельного участка.

В итоге, большие и компактные сельскохозяйственные массивы земель за очень короткие времени превратились в многочисленные по количеству и очень неудобные для обработки по конфигурацию земельным участкам. А все это на сегодняшний день создают большие проблемы не только перед аграриями данной территории, а также для всех регионов страны, так как такая ситуация аналогично по всему Азербайджану. В результате всего этого аграрии страны, оказавшиеся в такой затруднительной ситуации, им стало сложно привлекать большие и долгосрочные инвестиции для развития своих хозяйств, так как по вышеуказанным причинам банки и инвесторы не хотят их кредитовать.

Если учесть, чуть выше сказанного о том, что в настоящее время, большими темпами через куплю-продажу и унаследование земельные участки и дальше подвергаются фрагментации земель, то, тогда еще более становится очевидным острота этой проблемы, которая требует своего срочного решения.

По нашим, официально ни кем не подтверждённым данным, на сегодняшний день в исследуемой территории, только 38% из числа первоначальных собственников земель сами пользуются своими земельными участками, а остальные фермеры, или продали, или сдали в аренду, или же по разным причинам просто не используют принадлежавшие им земельные участки.

Это привело к тому, что большие массивы сельскохозяйственных земель, на данной территории еще больше фрагментированы на многочисленные земельные участки, и коэффициент протяженности границ этих участках имеет достаточно большие значения. В таких ситуациях говорит или надеется на рационального использования земельными паями не приходится.

Надо заметить, что выше приведенный перечень факторов фрагментации земель не является окончательным. Например, к факторам, влияющим на уровень фрагментации земель в Азербайджане, можно добавить природные (рельеф) условия. Особенно острым этот вопрос является для предгорных и горных районах страны. Кроме этого каменистость земельных участков, наличие кустарников и зарослей на их территории, способствуют ограничению размеров и разбросанности земельных участков, а соответственно и хозяйств. Подобные условия характерны для различных территорий страны, где земельные массивы пересечены оврагами, балками, перелесками.

Согласно выше сказанным, фрагментация собственности на землю и фрагментация землепользования являются проблемой развития земельных отношений в Азербайджане. Основным аргументом здесь значится то, что сельскохозяйственные землевладения (земельные участки) в десятки раз меньше экономически целесообразных размеров, а это создает значительные препятствия, в проведение нового землеустройства на эколого-ландшафтных принципах и в составление севооборотов.

Вопросы экономически целесообразного размера сельскохозяйственных землевладений (земельных участков) в мире, все еще остается дискуссионным и нельзя со стопроцентной уверенностью утверждать, что какие размеры земельных участков не пригодны для ведения сельского хозяйства или же наоборот пригодные. Дело в том, что в мировой землеустроительной и экономической науке есть много трудов и эмпирических исследований доказывающих прямую [12-16] или, наоборот, обратную [17-19] зависимость прибыльности (рентабельности, эффективности) ведения сельского хозяйства от размера сельскохозяйственного землевладения (землепользование). Поэтому считаем, что размер сельскохозяйственного землевладения (землепользования) в рыночной экономике является экономической переменной.

Обычно государственный интерес в регулировании предупреждения фрагментации земель опирается на процесс оборота земель, который необходим для создания такой модели землевладения и землепользования, которая бы способствовала эффективному использованию земельных угодий. Мы считаем, что было бы проще и целесообразнее запретить разделение земельных участков сельскохозяйственного назначения, предоставленных в частную собственность как земельных долей (паев) и разработать порядок и методику компенсации для наследников земельных участков, желающих получить свою долю от земельного участка, но не имеют намерений самостоятельно ее обрабатывать. Однако в случае наследования земель сельскохозяйственного назначения конкретным наследникам, на наш взгляд также необходимо провести оценку аграрной дееспособности этого наследника. Именно поэтому у всех развитых стран мира государственная политика направлена на увеличение средних размеров фермерских хозяйств через консолидацию земель. Следовательно, необходима налаженная государственная политика, которая разрешит противоречия в процессе консолидации сельскохозяйственных земель, то есть государство обязано создать действенную систему регулирования земельных отношений, где главным механизмом реализации земельной политики должно стать землеустройство [20].

Исходя от этого, возникает необходимости в проведение анализа опыта развитых стран мира по регулированию отношений консолидации и оборота земель сельскохозяйственного назначения. Кроме этого, есть необходимость на законодательном уровне в наше стране укрепить правила недопущения фрагментации (раздробленности) земельных участках, и с этой целью мы можем принять опыт зарубежных стран, у которых эти вопросы уже нашли своего решение. Например, в Германии, Австрии, Швейцарии, Дании, Греции и во всех скандинавских странах с целью предотвращения неоправданной фрагментации земельных угодий, хозяйство переходит только на одного наследника, который доказал свою способность эффективно им управлять, а другие наследники получают только компенсацию.

Именно поэтому с целью определения мер по предупреждению дальнейшего развития фрагментации земель в Азербайджане, необходимо выявить ее потенциальные возможности и предпринять меры по ее предотвращение. Так как, существующая фрагментация собственности на землю и землепользования, вместе с отчуждением землевладельцев от земельных участков сельскохозяйственного назначения в процессе их тотальной аренды, является главной причиной постепенного социально-экономического упадка сельских территорий и снижения престижности «сельского образа жизни» среди молодежи страны.

Выводы: 1. Фрагментация собственности на землю и пользование земель существенно препятствуют привлечению долгосрочных инвестиций в сельское хозяйство и развитие инфраструктуры, поскольку земельные массивы разделены между десятками или даже сотнями отдельных землевладельцев, каждый из которых является независимым в решении вопросов использования принадлежащего ему земельного участка сельскохозяйственного назначения.

2. Чрезмерное фрагментации сельхоз земель в Азербайджане привело к тому, что собственники земельных участках вокруг крупных городов и туристических регионах страны использование этих земель по назначению не хотят. Поэтому они незаконными путями, пытаются изменить целевое назначение этих земель, на наиболее выгодное им использование (для жилой, коммерческой, промышленной застройки и т. п.).

3. Фрагментация собственности на землю и пользование земель стало проблемой для получения землевладельцами кредитов из-за малого размера землевладения (земельного участка), то есть по причине отсутствия имеющегося актива как обеспечения кредита. Поэтому банки отказывают в предоставлении большого кредита, поскольку не уверены в получении достаточной прибыли для компенсации своих потерь и рисков, связанных с предоставлением кредита. Такое поведение банков, объясняется тем, что при предоставление кредита, они учитывают производственные риски, связанные с фрагментацией сельскохозяйственного землевладения (землепользования), то есть когда площадь хозяйства состоит из нескольких земельных участков.

Список источников

1. Низамзаде Т.Н. Консолидация земель сельскохозяйственного назначения в Азербайджанской Республике. Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. 2020. № 6(63). С. 67-71.

2.Липски С.А. Земельные доли: путь к оптимизации землепользования или препятствие при перераспределении земель // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2001. № 2-3. С. 7-8.

3. Низамзаде Т.Н. Управления земельными ресурсами Азербайджана // Московский экономический журнал. № 13. 2019. С. 65-73.

4. Низамзаде Т.Н. Земельные паи и их консолидация // Московский экономический журнал. 2020. № 6. С.144-152.

5. Низамзаде Т.Н. Роль землеустройства в консолидация земельных долей // Bakı universitetinin xəbərləri. Təbiət elmləri seriyası . 2021. № 1 . С. 149-158.

6. Мамедов Г.Ш. Аграрная политика Гейдар Алиева в Азербайджане. Баку: Элм, 2013. С. 153.

7. Онищенко О. Соціально-економічна природа і розміри сільськогосподарських підприємств // Економіка України. 2000. № 6. С. 58-68.

8. Мартин А.Г. Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні [Електронний ресурс]. URL: http://zsu.org.ua/andrij-martin/ 2011. 10-04-14-34-10 .

9. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Київ: НІСД, 2011. 29 с.

10. Низамзаде Т.Н. Консолидация земельных долей в фермерских хозяйствах Азербайджана. Экономика и управление народным хозяйством // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2020. № 5. С. 201-206.

11. Волков С.Н. Землеустройство: в 8 т. Т. 1. Теоретические основы землеустройства: учебное пособие. М.: Колос, 2001. 496 с.

12. Амбросов В.Я. Поглиблення суспільного поділу праці та трансформація виробничих структур // Економіка АПК. 2011. № 15. С. 17-25.

13. Месель-Веселяк В.Я. Напрями забезпечення конкурентоспроможності аграрного виробництва // Економіка АПК. 2009. № 10. С. 7-14.

14. Kevane M. Agrarian structure and agricultural practice. Typology and application to Western Sudan // American Journal of Agricultural Economics. 1996. № 78(1). Pp. 236-245.

15. Zaibet L.T., Dunn E.G. Land Tenure, Farm Size, and Rural Market Participation in Developing Countries: The Case of the Tunisian Olive Sector // Economic Development and Cultural Change. 1998. Vol. 46(4). Pp. 831-848.

16. Helfand S.S., Levine E. Farm size and the determinants of productive efficiency in the Brazilian Center-West. Agricultural Economics. 2004. № 31. Pp. 241-249.

17. Збарський В.К. Проблеми кооперування селянських господарств у працях М.Д. Кондратьєва // Економіка АПК. 2004. № 11. С. 42-47.

18. Barrett C.B. On price risk and the inverse farm size–productivity relationship // Journal of Development Economics. 1996. № 51(2). Pp. 193-215.

19. Benjamin D., Brandt L. Property rights, labor markets, and efficiency in a transition economy: The case of rural China // Canadian Journal of Economics. 2002. № 35(4). Pp. 689-716.46.

20. Семочкин В., Захарова О. Землеустройство и консолидация земельных участков, выделяемых в счет земельных доле // Международный сельскохозяйственный журнал. 2016. № 4 С. 6-8.

References

1. Nizamzade T.N. (2020). *Konsolidatsiya zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya v Azerbaidzhanskoi Respublike* [Consolidation of agricultural land in the Republic of Azerbaijan]. *Ehkonomika, trud, upravlenie v sel'skom khozyaistve*, no. 6(63), pp. 67-71.

2. Lipski S.A. (2001). *Zemel'nye doli: put' k optimizatsii zemlepol'zovaniya ili prepyatstvie pri pereraspredelenii zemel'* [Land shares: a way to optimize land use or an obstacle in the redistribution of land]. *Nedvizhimost' i investitsii. Pravovoe regulirovanie*, no. 2-3, pp. 7-8.

3. Nizamzade T.N. (2019). *Upravleniya zemel'nymi resursami Azerbaidzhana* [Azerbaijan Land Resources Management]. *Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal*, no. 13. pp. 65-73.

4. Nizamzade T.N. (2020). *Zemel'nye pai i ikh konsolidatsiya*[Land shares and their consolidation]. *Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal*, no. 6, pp. 144-152.

5. Nizamzade T.N. (2021). *Rol' zemleustroistva v konsolidatsiya zemel'nykh dolei* [The role of land management in the consolidation of land shares]. Bakı universitetinin xəbərləri. Təbiət elmləri seriyas, no. 1 . pp . 149-158.

6. Mamedov G.SH. (2013). Agrarnaya politika Geidar Alieva v Azerbaidzhane [Agrarian policy of Heydar Aliyev in Azerbaijan]. Baku: *Ehlm*, 153 p.

7. Onishchenko O. (2000). *Sotsial'no-ekonomichna priroda i rozmiri sil's'kogospodars'kikh pidpriemstv* []. Ekonomika Ukrainy, no. 6, S. 58-68.

8. Martin A.G. (2010). Problemi orendnikh vidnosin u sil's'kogospodars'komu zemlekoristuvanni. [Elektronnii resurs]. URL: http: zsu.org.ua/andrij-martin.

9. *Rozvitok rinku zemel' sil's'kogospodars'kogo priznachennya v Ukraine*. Kiev: *NISD*, 2011. 29 p.

10. Nizamzade T.N. (2020). *Konsolidatsiya zemel'nykh dolei v fermerskikh khozyaistvakh Azerbaidzhana. Ehkonomika i upravlenie narodnym khozyaistvom* [Consolidation of land shares in the farms of Azerbaijan. Economics and management of the national economy]. *Vestnik Kurskoi gosudarstvennoi sel'skokhozyaistvennoi akademii*, no. 5, pp. 201-206.

11.Volkov S.N. (2001). Zemleustroistvo: v 8 tom. T. 1. *Teoreticheskie osnovy zemleustroistva: uchebnoe posobie* [Theoretical foundations of land management: a textbook]. Moscow: *Kolos*, 496 p.

12.Ambrosov V. YA. (2011). *Pogliblennya suspil'nogo podilu pratsi ta transformatsiya virobnichikh struktur* [Destruction of the suspensory subdivision of the practice and transformation of fungal structures]. Ekonomika APK, no. 15, pp. 17-25.

13. Mesel'-Veselyak V. YA. (2009). Napryami zabezpechennya konkurentospromozhnosti agrarnogo virobnitstva. Ekonomika APK, no. 10, pp. 7-14.

14. Kevane M. (1996). *Agrarian structure and agricultural practice. Typology and application to Western Sudan*. American Journal of Agricultural Economics, no. 78(1), pp. 236-245.

15. Zaibet L.T., Dunn E.G. (1998). Land Tenure, Farm Size, and Rural Market Participation in Developing Countries: The Case of the Tunisian Olive Sector. Economic Development and Cultural Change, vol. 46(4), pp. 831-848.

16. Helfand S., S. Levine E. (2004). Farm size and the determinants of productive efficiency in the Brazilian Center-West. Agricultural Economics, no. 31, pp. 241-249.

17. Zbars'kii V.K. (2004). Problemi kooperuvannya selyans'kikh gospodarstv u pratsyakh M.D. Kondrat'eva. Ekonomika APK, no. 11, pp. 42-47.

18. Barrett C.B. (1996). On price risk and the inverse farm size–productivity relationship. Journal of Development Economics, no. 51(2), pp. 193-215.

19. Benjamin D., Brandt L. (2002). Property rights, labor markets, and efficiency in a transition economy: The case of rural China. Canadian Journal of Economics, no. 35(4), pp. 689-716.46.

20. Semochkin V., Zakharova O. (2016). *Zemleustroistvo i konsolidatsiya zemel'nykh uchastkov, vydelyaemykh v schet zemel'nykh dole* [Land management and consolidation of land plots allocated on account of land shares]. *Mezhdunarodnyi sel'sko khozyaistvennyi zhurnal*, no.№ 4, pp. 6-8.

Информация об авторе:

Низамзаде Теймур Низам оглы, кандидат географических наук, доцент, кафедры землеустройство и кадастры, Бакинский государственный университет,
ORCID: http://orcid.org/0000-0002-3514-4915, teymur_nizamzade@mail.ru

Information about the author:

Teymur N. Nizamzade, candidate of geographical sciences, associate professor department land management and cadastres, Baku State University,
ORCID: http://orcid.org/0000-0002-3514-4915, teymur_nizamzade@mail.ru

✉ **teymur_nizamzade@mail.ru**