

«Сейфуллин окулары-14: Жастар, ғылым, инновациялар: цифрландыру – жаңа даму кезеңі» атты Республикалық ғылыми-теориялық = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения-14: Молодежь, наука, инновации: цифровизация – новый этап развития». - 2018. – Т.І, Ч.2. - С.379-383

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Жанабаева Н.Ж.,

Особую роль в реализации повышения эффективности сельского хозяйства играет создание совершенной системы землевладения и землепользования на основе развития рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Основой функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения являются отношения земельной собственности в сельском хозяйстве.

Рынок земель сельскохозяйственного назначения – это целостная система экономических отношений и связей между продавцами и покупателями, производителями и потребителями, основанная на взаимодействии спроса и предложения на земли сельскохозяйственного назначения в рыночных условиях.

Формирование и развитие рынка земли – одно из важнейших направлений земельной реформы в Казахстане, реального обеспечения права собственности граждан и юридических лиц на земельные участки. К основным механизмам земельного рынка сельскохозяйственного назначения относятся: нормативная цена земли или ее кадастровая стоимость, рыночная стоимость земли, земельный налог, арендная плата, плата за сервитуты, залоговая стоимость земельных участков и другие регуляторы рыночного оборота.[10. с.169]

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

первое, это - продажа государством земельных участков из государственной собственности в частную по нормативной стоимости (первичный рынок земли), т.е. первичный рынок земель сельскохозяйственного назначения 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 земли сельскохозяйственного назначения);

второе, осуществление различных сделок с земельными участками, находящимися в частной собственности граждан и юридических лиц

(вторичный рынок). Под вторичным рынком земель сельскохозяйственного назначения следует понимать отношение между физическими и негосударственными юридическими лицами, где происходит формирование сделок дающую начало вторичному рынку земли. Вторичный рынок земель может включать в себя операции по сделке (купля-продажа) земельных участков, оформлению их наследования и дарения, передаче земельных участков или права землепользования в качестве вноса в уставные капиталы хозяйственных товариществ либо пая в имущество производственных кооперативов, передаче земельных участков в аренду и залог или права землепользования, а также другие сделки. [6. с. 52]

В современных условиях совершенствование экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения приобретает особое значение, поскольку имеет своей целью обеспечить устойчивое развитие сельскохозяйственного производства, повышение его эффективности и достижение продовольственной безопасности страны.

Вопросы экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения нашли свое отражение в трудах представителей классической (А. Смит, Д. Рикардо, К. Маркс), неоклассической (А. Маршалл) школ политэкономии, казахстанских ученых (Б.А. Жакеев, Ж.Т. Сейфуллин, И.А. Хаджиев и др.), современных российских экономистов-аграрников (Н.Н. Агапов, В.Р. Беленький, Т.А. Емельянова, В.В. Коссинский, А.С. Косякин, Э.Н. Крылатых, О.Б. Леппке, Н.Ф. Мурашкин, С.И. Носов, А.П. Огарков, А.В. Севостьянов, Е.В. Сергацкова, Д.Б. Эпштейн и др.), а также зарубежных экономистов (Ц. Лерман, Р. Простерман, Т. Хэнстад и др.). [5. с. 18]

Вместе с тем, как теоретические, так и практические аспекты экономического регулирования рынка сельскохозяйственных земель в современных условиях остаются дискуссионными.

К таким аспектам следует отнести:

- исследование роли и значения рынка земель сельскохозяйственного назначения в повышении эффективности аграрного сектора в современных условиях;
- определение величины земельной ренты, формирующейся в сельском хозяйстве в условиях рынка;
- методические подходы по расчету аукционных и залоговых цен на земли сельскохозяйственного назначения в условиях рынка;
- обеспечение доступности и прозрачности сделок с землей для сельского населения;
- цифровизация механизма регулирования рынка земель.

Все это объективно предполагает дальнейшее исследование теоретических основ, а также современной практики экономического регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях, и при этом важное значение имеет совершенствование механизма регулирования рынка земель

сельскохозяйственного назначения, что и определяет актуальность темы нашего исследования.

Несмотря на то, что проведены масштабные изменения в земельных отношениях, большая часть земельного фонда перешла к негосударственным субъектам, введена частная собственность на сельскохозяйственные земли и некоторые категории земель.

В Республике Казахстан еще не сформировался полноценный рынок земли и рыночный оборот земель, не решены ряд важных задач: новые агроформирования не смогли обеспечить эффективное использование сельскохозяйственных угодий, развитие рынка земли и переход земель к эффективно хозяйствующим субъектам осуществляется медленно, не сформирована действенная система ипотечного кредитования.

Под ипотекой подразумевается институт служащий обеспечением исполнения основного денежного обязательства должником-залогодателем перед кредитором-залогодержателем, который приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного залогом основного обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества, собственником (владельцем) которого остается залогодатель. [8. с. 39]

Ипотека земли сельскохозяйственного назначения – это вид при котором заложенный земельный участок или доля в нем остаются во владении и пользовании залогодателя или третьего лица. Предметом залога может быть земельный участок, принадлежащий залогодателю на праве частной собственности или праве землепользования. К залогу земельного участка и права землепользования применяются правила об ипотеке земельного участка, если иное не установлено законодательством Республики Казахстан.

Ипотечный договор – соглашение сторон об установлении ипотеки в обеспечение основного обязательства.

Проблема развития ипотечного кредитования под залог земельных участков сельскохозяйственного назначения обусловлена как экономическими факторами, так и неразвитостью рынка земель:

- отсутствием ее рыночной оценки,
- несовершенством законодательной и нормативной базы, не позволяющей в полной мере реализовывать функции залога земель, почти полным отсутствием организационно-технологической и финансовой инфраструктуры ипотеки земли сельхоз назначения.

Совершенствование земельного законодательства должно быть направлено на закрепление и охрану прав собственности на землю, стимулирование дальнейшего развития рынка земли, ипотечного кредитования под залог земли и права землепользования, формирование системы гарантий для проведения таких операций, обеспечение государственной регистрации прав на землю и сделок с ними, на укрепление и развитие арендных земельных отношений, введение в рыночный оборот земель частной собственности сельскохозяйственного назначения и развитие самого рынка земли и его инфраструктуры.

В Казахстане меры, ограничивающие и регулирующие оборот земель сельскохозяйственного назначения, применяются недостаточно. Это можно объяснить желанием непременно запустить в действие рынок земли. В Земельном кодексе РК 2003 года имеются некоторые ограничивающие положения — это запрет продажи земельных участков иностранным гражданам, изъятие земель в случаях не целевого и неправильного использования, а также недостаточно обоснованные, по нашему мнению, так как составлены Агентством РК по управлению земельными ресурсами на основе предложений районных и областных акиматов, установленные Постановлением Правительства РК по административным районам, предельные размеры предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам при организации крестьянских (фермерских) хозяйств и других форм хозяйствования. В республике еще нет специального законодательного регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения, направленного на охрану и защиту сельскохозяйственного использования земли, создание и охрану рационального землепользования аграрных форм хозяйствования, создание экономических стимулов для концентрации земель у эффективно работающих землепользователей, предотвращение чрезмерного дробления и создания мелких землепользований с одной стороны и создания новых латифундий с другой стороны.

Оценка земель в виде определения нормативной цены (базовой ставки) и земельное налогообложение на основе бонитировки, вызывают критику со стороны специалистов, так как они основаны на данных, устаревших и не обновленных, поэтому необходимо разработать и применить кадастровую оценку и зонирование сельскохозяйственных земель на основе новых методических подходов (более точное зонирование земель на основе земельно-оценочного районирования и на обновленной информационной базе, то есть свежие данные по урожайности сельскохозяйственных культур, рыночные цены валовой продукции и затраты на ее производство) с применением поправочных коэффициентов. В связи с этим актуальность приобретают исследования проблемы развития в Республике Казахстан рынка земель сельскохозяйственного назначения и его инфраструктуры и разработка рекомендаций по дальнейшему совершенствованию земельного законодательства, направленного на формирование экономического механизма государственного регулирования и управления рыночным оборотом сельскохозяйственных земель, на основе новой системы государственного земельного кадастра, оценки земли и налогообложения от рыночной стоимости земельных участков.

А также было бы очень своевременно агроэкономической научной общественности и разработчикам Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-ІІ подготовить и опубликовать постатейный научно-практический комментарий Земельного кодекса, принятого 20 июня 2003 года.

Комментарий Земельного кодекса Республики Казахстан обеспечит правильное толкование норм земельного права в условиях рыночной экономики.[11. с.78]

Земля является уникальной ценностью, которая аккумулирует в себе экологические, экономические и нравственные начала. Земля играет ключевую роль в судьбе любого государства. Именно земля является тем фактором, от которого в определяющей степени зависит экономическое и политическое будущее страны .[12. с.28]. Это обуславливает необходимость дальнейших исследований проблем земельного права, экономических и социальных вопросов землепользования, ключевым институтом которого становится право частной собственности на землю.

Список литературы:

1. Земельный Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-П (с изменениями и дополнениями по состоянию на 20.02.2017 г.)
2. Правительство Республики Казахстан. Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков: Постановление от 2 сентября 2003 года № 890 // САПП Республики Казахстан. – 2003. - № 36.- Ст. 360.
3. Правительство Республики Казахстан. Об утверждении размера льготной цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения по административно-территориальным единицам: Постановление от 10 сентября 2003 года №918 // САПП Республики Казахстан. - №37. – Ст. 373.
4. Назарбаев Н.А. Казахстан на пути ускоренной экономической социальной и политической модернизации: послание Президента Республики Казахстан // Казахстанская правда. – 2005. – 19 февраля.
5. Дивакова Е. В. Экономическое регулирование рынка земель сельскохозяйственного назначения. Автореферат. Земельный вестник России, № 5, 2009.
6. Жакеев Б.А. Развитие рынка земли с/х назначения в регионах РК. - Алматы: КазНИИЭОАПК, 2011.
7. Иконичкая И.А. О частной собственности на землю. // Государство и право. – 1991.
8. Кресникова Н.И. Механизмы функционирования земельного рынка. Земельный вестник России, № 3, 2008
9. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр: Управление земельными ресурсами Казахстана в рыночных условиях. — Алматы: КазНИИЭОАПК, 2009.
- 10.Сводный аналитический отчет «О состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2015 год», Астана
11. Хаджиев И.А. Проблемы совершенствования права частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения.- Алматы: КазНИИЭОАПК, 2013.
12. Monitoring of deforestation and land use changes (1925-2012) in Idukki district, Kerala, India using remote sensing and GIS, Ramachandran, RM, JOURNAL OF THE INDIAN SOCIETY OF REMOTE SENSING, T45, 2017 y.- p.163-170.