

С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университетінің 60 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары– 13: дәстүрлерді сақтай отырып, болашақты құру» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференциясының материалдары = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 13: сохраняя традиции, создавая будущее», посвященная 60-летию Казахского агротехнического университета имени С.Сейфуллина. - 2017. - Т.1, Ч.4. – С.314-317

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ПОТЕНЦИАЛА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Белюсова Э.В.

Обеспеченность страны земельными ресурсами - важный фактор экономии-ческого развития национальной экономики. Состав земельных ресурсов, их качественная характеристика, основные направления хозяйственного освоения влияют на экономический потенциал страны дает широкий простор. Для экономического развития различных регионов страны имеет большое значение наличие земельных ресурсов.

Наращивание производственного потенциала страны и увеличение разнообразных потребностей общества делают необходимым изучение территориального распределения и оценки земельных ресурсов. Деятельность по их изучению и оценки должна быть постоянна. Республика Казахстан имеет большие площади земельных ресурсов с весьма различными природными характеристиками. Земельный фонд Казахстана насчитывает 272,5 млн. гектаров, занимая девятое место в мире и третье на азиатском континенте. Их оценка, бережное использование в народном хозяйстве имеет важное значение.

Проведенный анализ правовой и экономической литературы многих стран Америки и Европы указывает на то, что влияние государства, его регулирующая функция в области природопользования постоянно увеличивается. Это дает возможность основную часть природных ресурсов удерживать в руках государства, а так же изымать природные ресурсы из частной собственности в случае государственных и общественных нужд и получать прибыль государству от использования природных ресурсов. В настоящее время природные ресурсы являются наиболее весомой составляющей поступления средств в бюджет страны в результате постепенного перехода на рентные принципы налогообложения. Многолетняя практическая работа различных стран разработала разнообразные формы природопользования. В земельных отношениях преобладают понятия собственности, пользования, аренда. Плата за использование природных ресурсов, как форма реализации экономических отношений между собственником природных ресурсов и их пользователем, является центральным в экономическом механизме природопользования. Обязательные платежи, которые взимает государство за пользование недрами, бывают в форме прямых или косвенных налогов, либо особых целевых платежей.

В Республике Казахстан осуществляется два основных вида оценки природных ресурсов: кадастровая в целях налогообложения и рыночная. Кадастровую оценку осуществляет, как правило, специальная государственная структура по единой методике на всей территории страны и региона для целей налогообложения. Рыночную оценку природных ресурсов проводят лицензированные оценщики по каждому объекту (участку) для коммерческих целей.

Оценка природных ресурсов - это определение их ценности в денежном выражении в фиксированных социально-экономических условиях производства, при определенных режимах природопользования и экономических, социальных, экологических, стратегических и других ограничениях на хозяйственную и иную деятельность. Величина ренты от природных ресурсов имеет тенденцию к увеличению. Темпы роста величин рентных стоимостей превышают темпы роста показателей инфляции. Поэтому необходима регулярная оценка и переоценка природных ресурсов. Иначе их стоимость оказывается заниженной [1].

Необходимо постоянно совершенствовать и уточнять методы оценки природных ресурсов, привлекать все более точную информацию о рентообразующих факторах. При этом достигается наибольшее приближение к рыночной стоимости природных ресурсов. Большое значение имеет правильная оценка рентной стоимости природных ресурсов. Так как природные объекты выполняют много различных функций, одни и те же природные ресурсы в составе природных объектов имеют разные области применения, то это и определяет сложность их оценки. При оценке земельных ресурсов главным показателем является показатель эксплуатационной ценности этих ресурсов. Эта модель расчета показателей оценки отдельных видов природных и земельных ресурсов состоит в выборке эталонных, по установленному перечню оценочных признаков, объектов. Оставшиеся участки могут быть сгруппированы методом зонирования, а так же методом аналогии и сравнения и оценены.

Земельные ресурсы, которые являются одной из составляющих национального богатства страны, оцениваются по следующим главным категориям:

- всеобщий пространственный базис;
- главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве;
- эталон естественной ненарушенной природы;
- кладовая минерального сырья;
- база размещения объектов отдыха и оздоровления [2].

Земля является уникальным природным ресурсом и она количественно ограничена, невозможно искусственно воспроизвести земельные участки. Поэтому предложение земли для хозяйственного использования практически неэластично. Оценка земли - это сопоставимый количественный и экономический расчет ее потребительских свойств, экологических и

экономических эффектов использования при различном целевом назначении земельных участков.

На целевое назначение земельных участков влияют задачи выбора оптимальных направлений и способов землепользования для жизнеобеспечения населения. По целевому назначению на территории Республики Казахстан, в соответствии с Земельным кодексом, выделено семь категорий земель.

Оценка земли является одной из составляющей национального богатства страны. Она должна основываться на учете многих обстоятельств. Так как земля ограничена и невозможно ее воспроизвести, то это способствует возникновению двух видов монополии на землю: монополии собственности, которую реализует собственник и монополии на землю как объект хозяйствования, которую реализует пользователь. Абсолютная рента является следствием монополии собственности, а монополия хозяйствования на земле порождает дифференциальную земельную ренту. Однако, правильнее было бы использовать термин "земельная рента". Земельная рента является тем видом дохода, который регулярно получают от земли за счет разности между общественной стоимостью продукта и более низкой индивидуальной его стоимостью при производстве на различных по качеству и местоположению земельных участках. Регулярное воспроизводство земельной ренты обеспечивают ряд постоянных факторов. К ним относятся: качество почв, расположение земельных участков, интенсивность использования земельных участков, технологии выращивания и новые сорта сельскохозяйственных растений, монополия на собственность и использование земли.

В сельском хозяйстве технические усовершенствования средств труда, технология производства, интенсификация производства всегда проявляются через функционирование земли. Величина земельной ренты в сельском хозяйстве равна сумме трех показателей. Это излишки стоимости сверх общественной цены производства продуктов, разница между индивидуальной и общественной ценой производства продукции, разницы между монопольной ценой и затратами на производство на различных земельных участках определенного качества и в определенных климатических условиях.

Городские земли имеют определенную ценность. Она заключается в их возможности создавать дополнительный доход, который появляется благодаря удобному местоположению относительно рынков сбыта продукции и рынка ресурсов, благодаря инфраструктуре данной территории. В следствии уменьшения затрат на создание инфраструктуры в данном регионе возникают количественные показатели земельной ренты за счет освоения территории. Величина земельной ренты в населенных пунктах практически зависит от нескольких факторов: от спроса, ограниченности, полезности и ликвидности земельных участков.

В случае, если земельный участок является кладовой минерального сырья, то оценка объектов недропользования определяется другими

составляющими: сырьевая ценность природного ресурса как продукта переработки и продукта потребления; функциональная значимость земельного участка; инженерно-геологические условия залегания природного ресурса; экономико-географическое положение участка недр. Важными показателями экономико-географического положения земельного участка объекта недропользования выступают критерии межрегионального, регионального и местного значения (это плотность населения, близость и классификация транспортной, инженерная инфраструктура) [3].

При оценке земельного участка недропользования, как элемента национального богатства страны, ее величина будет формироваться с учетом определенных видов земельной ренты: межрегиональной ренты, региональной ренты, которые определяются отличиями в уровнях социально-экономического развития, природных особенностях отдельных участков региона. Так же с учетом отраслевой рентой, которая определяется особенностями получения рентного дохода по различным видам полезных ископаемых, в различных сегментах рынка недвижимости. Локальной ренты, которая связана с факторами расположения земельного участка по отношению к системе расселения, промышленных узлов, особо охраняемых территорий. Инфраструктурной ренты, которая определяется уровнем развития инженерно-транспортной инфраструктуры, а так же интенсивностью ее использования [4].

Критерии ценности земельных участков несельскохозяйственного назначения за границами населенных пунктов, как пространственного базиса для объектов промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения, определяются величиной ренты, на которую влияет местоположение участка, его обустройство и функциональное использование. Величина ценности земельных участков объектов отдыха, оздоровления, заповедников зависит от суммарных экономических, экологических и социальных эффектов, получаемых от их соответствующего использования.

Оценку земли, как составляющей национального богатства государства, определяют следующие положения: использование народнохозяйственных и хозрасчетных оценочных критериев и показателей в соответствии с особенностями функционирования земли в экономике страны; динамичность показателей оценок природных ресурсов, основанная на получении текущих и перспективных (потенциальных) их значений, связанных с улучшением использования; взаимосвязь экологических, экономических, социальных показателей оценок земельных участков; общность построения оценочных шкал в единой системе для территории государства, с учетом ее полного охвата [5].

Для всех категорий использования земельных участков едиными критериями оценки являются: местоположение данных земельных участков, их качество, дефицитность, ресурсные возможности использования. Соизмеримыми оценочными показателями для земельных участков разнообразного целевого назначения являются земельная рента и цена земли.

Земельная рента и цена земли характеризуют в совокупности народнохозяйственную ценность земли и выражают ее кадастровую оценку. Установленные при кадастровой оценке показатели являются базовой величиной для определения ставок земельного налога и арендной платы за землю.

Список литературы

1. Беленький В. Методика определения цены земли и планирования устойчивого землепользования, - М. «Колос», 2000 - 85с.
2. Волков С.Н. Экономика землепользования. т.3, / Волков С.Н, - М, « Колос», 2001-451 с.
3. Alipbeki, O., Kabzhanova, G., kurmanova, G., Alipbekova, Ch. – Application of GIS technologies to monitor secondary radioactive contamination in the Delegen mountain massif, IOP Conference Series. Earth and Environmental Science, 2016
4. Акимов В.В. Методические особенности кадастровой оценки лесов и особо охраняемых природных территорий // Сб. материалов международной конференции: «Индустриально инновационное и конкурентное развитие экономики в РК в ходе реализации стратегии «Казахстан-2050» . – Астана, 2014 - 390-393с.
5. Варламов А.А. Земельный кадастр: .т1. «Теоретические основы земельного кадастра». - М. «Колос», 2003 – 528 с.