

«Сейфуллин окулары – 12: Ғылым жолындағы жастар-болашақтың инновациялық әлеуеті» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференция материалдары = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения-12: Молодежь в науке - инновационный потенциал будущего" . – 2016. – Т.1, ч.3 – С.9-10

ЗОНИРОВАНИЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Жанбусинова М.Х.

Сейчас рынок земли развивается интенсивно, прежде всего, на землях населенных пунктов. Появляются достоверные рыночные сведения по ценовой характеристике рынка жилья. Этот рынок стал ведущим ориентиром ценовой ситуации во всей экономике. Он выражает динамику движения всего капитала. Взрывной рост цен на недвижимость связан не только с экономическим ростом, но и со спекулятивными операциями, когда появляются гигантские сверхприбыли. Чтобы отрегулировать этот процесс, необходимы экономические рычаги и механизмы, к которым относится и ценовое зонирование.[1]

Механизм регулирования и функционирования рынка земельной недвижимости требует совершенствования.

Слагаемые этого механизма:

- а) классификация земельной недвижимости;
- б) стандарты оценочной деятельности;
- в) базовые ставки налога за землю;
- г) поправочные коэффициенты к базовым ставкам;
- д) рыночные индексы корректировки базовых ставок;
- е) налоговое (ценовое) зонирование.

Среди перечня этих рычагов наиболее слабыми являются «а» и «д», а остальные требуют совершенствования. Кроме того, почти отсутствуют еще два элемента регулирования оценочной деятельности:

- экспертиза оценочных стоимостей;
- ведение единого регистра оценочных стоимостей.

Остановимся на проблемах налогового зонирования, в котором фокусируются проблемы совершенствования рыночного механизма всего землепользования.

Прежде всего следует отметить, что зонирование является необходимым элементом государственного управления земельными ресурсами. [2]

Целью зонирования является установление видов разрешенного использования земельно - имущественного комплекса. Применительно к НЦЗ эта цель трансформируется как «установление видов разрешенных пределов ценообразования». Эта цель в перспективе должна реализоваться, прежде всего, в направлении массовой оценки земли, которая после корректировки Налогового кодекса, безусловно, будет периодически проводиться в

Казахстане, т.к. это необходимое условие вхождения в ВТО и в число 50 наиболее развитых стран мира. [3]

Таким образом, НЦЗ имеет большую перспективу развития и находит широкое применение не только в налогообложении, но и в регулировании и планировании использования земли.

Налоговое (ценовое) зонирование (НЦЗ) ведется для регулирования купли-продажи земельных участков на первичном рынке и дифференцирования базовых ставок земельного налога

В составе Государственного земельного кадастра это зонирование увязывается с классификацией земель и учетом их качества, являясь необходимым звеном для определения кадастровой стоимости земельных участков.

Кроме того, НЦЗ дает возможность дифференцировать значение базовой ставки налога за земельные участки по зонам с тем, чтобы получить ее объективное средневзвешенное значение.

В Казахстане имеется определенный опыт такого зонирования на землях двух категорий – сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов.

Рассмотрим НЦЗ на землях населенных пунктов, которое может проводиться как в комплексе оценочных работ, так и индивидуально:

- в первом случае критерием зонирования являются рыночные стоимости недвижимости (в т.ч. земельной), с расчетом базовых ставок налога за земельные участки (БСПЗУ), определением поправочных коэффициентов к БСПЗУ с учетом особенностей местоположения;

- во втором случае критерием зонирования являются поправочные коэффициенты (понижающие или повышающие), учитывающие особенности местоположения; социально-экономические; историко-эстетические; функциональные; градостроительные; эколого-рекреационные.

Второй методический подход может давать объективные результаты в том случае, если поправочные коэффициенты выведены экспериментально и обоснованы. Однако на действующие коэффициенты такого обоснования нет. Существующие коэффициенты априорные, статистически не достоверны. Главное – они не учитывают ведущего рентообразующего фактора – местоположения по отношению к общественному центру населенного пункта, а так же целевого использования земельных участков. Тем не менее данный метод позволяет провести зонирование и установить средневзвешенные поправочные коэффициенты для налогообложения. [4]

Список литературы

1. Дюсенбеков З.Д. Рыночный механизм регулирования земельных отношений//раздел 5 книги «Земельные ресурсы и земельная реформа в Республике Казахстан». Астана, 2004, с.179-261.
2. Lisec A., Navratil G. THE AUSTRIAN LAND CADASTRE: FROM THE EARLIEST BEGINNINGS TO THE MODERN LAND

INFORMATION SYSTEM // Geodetski Vestnik. -- 2014. -- Sep. -- Т. 58, № 3. -- С. 482-516.

3. Дюсенбеков З.Д. Проблемы перехода к платному землепользованию и развития рынка земли в Республике Казахстан//Материалы Семинара по системам массовой оценки земель в целях налогообложения. – Москва: ФКЦ «Земля», 2002, с.261-264.
4. Дюсенбеков З.Д. и др. Методика расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой оценочной стоимости сельскохозяйственных угодий. Астана. 2003.