

«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.29-32

## **ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РК**

*Абубакир С.*

Одним из важнейших направлений земельной реформы в Казахстане является формирование и развитие рынка земли, реального обеспечения права собственности граждан и юридических лиц на земельные участки. К основным механизмам платного землепользования относятся: нормативная цена земли или ее кадастровая стоимость, рыночная стоимость земли, земельный налог, арендная плата, платы за сервитуты, залоговая стоимость земельных участков и другие регуляторы рыночного оборота.

Основой формирования рынка земли является возможность свободно осуществлять на нем сделки купли-продажи. Рынок земли в Казахстане формируется по двум направлениям:

- Продажа государством земельных участков из государственной собственности в частную по нормативной стоимости – первичный рынок земли;
- Осуществление различных сделок с земельными участками, находящимися в частной собственности граждан и юридических лиц – вторичный рынок.

В Республике Казахстан в качестве нормативной цены выступает кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка. На основе кадастровой стоимости исчисляется плата за возмездное предоставление (продажу) права частной собственности и за продажу права аренды на земельный участок, размер единого земельного налога для крестьянских (фермерских) хозяйств.

Первичный рынок земли включает в себя операции по предоставлению земельных участков из государственной собственности в частную собственность на возмездной основе путем единовременной продажи, либо в рассрочку а также предоставление права землепользования на возмездной основе (продажа права аренды на земельный участок населенного назначения).

Основными нормативными документами, регулирующими земельный рынок, являются Земельный Кодекс РК и постановления Правительства. Согласно этим документам с 2003 года в стране земли сельскохозяйственного назначения могут находиться в частной собственности[1]. Международные эксперты строили прогнозы и по их предложениям за десять лет должно было быть выкуплено около 15% земель сельскохозяйственного назначения, а по прогнозам АУЗР около 7%. Однако

за десять лет существования института частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения было продано всего около 1% земель[3].

По состоянию на 1 декабря 2015 года в республике было продано 1228,6 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения на сумму 19,1 млрд. тенге. Динамика продажи государством земель сельскохозяйственного назначения с начала введения частной собственности на данную категорию земель представлена в таблице 1.

Таблица 1-Динамика продажи государством земель сельскохозяйственного назначения, тыс.га

Пока затели	годы								
	2006	2007	2008	2009	2011	2012	2013	2014	2015
Продано земель (нарастающим итогом)	87	99,4	72,9	30,2	12,4	96,1	115,6	220,3	29,9
Продано земель за год	30,5	12,4	73,5	7,3	7,9	3,7	19,5	04,7	4,8

Пик продажи государством земель в частную собственность приходит на 2007-2008 года (было продано соответственно 212,4 и 273,5 тыс.га). В 2009 г. происходит резкий спад объема продаж. За последние пять лет темп продажи значительно снизился и составляет около 60 тыс.га в год.

Основное количество земельных участков было приобретено по полной кадастровой стоимости на сумму. Эти земли могут сразу находиться в рыночном обороте.

Механизм применения льготных условий покупки земель в настоящее время не работает. В отчетном году практически все земли (96%) были приобретены без льгот.

За весь период продажи земель сельскохозяйственного назначения гражданами республики было приобретено 874,8 тыс. га, стоимостью 15,0 млрд. тенге при средней цене 18,3 тыс. тенге за гектар, юридическими лицами – 424,8 тыс.га, стоимостью 4,1 млрд. тенге по цене 9,4 тыс. тенге за гектар[2].

Формирование рынка сельскохозяйственных земель в республике происходит крайне медленными темпами. С начала введения частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, за прошедшие 9 лет государство продало в частные руки менее 1% от общей их площади.

Граждане покупали, в основном, небольшие по площади участки пашни вблизи от населенных пунктов, поэтому стоимость их земельных участков значительно дороже, чем у хозяйственных товариществ и производственных кооперативов, которые кроме пашни, приобретали и кормовые угодья, стоимость которых ниже пахотных земель. Главным фактором, сдерживающим сельхозпроизводителей и жителей от покупки сельскохозяйственных земель в частную собственность, является недоступная их стоимость. Существенным фактором для сельхозпроизводителей являлись низкие доходы от основного вида деятельности, а для сельских жителей – отсутствие необходимой сельхозтехники и средств на обработку земли. Несмотря на постепенный рост доходов у сельского населения и сельхозпроизводителей, за девять лет действия института частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, рынок земли продолжает быть пассивным.

Низкая привлекательность покупки земли объясняется следующими причинами:

1. Большинство жителей сельских территорий реально оценивают свои финансовые возможности, и не рискуют покупать землю.
2. Большинство сельхозпроизводителей предпочитают брать землю в аренду и считают это наиболее удобным вариантом для них.
3. Получение нестабильного дохода производителями из года в год, а также низкая эффективность сельскохозяйственного производства в стране создает неуверенность в завтрашнем дне. Как следствие производители не торопятся выкупать землю в частную собственность, а также вкладывать капитал на новые земли.

На вторичном рынке по результатам сделок между владельцами было оформлено 78,2 тыс. земельных участков, это количество составляет 29,3% от общего количества документов изготовленных в этом году. Лидирующими областями по количеству совершенных сделок в 2013 г. стали Алматинская - 13,4 тыс., (17,1%) и Восточно-Казахстанская – 13,5 тыс. (17,3%) области[4].

Хочу отметить, что на сегодняшний день рынок земель сельскохозяйственного назначения пока не получил широкого развития и рыночная цена еще не сложилась.

Согласно земельному кодексу РК земли сельскохозяйственного назначения могут сдаваться в аренду иностранным компаниям.

На сегодняшний день стране необходим эффективный земельный рынок, в котором факторы его ценообразования были бы прозрачными. Информация о рынке земель сельскохозяйственного назначения ограничена и в большинстве случаев не доступна для широкого круга, в частности и для инвесторов. Что также тормозит развитие рынка[5].

В своем недавнем заявлении глава государства отметил: «Передача в аренду сельхозугодий только с учетом привлечения инвестиций и внедрения передовых технологий повысит конкуренцию, и мы должны не бояться этого,

если даже иностранные компании будут брать в аренду и показывать лучшие образцы».

Существующая основа для оценки земель в виде базовых ставок на сегодняшний день многими специалистами признана устарелой. Следовательно, не может отражать действительную цену земли, не достаточно детально и точно учитывают все качественные характеристики и особенности земельных участков, которые влияют на его производительную способность и оценочную стоимость.

Выборочная кадастровая оценка не дает достаточной методологической основы для массовой оценки земель для налогообложения, не является основой определения национального богатства и земли как государственного актива. В данных условиях необходима единая сквозная методика, универсальная и легкоприменимая при оценке всех видов угодий.

Для успешного развития рынка следует устранить все преграды, препятствующие на его пути, что в свою очередь повлечет развитие бизнеса в сельской хозяйстве.

### **Список литературы**

1. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003года
2. Государственный (национальный) доклад “О состоянии и использовании земель Республики Казахстан на 1 декабря 2013 года”.-Астана
3. Гуськов.В, Дебердеев.А, Алдибеклва.Г, Рынок земли в Казахстане (состояние, тенденции развития РК, 2013.)
4. <http://economy.gov.kz/>- сайт министерства национальной экономики
5. Assessment of the FAO traditional land evaluation methods, A case study: Iranian Land Classification method Автор: Bodaghabadi, M. Bagheri; Martinez-Casasnovas, J. A.; Khakili, P. Выпуск: 3 Стр.: 384-396

*Научный руководитель:Ахметова Н.З.– к.э.н, старший преподаватель кафедры«Кадастр»*