

УДК 332.2.021.8

А. А. Маланьина

Костанайский филиал ФГБОУ ВО «Челябинский государственный университет»,
Костанай, e-mail: asima55@yandex.ru

АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Ключевые слова: рынок сельскохозяйственных земель, правовое регулирование земельных отношений, кадастровая оценочная стоимость, право землепользования.

Проведенное исследование охватывает широкий круг взаимосвязанных проблем формирования рынка сельскохозяйственных земель в Республике Казахстан. Рассмотрены специфические условия, определяющие правовые подходы к регулированию рыночного оборота сельскохозяйственных земель, недостатки и пробелы казахстанского земельного законодательства. Выявлены потенциальные угрозы, ведущие к утрате права землепользования, вызванные как правовыми коллизиями, так и спекулятивными операциями с землей. На основе зарубежного опыта изучена роль государства в вопросах регулирования ценообразования на рынке земель сельскохозяйственного назначения и сформулированы возможные сценарии формирования земельного рынка после отмены моратория на продажу земли в частную собственность. По данным мониторинга земельного фонда сделан прогноз развития земельных отношений и будущей стоимости сельскохозяйственных земель на примере Костанайской области. Проанализированы факторы, способные повлиять на стоимость права землепользования и на стоимость земли, реализуемой в частную собственность. На основе проведенного исследования предложены рекомендации по дальнейшему развитию рынка сельскохозяйственных земель.

A. A. Malanina

Kostanay branch of the Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education
“Chelyabinsk State University”, Kostanay, e-mail: asima55@yandex.ru

ANALYSIS OF THE CURRENT SITUATION AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Keywords: agricultural land market, legal regulation of land relations, cadastral assessed value, land use right.

The study covers a wide range of interrelated problems of the formation of the agricultural land market in the Republic of Kazakhstan. The specific conditions that determine the legal approaches to the regulation of the market turnover of agricultural land, the shortcomings and gaps of Kazakhstan's land legislation are considered. Potential threats leading to the loss of land use rights, caused by both legal conflicts and speculative land transactions, have been identified. On the basis of foreign experience, the role of the state in the regulation of pricing in the agricultural land market has been studied and possible scenarios for the formation of the land market after the lifting of the moratorium on the sale of land to private ownership have been formulated. According to the monitoring of the land fund, a forecast of the development of land relations and the future value of agricultural land was made using the example of the Kostanay region. The factors that can affect the value of land use rights and the value of land sold as private property are analyzed. On the basis of the study, recommendations for the further development of the agricultural land market are proposed.

Введение

На постсоветском пространстве среди проблем формирования рынка земли наиболее дискуссионным и драматичным является именно вопрос становления рынка сельскохозяйственных земель. Актуальность исследования обусловлена тем, что формирование рынка и регулирование ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения играют особую роль в обеспечении социальной стабильности

и устойчивого экономического развития Республики Казахстан.

В мировой практике формирования рынка сельскохозяйственных земель существуют различные сценарии: от полной либерализации до полностью закрытого рынка. Мораторий на продажу сельскохозяйственных земель в частную собственность, введенный в Казахстане до конца 2021 года, оставляет этот вопрос открытым, поскольку в настоящее время на данные земли ре-

ализуется только право землепользования. В связи с этим недостаточно разработанными остаются как правовые вопросы, так и вопросы оценки экономического эффекта от передачи земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность.

В рамках данной работы были изучены вопросы правового регулирования ценообразования на рынке земель сельскохозяйственного назначения, осуществлен мониторинг земельного фонда и прогноз стоимости права землепользования, а также проанализированы факторы, определяющие механизм и текущую стоимость права землепользования землями сельскохозяйственного назначения.

Цель исследования: систематизировать подходы к нормативно-правовому регулированию ценообразования и факторы, определяющие механизм и текущую стоимость права землепользования на рынке земель сельскохозяйственного назначения.

Материалы и методы исследования

Исследование выполнено по материалам Электронного правительства Республики Казахстан, Комитета по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан, Департамента земельного кадастра некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан», информационно-правовой системы нормативных актов Республики Казахстан «Әділет», информационной системы «ПАРАГРАФ». Также автором были использованы материалы периодических изданий и электронных ресурсов, содержащих научные публикации по вопросам формирования рынка сельскохозяйственных земель. В процессе исследования применялись диалектический, абстрактно логический методы, метод сравнительного анализа, экономико-статистические методы.

Результаты исследования и их обсуждение

1. Нормативно-правовое регулирование ценообразования на рынке земель сельскохозяйственного назначения

Обеспечение качественного и эффективного регулирования земельных отношений, в том числе цен на землю, в настоящее время имеет не только социально-экономическое, но и политическое значение. В контексте развития земельного рынка, увеличения эко-

номического оборота земли, регулирующая роль земельного права значительно повышается. Для изучения походов к нормативно-правовому регулированию ценообразования на казахстанском рынке земель сельскохозяйственного назначения в качестве точки отсчета выступает Конституция Республики Казахстан от 30 августа 1995 года, устанавливающая основополагающие социально-экономические и политические основы современной системы земельных отношений и их государственного регулирования [6]. Тенденции и динамика развития земельного законодательства отражают политическую и правовую волю, концептуальный подход, выступают в качестве юридического выражения объективных процессов в земельной сфере.

Рыночное земельное законодательство независимого Казахстана прошло несколько периодов в своем развитии:

1) 1990-1993 годы – период начального становления, формирование правовых основ регулирования земельных отношений;

2) 1993-1995 годы – законодательное закрепление рыночных преобразований, формирование правовых основ рыночного сельскохозяйственного производства и рыночного оборота сельхозземель;

3) 1995-2001 годы – появление Указа Президента Республики Казахстан, имеющего силу закона, от 22 декабря 1995 года № 2717 «О земле», который устанавливал рыночные подходы к земельным правоотношениям.

Несмотря на свою прогрессивность, Указ «О земле» породил ряд проблем, связанных с определенным отступлением от рыночных подходов к регулированию земельных отношений, а также нарушением принципов социальной справедливости. Эти проблемы до конца не устранены даже с принятием нового казахстанского Земельного кодекса от 20 июня 2003 г. [14], который был призван устранить имеющиеся недоработки в сфере правового регулирования земельных отношений, но, как выяснилось, по некоторым позициям регулирование земельных правоотношений только ухудшилось.

В настоящее время в Казахстане для определения стоимости земли используются два вида оценки: нормативная кадастровая (оценочная) стоимость и рыночная стоимость. Они различаются по способам формирования и применения. Кадастровая стоимость устанавливается основе базовых

ставок и системы поправочных коэффициентов согласно Земельному кодексу и постановлению Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков» [11]. Сфера ее применения – первичный рынок земли, кроме того, кадастровая стоимость выступает как точка отсчета для установления величины различных платежей (арендная плата, залоговая стоимость, налог на землю).

При формировании первичного рынка сельскохозяйственных земель базовые ставки выступают как основа для установления кадастровой стоимости земельных участков, которые государство, вовлекая в рыночный оборот, предоставляет гражданам и хозяйствующим субъектам в распоряжение, владение или пользование. Таким образом, кадастровая стоимость земли – это один из ведущих экономических рычагов в процессе регулирования земельных отношений при включении в рыночные отношения земель сельскохозяйственного назначения.

Кадастровая оценочная стоимость, определенная на основе базовых ставок, является реальной ценой, основой для ценообразования на вторичном рынке земли. Рыночная стоимость земли формируется на вторичном рынке, под влиянием спроса и предложения сельскохозяйственных земель. Влияние ограниченности предложения земельных участков при этом неизбежно ведет к росту цен. Возможность приобретения сельскохозяйственных земель в частную собственность, обозначенная в Земельном кодексе [3], предусмотрена для ведения гражданами крестьянского (фермерского) хозяйства, а также ведения товарного сельхозпроизводства негосударственными хозяйствующими субъектами-юридическими лицами. Условия по продаже земель в частную собственность предполагают возможность единовременного приобретения участка по его полной кадастровой стоимости, либо по льготной 50%-ной стоимости, а также на условиях рассрочки сроком до 10 лет по полной либо льготной стоимости [9].

Уникальность казахстанского опыта правового регулирования земельных отно-

шений основана на ряде специфических условий и предпосылок:

- принципиально новое политическое и правовое поле, в рамках которого происходит регулирование земельных отношений;
- не имеется исторического опыта правового регулирования рынка сельскохозяйственных земель;
- присутствие как административных, так и социально-психологических барьеров при реализации рыночных механизмов в земельных отношениях;
- недостаточная готовность законодательной ветви власти к динамичности и усложнению процессов регулирования земельных правоотношений.

Обобщая анализ результатов формирования и развития казахстанского земельного законодательства, можно считать, что в настоящее время создана целостная правовая база для регулирования отношений в условиях рыночного оборота сельскохозяйственных земель. По причине схожести исходных условий для реформ, а также уровня социально-экономического развития, отмечается рецепция подходов, свойственных для восточно-европейской доктрины, в казахстанском земельном праве [15]. При этом, несмотря на создание необходимых нормативных, экономических, организационных предпосылок, для современного этапа правового регулирования казахстанского рынка земли характерны негативные проявления, связанные с ограничением сферы действия и возможностей земельного права, принижением его роли. Анализ содержания казахстанского земельного законодательства позволяет выявить ряд недостатков и пробелов (рис. 1).

Для того, чтобы устранить пробелы и повысить эффективность регулирования земельных правоотношений, требуется решить ряд вопросов:

- 1) отразить специфические особенности земли в качестве правового объекта при регулировании ее рыночного оборота;
- 2) обеспечить законодательную последовательность и преемственность при гарантировании имущественных прав собственника земли либо землепользователя;
- 3) обеспечить функциональное взаимодействие и согласованность иерархии норм земельного права;
- 4) сформировать эффективный механизм реализации земельного законодательства.

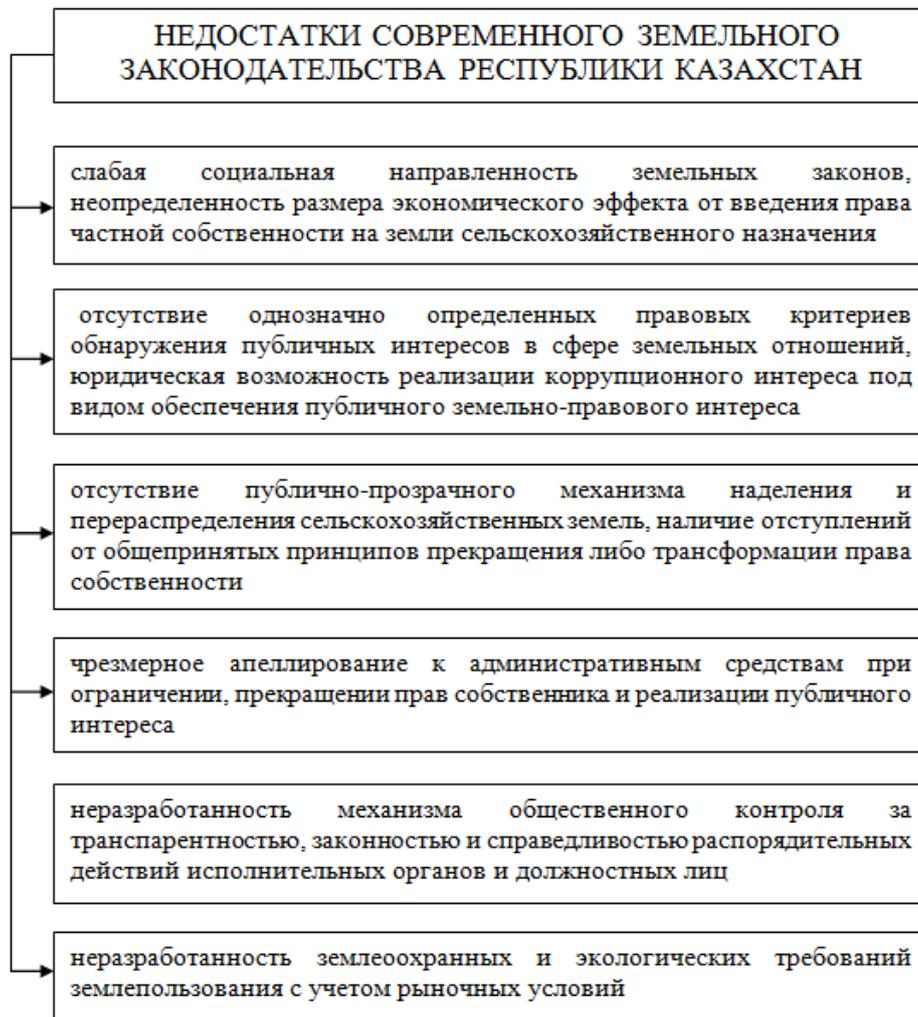


Рис. 1. Проблемы земельного законодательства

Особая роль в решении данных вопросов принадлежит Земельному кодексу, который устанавливает полноту охвата предмета регулирования и определяет содержание и направленность подзаконных нормативных актов в сфере земельных правоотношений. При этом особую важность имеет проблема соответствия между подзаконными нормативными документами и самим Земельным кодексом [14].

В настоящее время существуют реальные угрозы утраты права землепользования по нескольким причинам. Во-первых, наблюдается коллизия, обусловленная противоречием между статьями Земельного кодекса, когда незаконной признается выдача земельных участков акиматами районов без проведения конкурсов по предоставлению права временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского

или фермерского хозяйства. Районные акиматы при выдаче земель руководствуются статьей 43 Земельного кодекса, которая предусматривала комиссионную выдачу земельных участков. В Региональной палате предпринимателей «Атамекен» считают, что в данном случае необходимо руководствоваться 48 статьей Земельного кодекса и земельные участки должны предоставляться через торги (конкурс или аукцион), причем местный исполнительный орган сам определяет форму проведения торгов. Чтобы избежать данной коллизии, в целях исключения противоречий и понимания положений Земельного кодекса как закона, определяющего различные способы предоставления государством земельных участков, целесообразно в рамках кодекса определить приоритетность норм, регламентирующих предоставление права на земельный участок [14].

Во-вторых, наблюдается сегментация сельхозугодий для продажи в обход закона [5]. Пользуясь правовой неграмотностью населения, земли, предназначенные для сельскохозяйственного использования, крупные землевладельцы дробят на небольшие земельные участки и продают их физическим лицам для индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Впоследствии это вызывает ряд серьезных проблем: на таких участках запрещается ведение индивидуального строительства, там отсутствуют инженерные коммуникации, по плану детальной планировки района на землях сельскохозяйственного назначения не предусмотрена жилая застройка, неосвоенные сельхозугодия начинают деградировать. Введенный мораторий временно снимает эту проблему, но по его истечении у земельных спекулянтов вновь появится эта возможность.

В-третьих, существует проблема увеличения площади неиспользуемых сельскохозяйственных земель, сконцентрированных у крупных земельных «латифундистов». С ними тесно взаимодействуют частные оценочные компании, риэлтерские фирмы, агентства недвижимости, заинтересованные в продаже сельскохозяйственных земель по завышенной стоимости. В результате формируется спекулятивный рынок земли, цены на котором несоизмеримы с уровнем жизни населения. В соответствии с Земельным кодексом, земли сельскохозяйственного назначения требуют освоения и строго целевого использования. На практике земли, скупленные оптом до введения Моратория,

не используются, пока землевладельцы ждут покупателей. Некоторые земельные участки не используются, так как заморожены в качестве залога в банках. В результате возникает дефицит земли, что позволяет держать высокие цены [3].

Эта ситуация не осталась без внимания Правительства и Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан, разработаны поправки в соответствующие кодексы, предусматривающие сокращение сроков изъятия неиспользуемых земель с двух лет до одного года, а также двадцатикратное увеличение налога на неиспользуемые земли сельскохозяйственного назначения [8]. Такие экономические меры сделают невыгодной практику вывода из оборота либо нецелевого использования сельхозземель.

После отмены Моратория есть несколько сценариев развития казахстанского рынка сельскохозяйственных земель:

- полное снятие ограничений на продажу сельскохозяйственных земель в частную собственность;
- возможность продажи сельскохозяйственных земель в частную собственность с определенными ограничениями по размеру площадей;
- возможность продажи сельскохозяйственных земель в частную собственность с ограничениями для иностранных граждан;
- продолжение практики закрытого рынка сельхозземель.

В этих условиях важно изучить зарубежный опыт регулирования цен на земли сельскохозяйственного назначения (табл. 1).

Таблица 1

Зарубежная практика регулирования рынка сельскохозяйственных земель

Страна	Участие государства в регулировании цен на землю	Возможность приобретения земли иностранцами	Доля сельскохозяйственных земель в частной собственности, %	Стоимость 1 га сельскохозяйственных земель, тыс. долларов США
Болгария	не участвует	есть	98	4,6
Польша	не участвует	есть	-	10,3
Румыния	не участвует	есть	94	6,1
Сербия	не участвует	нет	92	13,0
Австрия	не участвует	есть	50	42,0
Великобритания	не участвует	есть	-	31,4
Германия	не участвует	есть	-	32,3
Голландия	не участвует	есть	90	63,7
Швейцария	не участвует	есть	100	70,0
США	не участвует	есть	-	10,0

Анализ зарубежной практики [10] показывает, что в большинстве стран, независимо от доли аграрного сектора в ВВП, государство не вмешивается в процессы ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения. За исключением Сербии, в большинстве европейских стран и США допускается приобретение сельхозземель в частную собственность. Есть определенные различия в минимальных сроках аренды земли, а также в наличии и размерах налога при продаже земли в частную собственность.

2. Мониторинг земельного фонда и прогноз стоимости права землепользования землями сельскохозяйственного назначения

Решение Правительства Республики Казахстан о начале продажи сельскохозяйственных земель с июля 2016 г. в частную собственность вызвало неоднозначную реакцию в казахстанском обществе. С одной стороны, по данным инвентаризации земель на 2014 г. в стране было выявлено 7,4 млн гектаров неиспользуемых земель, а 99,5 млн гектаров (98,7%) сельхозземель было в долгосрочной аренде. Частная собственность была оформлена только на 1,3% казахстанских сельхозземель [12]. Возможность приобретения земель сельскохозяйственного назначения должна была, в первую очередь, стать стимулом для землепользователей, у которых земельные участки находились на условиях долгосрочной аренды.

Но, обеспокоенность казахстанцев возможными спекуляциями с землей, в том числе со стороны иностранных инвесторов, привела к введению Указом Президента РК от 06 мая 2016 года №248 моратория на продажу в частную собственность сельхозземель, находящихся в госсобственности, сроком до 31 декабря 2021 г. После введения моратория для физических и юридических лиц земли сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены только на праве землепользования.

Согласно Земельному кодексу Республики Казахстан, право землепользования – это право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землепользование) или в течение определенного срока (временное землепользование) на возмездной и (или) безвозмездной основе. Негосударственными землепользователями являются граждане и (или) него-

сударственные юридические лица. Предоставление права землепользования осуществляет непосредственно государство (рис. 2). Необходимо учитывать целевое назначение участка земли при предоставлении, переходе или передачи права собственности [3].

Право землепользования может быть:

- постоянное и временное;
- отчуждаемое и неотчуждаемое;
- возмездно или безвозмездно приобретенное.

Согласно Земельному кодексу, на иностранных землепользователей не распространяется право постоянного землепользования, они могут оформить только право временного землепользования (аренду) на срок до 25 лет. По условиям моратория, до 31 декабря 2021 г. право временного землепользования иностранным физическим и юридическим лицам, лицам без гражданства не предоставляется.

До введения моратория рынок земель сельскохозяйственного назначения в Казахстане развивался неравномерно. На начало 2012 г. было реализовано 57,3 тыс. гектаров сельскохозяйственных земель, или 64% всего земельного рынка. Небольшой объем продажи земли в частную собственность эксперты объясняют падением деловой активности из-за глобального экономического кризиса [7]. На начало 2014 г. было реализовано 1 115 тыс. гектаров сельхозземель общей стоимостью 17,6 млрд тенге, это в 20 раз больше по площади, чем в 2012 г. Из всех проданных земель население приобрело 704 тыс. гектаров сельхозугодий (63%) на сумму 13,7 млрд тенге. Юридические лица приобрели 411 тыс. гектаров (37%) общей стоимостью 3,9 млрд тенге. В среднем цена одного гектара составила для населения 19,4 тыс. тенге, а для хозяйствующих субъектов – 9,5 тенге. От начала формирования рынка земли в Казахстане в течение 10 лет вовлечение сельскохозяйственных земель в рыночный оборот составило около 1% площади, таким образом, нельзя говорить об ее эффективном рыночном обороте. Для устранения административных барьеров и активизации земельного оборота в 2014 г. срок документального оформления земельных участков был сокращен до 37 дней в режиме одного окна [4].

Анализ динамики земельного фонда Республики Казахстан за 1991-2019 годы показывает значительное сокращение (на 52% или 111,9 млн гектаров) площади сельхозугодий.

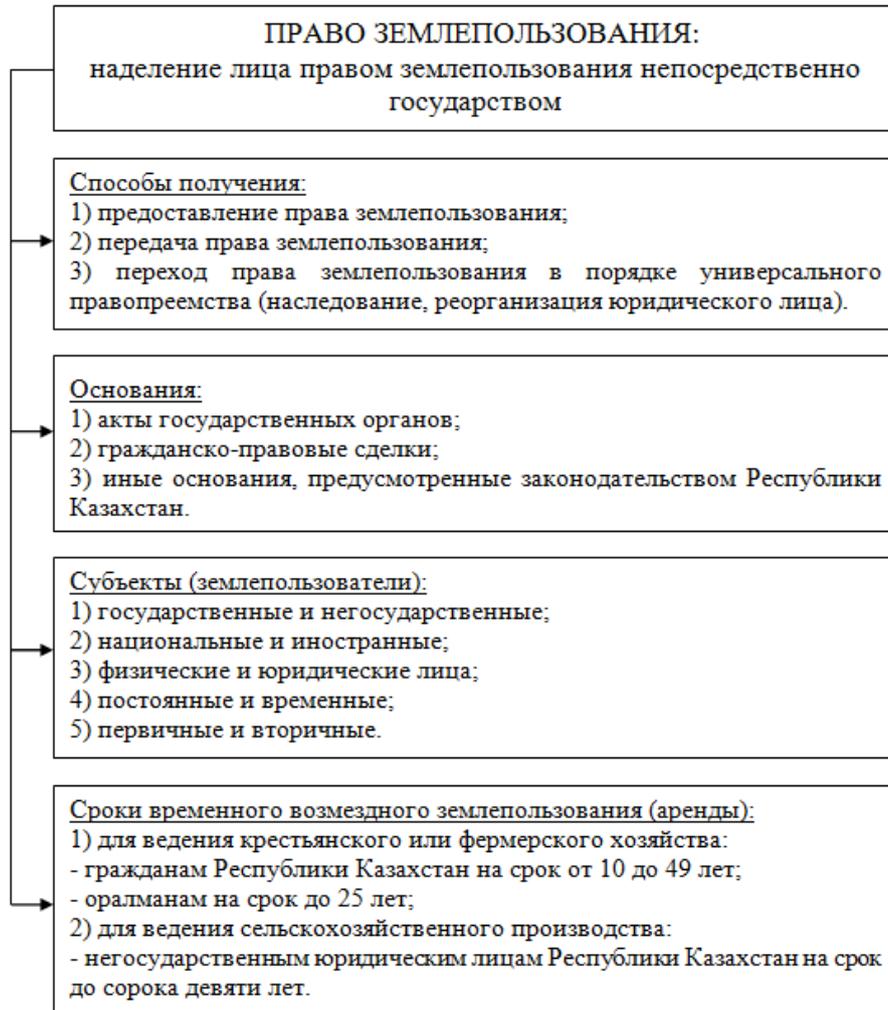


Рис. 2. Характеристики права землепользования

Но потенциал для получения права землепользования сельскохозяйственными землями имеется, они составляют по итогам 2019 г. около 40% всего земельного фонда. Среди земель сельхозназначения пашня составляет 24% [13]. Динамика площади земель сельскохозяйственного назначения Костанайской области показана в таблице 2. На начало ноября 2019 г. земли сельскохозяйственного назначения составляли 10 551,0 тыс. га или 53,8% общей земельной площади региона. Площадь пашни занимает 58%.

Пахотные земли – это самый ценный вид сельхозугодий. В структуре сельскохозяйственных земель на 01.11.2019 г. доля пашни занимает 11,8% (26 млн га). Самые значительные площади пахотных земель сконцентрированы в трех зерносеющих регионах: Костанайская, Акмолинская и Северо-Казахстанская области, их суммарная доля пашни

занимает 66% по республике. В последние годы наблюдается устойчивый тренд по вовлечению в оборот хороших по качеству залежных земель, преимущественно в зерносеющих регионах. За период с 2000 по 2019 годы в состав пашни в Костанайской области освоено 41 тыс. гектаров залежи [13].

Правительство Республики Казахстан постановило [11] установить базовую ставку, являющуюся основой для определения кадастровой стоимости земли, при оформлении права землепользования (аренды) на уровне земельного налога, рассчитанного для данного земельного участка. Ежегодная арендная плата устанавливается на уровне 100-120% от базовой ставки. При продаже права аренды земельного участка в зависимости от срока плата устанавливается в процентах от его кадастровой стоимости (рис. 3).

Таблица 2

Динамика площади земель сельскохозяйственного назначения Костанайской области

Показатель	1991 г.	2005 г.	2018 г.	2019 г.	Изменения, +/-	
					2019 г. к 1991 г.	2019 г. к 2018 г.
Площадь земли сельскохозяйственного назначения, млн га	18,1	8,2	10,6	10,5	-7,6	-0,1
Площадь пашни, млн га	6,7	5,6	6,1	6,1	-0,6	0,0

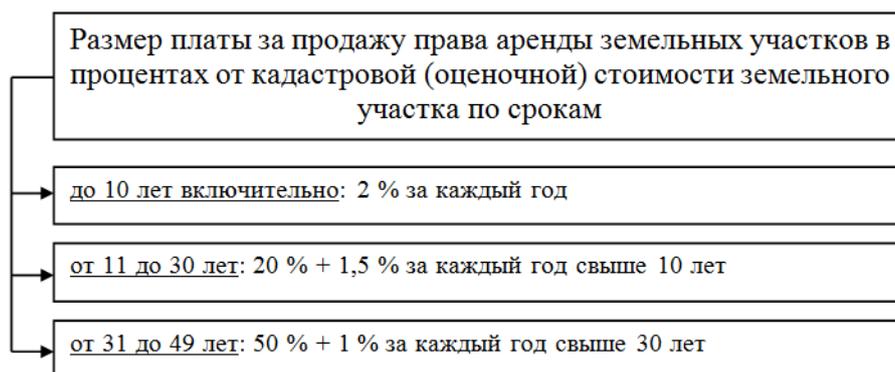


Рис. 3. Плата за продажу права аренды земли

С момента отмены моратория на предоставление права частной собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, можно прогнозировать рост цен и спекулятивных сделок в данном сегменте рынка земли. На территории Костанайской области, с учетом мнения экспертов [5,7,15], наибольшую активность по операциям купли-продажи сельскохозяйственных земель следует ожидать в районах, которые смогут обеспечить предложение участков с хорошими мелиоративными характеристиками и высоким плодородием почв. Возможна тенденция роста неиспользуемых сельхозугодий в районах с относительно низким плодородием, неудобным

местоположением, а также низким социально-экономическим потенциалом населения.

Прогнозировать будущую стоимость сельскохозяйственных земель при их реализации в частную собственность с учетом назначения после отмены моратория можно на основе базовых ставок (табл. 3).

Среди факторов, которые будут влиять как на стоимость права землепользования, так и на стоимость реализуемой в частную собственность земли, в первую очередь надо учитывать возможные сценарии развития дальнейшего законодательного регулирования рынка сельскохозяйственных земель: от полной либерализации до полностью закрытого оборота земли (рис. 4).

Таблица 3

Базовые ставки сельскохозяйственных земель по Костанайской области при продаже в частную собственность

Тип почв	Размер ставки по видам угодий, тыс. тенге за 1 га			
	неорошаемая пашня	орошаемая пашня	сенокосы	пастбища
Черноземы обыкновенные	51,9	73,1	14,4	7,9
Черноземы южные	35,6	63,1	13,4	7,6
Темно-каштановые	26,9	51,9	11,6	6,9
Каштановые	19,4	46,9	10,6	5,6
Светло-каштановые	11,9	43,1	5,6	3,1
Бурые	-	-	5,6	1,9

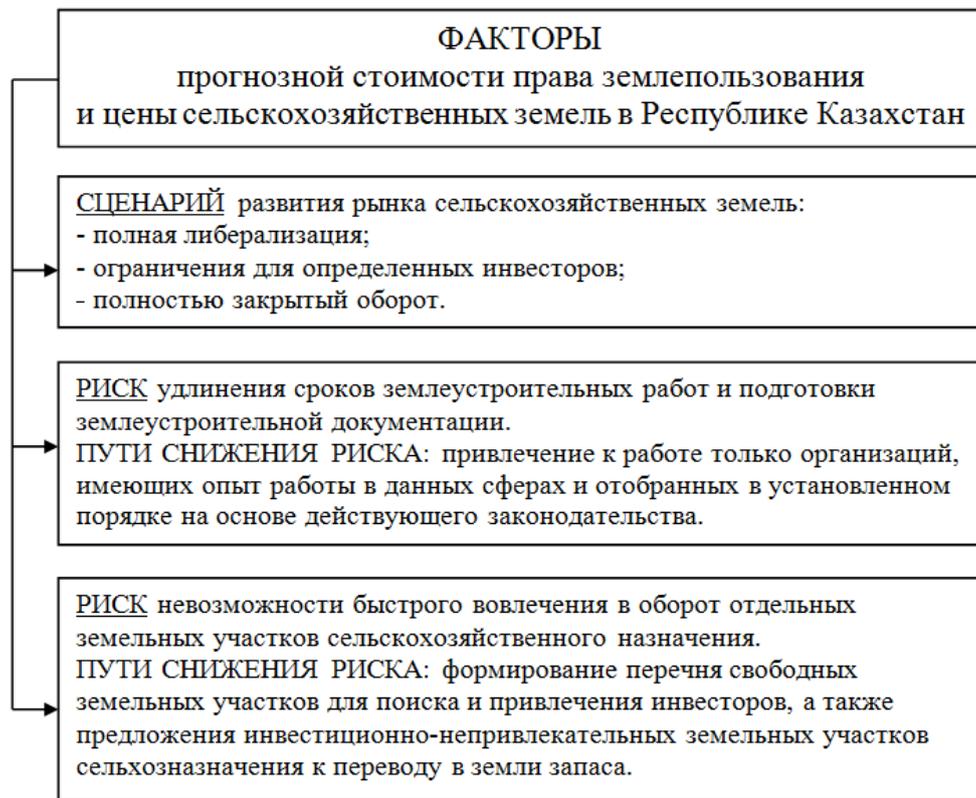


Рис. 4. Факторы прогнозирования стоимости сельхозугодий

Как производные от характера правового регулирования рынка сельскохозяйственных земель, на стоимость права землепользования будут влиять риски, связанные со скоростью проведения землеустроительных работ и вовлечением в оборот конкретных земельных участков [15].

3. Анализ факторов, определяющих механизм и текущую стоимость права землепользования землями сельскохозяйственного назначения на территории Костанайской области

Факторы, регулирующие рыночную стоимость сельскохозяйственных земель, можно подразделить на правовые и экономические. Правовые факторы определяют действия землепользователя и регулируют его права в соответствии с земельным законодательством. Экономические факторы определяются спросом и предложением на рынке земли и влияют на выбор землепользователем способа использования земельного участка.

Среди экономических факторов решающее значение имеет рыночная стоимость сельскохозяйственных земель, определить которую можно на основе сочетания сравни-

тельного и доходного методов (рис. 5). Если данные об аналогичных сельхозугодиях отсутствуют, сравнительный подход не дает нужной информации, поэтому более приемлемым в условиях развивающегося рынка сельскохозяйственных земель выступает доходный метод [17]. Стоимость оцениваемой земли сельскохозяйственного назначения, рассчитываемая доходным методом, базируется на определении текущей стоимости будущих чистых доходов от владения этой землей с учетом фактора времени [15].

Поскольку кадастровая стоимость земли складывается из базовой ставки и системы поправочных коэффициентов, существует ряд факторов, определяющих размер данных коэффициентов. К ним относятся качество земли, местоположение конкретного участка и его близость к центру ведения хозяйственной деятельности, а также его водообеспеченность [3].

Качественные характеристики земельного участка зависят от мелиоративного состояния и угла уклона. В зависимости от вида угодий, к данным свойствам разработана система поправочных коэффициентов (табл. 4).

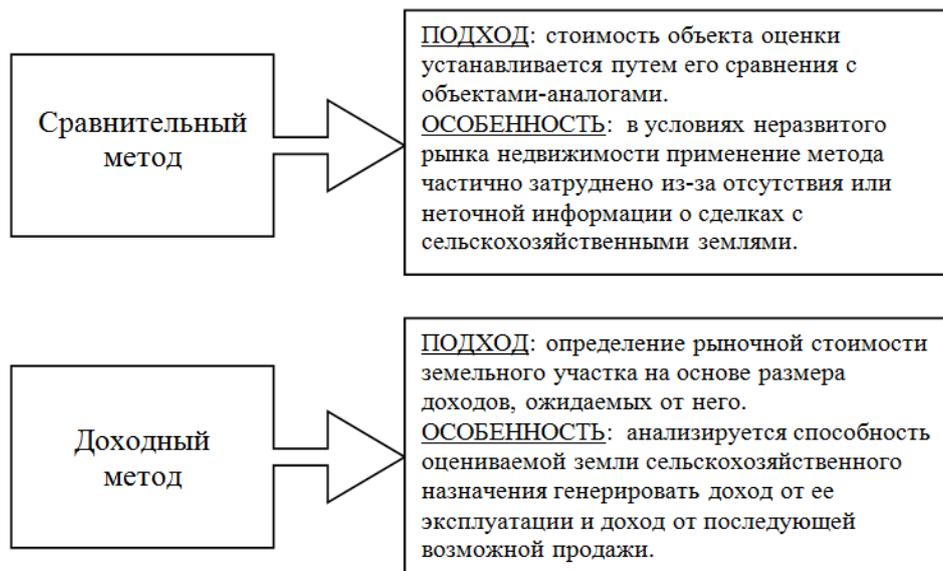


Рис. 5. Содержание методов определения стоимости земли

Таблица 4

Система коэффициентов по видам сельскохозяйственных угодий

Характеристика участка	Коэффициенты по видам сельхозугодий		
	пашня	сенокосы	пастбища
Мелиоративное состояние земель:			
хорошее	1,2	1,2	1,2
удовлетворительное	0,9	0,9	0,9
неудовлетворительное	0,6	0,7	0,6
Угол уклона поверхности, градусы:			
0-1	1,0		
1-3	0,98		
3-5	0,96		
0-3		1,0	
3-6		0,95	
6-10		0,9	
10-20		0,85	
20 и более		0,50	
0-12			1,0
13-20			0,8
20 и более			0,6
Обводненный	1,2	1,2	1,2
Необводненный	0,8	0,8	0,8
Удаленность от хозяйственного центра, км:			
0-5	1,2	1,2	1,2
5-10	1,0	1,0	1,0
10-20	0,9	0,9	0,9
20-30	0,8	0,8	0,8
30 и более	0,7	0,7	0,7

Система коэффициентов с учетом дорожного покрытия

Расстояние до центров обслуживания, км	Качество дорожного покрытия		
	твердое	щебеночное	грунтовое
0-20	1,4	1,1	0,7
20-40	1,2	0,9	0,6
40-60	1,0	0,7	0,5
60-80	0,8	0,5	-
80-100	0,6	-	-
100 и более	0,5	-	-

Система коэффициентов, связанных с расстоянием от земельного участка до центров обслуживания с учетом качества дорожного покрытия приведена в таблице 5.

Если имеется несколько повышающих (понижающих) факторов, характеризующих кадастровую стоимость, то они перемножаются. Максимальный размер повышения (понижения) кадастровой стоимости участка сельхозугодий не может превышать 50% от базовой ставки [1].

Для поддержания интереса к приобретению прав землепользования землями сельскохозяйственного назначения и обеспечения их целевого использования необходимо избегать спекулятивных приемов повышения стоимости земли. Оптимизация рыночной стоимости сельскохозяйственных земель должна сопровождаться реализацией соответствующих организационных, экономических, социальных и экологических мероприятий [2]. Реализацию данных мероприятий целесообразно проводить в три последовательных этапа.

На первом этапе необходимо выявить неиспользуемые сельхозугодия и оценить возможность их использования в сельскохозяйственном производстве и вовлечения в рыночный оборот. Главная цель этого этапа – предотвратить сокращение площадей и деградацию сельскохозяйственных земель. Второй этап предполагает детальное изучение и анализ качественного состояния неиспользуемых земель, составление заключений о соответствии их отнесения к конкретным видам угодий для формирования достоверной информационной базы. Третий этап – выработка рекомендаций по вовлечению в оборот неиспользуемых сельхозземель на основе оценки экономической эффективности. Если результаты оценки по-

казывают, что использование угодий в данном качестве неэффективно, целесообразно решить вопрос о возможности их межотраслевого перераспределения [2].

Выводы

Проведенное исследование позволяет сформулировать ряд рекомендаций в области нормативно-правового регулирования ценообразования, а также совершенствования механизма формирования стоимости права землепользования на рынке земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан:

- опираясь на международный опыт, государству не следует вмешиваться в процессы рыночного ценообразования на рынке сельскохозяйственных земель, достаточно установления базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в собственность либо землепользование;
- для пресечения спекуляций с землей необходимо совершенствовать законодательство в части перепродажи сельскохозяйственных земель, в частности, запретить ее продажу в течение пяти лет;
- ужесточать ответственность риэлтерских, оценочных и землеустроительных организаций;
- необходимо повышать прозрачность механизмов ценообразования;
- для сдерживания роста цен на рынке сельскохозяйственных земель необходимо изменить процедуру аукционов и конкурсов по продаже права собственности на землю и права аренды, следует разработать такие условия, которые будут препятствовать коррупции и злоупотреблениям;
- рекомендуется изолировать крупных землевладельцев, спекулирующих землей, от участия в торгах;

– необходимо совершенствовать методику оценки земельных участков, регулярно проводить мониторинг рынка земли, на основе которого корректировать базовые ставки и систему коэффициентов;

– рекомендуется внедрять международный опыт по установлению предельной цены на основе показателей максимального эффекта и минимального ущерба от использования конкретного участка земли [7];

– следует разработать новую концепцию развития рынка сельскохозяйственных земель, позволяющую гарантировать право собственности на земельный участок, не мешать развитию аграрного сектора, но при этом не распродавать за бесценок принадлежащие государству земли, а также уменьшить разрыв между уровнем благосостояния населения и ценами на земельные участки.

Библиографический список

1. Базовые ставки за земли для сельского хозяйства / Сайт Электронного правительства Республики Казахстан. URL: https://egov.kz/cms/ru/articles/land_relations/basic_agri (дата обращения 11.10.2020).
2. Желязков А.Л., Латышева А.И., Сетуридзе Д.Э. Влияние стоимости сельскохозяйственных угодий на эффективное вовлечение в оборот невостребованных земель // Аграрный вестник Урала. 2017. № 10 (164). С. 69-76.
3. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-ІІ (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.01.2020 г.) / Сайт информационной системы «ПАРАГРАФ». URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1040583 (дата обращения 15.10.2020).
4. Земли сельхозназначения в РК развивают слабо / Сайт kapital.kz. URL: <https://kapital.kz/economic/25763/zemli-sel-khoznaznacheniya-v-rk-razvivayut-slabo.html> (дата обращения 14.10.2020).
5. Как бороться со спекуляциями на рынке земли? / Сайт kapital.kz. URL: <https://kapital.kz/gosudarstvo/61586/kak-borot-sya-so-spekulyatsiyami-na-rynke-zemli.html> (дата обращения 12.10.2020).
6. Конституция Республики Казахстан (принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года) (с изменениями и дополнениями по состоянию на 23.03.2019 г.) / Сайт информационной системы «ПАРАГРАФ». URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1005029 (дата обращения 11.10.2020).
7. Культемиров Р. Кадастровая оценка земель населенных пунктов в Республике Казахстан // Научные статьи Казахстана. URL: <https://articlekz.com/article/12863> (дата обращения 17.10.2020).
8. Минсельхоз Казахстана предлагает существенно повысить налог на неиспользуемые сельхозземли / Сайт ОЮЛ «Зерновой союз Казахстана». URL: <http://grainunion.kz/ru/article/753> (дата обращения 12.10.2020).
9. Нефедова Т.Г., Тургульдинова С.А. Механизм оценки земельной и иной недвижимости // Научные статьи Казахстана. URL: <https://articlekz.com/article/12805> (дата обращения 14.10.2020).
10. Паланица Н. Рынок земли: международный опыт / Сайт Latifundist. URL: <https://latifundist.com/spetsproekt/204-gynok-zemli-mezhdunarodnyj-opyt> (дата обращения 17.10.2020).
11. Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 Об установлении базовых ставок платы за земельные участки (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.10.2011 г.) / Сайт информационной системы «ПАРАГРАФ». URL: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1044003#pos=0;141 (дата обращения 11.10.2020).
12. С 1 июля 2016 г. в Казахстане стартует продажа земли: что нужно знать? / Сайт Интернет Портал Нур. URL: <https://www.nur.kz/1104517-kazakhstan-prodaet-zemlyu.html> (дата обращения 14.10.2020).
13. Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2019 год / Сайт «Государственные услуги и информация онлайн». URL: <http://gov.kz/memleket/entities/land/documents/details/18136?lang=ru> (дата обращения 10.10.2020).
14. Справка по результатам анализа Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442 / Информационно-правовая система нормативных актов Республики Казахстан «Әділет». URL: <http://www.adilet.gov.kz/ru/articles/cpravka-po-rezultatam-analiz-zemelnogo-kodeksa-respubliki-kazahstan-ot-20-iyunya-2003-goda> (дата обращения 11.10.2020).
15. Таипов Т.А. Некоторые аспекты совершенствования системы управления земельными ресурсами, снижающие риски в сельском хозяйстве Казахстана // Sosyal Bilimler Dergisi Sayi. URL: http://journals.manas.edu.kg/mjstr/oldarchives/Vol12_Issue24_2010/1808-4858-1-PB.pdf (дата обращения 14.10.2020).
16. Хаджиев А.Х., Рахметов Е.Ш. Некоторые вопросы правового регулирования земельных отношений в Республике Казахстан // Научные статьи Казахстана. URL: <https://articlekz.com/article/6930> (дата обращения 15.10.2020).
17. Шевченко О.Ю., Монахов Д.И. Особенности оценки в определении рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения // Экономика и экология территориальных образований. 2017. №4(3). С. 54-58.