Қазақстан Республикасының Бірінші Президенті күніне арналған **«Сейфуллин оқулары – 9:** жоғарғы білім және ғылым дамуындағы жаңа бағыт» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференция материалдары = Материалы Республиканской научно- теоретической конференции **«Сейфуллинские чтения – 9: н**овый вектор развития высшего образования и науки**»** посвященная дню Первого Президента Республики Казахстан. – 2013. – Т.1, ч.1 – С. 25-27

УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОПРАВОЧНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К БАЗОВЫМ СТАВКАМ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Агубаев А.Б

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью, и адекватная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в получении достоверной оценочной стоимости земельных участков испытывают как государственные органы исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, осуществлении перспективного развития населенных пунктов, проведении рациональной земельной и налоговой политики, так и частные субъекты земельного права при совершении разного рода сделок с землей, для целей определения наиболее рационального, наиболее эффективного развития того или иного региона, или того или иного конкретного земельного участка.

По мере развития рыночных отношений в современном Казахстане земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость. Рынок земли с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса населения и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма земельных отношений.

Земля в Республике Казахстан как природный ресурс, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке. Государственная кадастровая оценка позволяет осуществлять более эффективное управление земельными ресурсами и связанных с ними объектами недвижимости, а также проводить сбалансированное планирование доходной части бюджетов всех уровней (в пределах платежей, поступающих от земельного налога и арендной платы), стимулировать развитие инвестиционных процессов и экономики в целом.

Кадастровая стоимость земельного участка используется: при выкупе гражданами и негосударственными юридическими лицами у государства дополнительных земельных участков (права землепользования) сверх установленных правительством Республики Казахстан норм бесплатного их предоставления в собственность или землепользование; в качестве стартовой цены при продаже земельных участков на публичных торгах при передаче права

на земельный участок в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или в качестве взноса в производственный кооператив; в иных, предусмотренных законодательством случаях, либо когда стоимость земельного участка или права землепользования не может быть определена соглашением сторон.

Она дает возможность органам государственной власти, наряду с нормативно-организационными методами управления развитием территорий, реализовать свои регулятивные полномочия и на основе создания экономических предпосылок и стимулов рационального использования земель обеспечить необходимые условия для формирования финансово-экономической базы за счет поступлений от платы за землю и взимания пошлины при осуществлении гражданско-правовых сделок с земельными участками.

В процессе выполнения земельно-оценочных работ в 1996-2004 годах был собран и обработан обширный материал, характеризующий сельскохозяйственные угодья по комплексу показателей (почвенных, климатических, экономических), влияющих на производственную способность земли и оценочную стоимость.

Накопленный опыт массовой оценки земли, позволяет сделать вывод о необходимости сохранения и преемственности основных подходов и принципов существующей Инструкции определения кадастровой стоимости земельных участков. Вопреки всем наступившим в жизни переменам классический подход к определению кадастровой оценки земельных участков, основанный на дифференциации базовых ставок платы (нормативов определенных при средних условиях) через интегральные поправочные коэффициенты, характеризующие особенности конкретных земельных участков не потерял своего значения.

Вместе с тем, при выполнении земельно-оценочных работ, так же было выявлено, что действующие поправочные коэффициенты не достаточно детально и точно учитывают все качественные характеристики и особенности земельных участков, которые влияют на его производительную особенность и оценочную стоимость. Требуется отдельные поправочные коэффициенты детализировать, уточнить степень их влияния, ввести при необходимости ряд новых и откорректировать их натуральные значения.

Методика кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков должна отвечать ряду требований. Во-первых, она должна быть достаточно гибкой и оперативной. Учитывать динамичные изменения, происходящие как в аграрном секторе, так и в экономике в целом. С другой стороны, она должна достаточно детально и точно учитывать те качественные характеристики земельных участков, которые влияют на их производственную ценность и доходность производства. Кроме того, методика должна быть универсальной и обеспечивать определение кадастровой стоимости по каждому виду сельскохозяйственных угодий, полю, земельному участку, хозяйственному подразделению и в целом по хозяйствующему субъекту.

Определение кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков производится по видам сельскохозяйственных угодий (пашня неорошаемая, пашня орошаемая, сенокосы, пастбища), в разрезе основных типов и подтипов почв.

Если оцениваемый вид сельскохозяйственных угодий в пределах одного типа или подтипа почв состоит из отдельных обособленных участков (массивов) производится предварительный расчёт кадастровой (оценочной) стоимости каждого участка. Затем путём суммирования оценочной стоимости этих участков определяется общая стоимость оцениваемого вида сельхозугодий данного типа или подтипа почв.

Мелиоративное состояние земельного участка по видам угодий и типам почв устанавливается на основе земельно-кадастровых карт, материалов почвенного, геоботанического, почвенно-мелиоративного и других изысканий.

Вместе с тем качественное состояние пашни характеризуется основными показателями определяющими ее плодородие – это содержание гумуса, механический состав и мощность мелкоземлистого слоя. Поскольку в поправочные коэффициенты на мелиоративное состояние земель не вошли основные показатели, определяющие их плодородие и продуктивность, то оно и не отражает их реальное качественное состояние.

Отрицательное воздействие на плодородие почв и урожайность оказывает деградация почв, на которую также отсутствует конкретное значение поправочных коэффициентов.

Деградация почвы приводит к негативным изменениям, частичной или полной утрате ее функций как специфического природного тела и компонента экосистемы. Так, водная эрозия приводит к частичному перемещению и удалению почвенного материала. При этом к поверхности начинают постепенно приближаться и включаться в корнеобитаемый слой менее гумусированные, имеющие обычно менее благоприятные водно-физические и биологические свойства почвенные горизонты. Это приводит к снижению биологической продуктивности почв и природно-хозяйственной ценности земель.

Интенсификация сельскохозяйственного производства и рациональное использование земельного фонда требуют точного количественного учета и качественной оценки земельных фондов страны.Для налогообложения, купли-продажи, кредитования и наследования нужна общепризнанная единая методика оценки земли, которой у нас нет. В ее основу предлагается положить три базовых способа оценки, которые для получения достоверного результата лучше использовать одновременно: первый - восстановительный, или затратный (сколько необходимо средств, чтобы воспроизвести земельный участок, аналогичный оцениваемому, в текущих ценах); второй - прямое сравнение рыночных аналогов; третий - оценка ожидаемого или фактического дохода от эксплуатации земельного участка за определенный срок.