

«Сейфуллин окулары-18(2): «XXI ғасыр ғылымы – трансформация дәуірі» Халықаралық ғылыми-практикалық конференция материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 18(2): «Наука XXI века - эпоха трансформации» - 2022.- Т.І, Ч.ІІІ. - С.293-294.

ФОРМИРОВАНИЕ КОМПЛЕКСНЫХ ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА ОСНОВЕ ПОЛОЖЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫХ КАДАСТРОВ КАЗАХСТАНА И РОССИИ

*Беристенов А.Т., старший преподаватель
Бабкенова Л.Т., старший преподаватель*

Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина, г.Нур-Султан

Многообразие и хаотичность рыночных отношений в государствах СНГ после изменения в них государственного строя связаны с постоянно изменяющимися условиями перераспределения различной собственности. В мировой экономике любая собственность, особенно недвижимая, используются как средство совершенствования рыночных отношений. Поэтому для государств с недостаточно развитой экономикой важным является вопрос использования рыночных механизмов в управлении собственностью на основе государственных директивных положений.

Наиболее ярко это выражено в отношении России и Казахстана, для которых перераспределение земельной и другой недвижимости приобрело важное государственное значение. В этих странах при становлении экономики используются одни и те же принципы и подходы к управлению недвижимой и другой собственностью. Достаточно указать на однотипное содержание земельного законодательства, Государственного земельного кадастра (ГЗК) и принципов кадастровой оценки земель.

Однако эффективное проведение экономической реформы определяется не только решением научных и практических задач в сфере государственного регулирования земельных отношений, но и в сфере экономики вообще. Решение этих задач напрямую зависит от выработки новых подходов в области создания новых механизмов в управлении земельной недвижимостью. Одно из главных звеньев директивных положений Казахстана в сфере управления землей сегодня является ГЗК. Однако для становления экономики государства не менее важным является создание и других кадастров (в частности, для России Государственного кадастра недвижимости (ГКН)), в основе которых положены принципы формирования ГЗК [1].

Структура ГЗК Казахстана и ГКН и ГЗК России, имеет три составляющие – техническую, юридическую и экономическую,

функционально взаимосвязанные и образующие единую интегрированную систему. Однако на практике они рассматриваются отдельно, в том числе и при определении различных оценочных показателей земельной недвижимости.

Кроме того, при оценке земельной недвижимости для различных сделок до сих пор используются двойные ориентиры: государственные при массовой оценке и рыночные при индивидуальной оценке земли. Так при массовой (кадастровой) оценке на основе Методики государственной кадастровой оценки земель поселений (МГКОЗП) и Методики государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения (МГКОЗСХ), использованы факторы относительной ценности земли с техническими ориентирами, а при индивидуальной оценке для осуществления различных сделок с землей и другой недвижимостью используются рыночные и экспертные факторы.

Необходимость в получении достоверных земельно-оценочных показателей по каждой категории земель испытывают в настоящее время все субъекты экономических отношений, включая государственные органы и участников различных имущественных сделок с недвижимостью и иными объектами собственности [2].

Поэтому успешное решение государственных задач совершенствования механизмов развития производства напрямую зависит от выработки новых подходов в области создания механизмов формирования комплексных земельно-оценочных показателей земельных ресурсов для осуществления как фискальной политики государства, так и проведения различных операций с ними.

Однако в литературе отсутствуют данные по формированию комплексных земельно-оценочных показателей земель различных категорий Казахстана, в которых были бы использованы одновременно как показатели, используемые при кадастровой оценке, так показатели экспертной (рыночной) оценки [3].

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

а) провести анализ законодательства по земельной недвижимости Республики Казахстан и России, в том числе Государственных земельных кадастров, Государственного кадастра недвижимости РФ, выделить в них техническую, юридическую и экономическую составляющие и определить пути формирования земельно-оценочных показателей для установления критериев и принципов ее комплексной оценки;

б) разработать принципы и качественные критерии формирования оценочных показателей земель поселений и сельскохозяйственного назначения на основе комплексного использования директивных показателей кадастровой оценки и экспертных (рыночных) показателей и использовать полученные земельно-оценочные показатели на практике для осуществления государственной политики в отношении земель поселений и сельскохозяйственного назначения Казахстана;

в) разработать механизмы использования комплексных земельно-оценочных показателей для проведения различных операций с землей на основе положений ГЗК Казахстана и ГКН и ГЗК России;

г) показать пути совершенствования земельных отношений в Казахстане с использованием полученных практических результатов проведения земельно-оценочных работ земель поселений и сельскохозяйственного назначения;

Объектом поставленных задач являются земельная недвижимая собственность как основа совершенствования земельно-имущественных отношений, обладающая дифференцированными оценочными показателями и требующая проведения специфических земельно-оценочных работ в системе земельных кадастров [4].

Методологической основой возможно взять подходы и методы проведения земельно-оценочных работ на основе показателей кадастровой оценки и показателей рыночной оценки земель различных категорий, материалы ГЗК Казахстана и России и ГКН РФ, а также применяемые в России и Казахстане методики Государственной кадастровой оценки земель (МГКОЗ).

Информационной основой являются земельное законодательство Казахстана, техническая, юридическая и экономическая информация Государственных земельных кадастров России и Казахстана и Государственного кадастра недвижимости РФ.

Список использованной литературы

1. Сагинова, Б.К., Бименова, А.Е. Жылжымайтын мүлік экономикасы [Текст] : Оқулық. / ҚР Білім және ғылым министрлігі, ҚР Жоғары оқу орындарының қауымдастығы. - Алматы: Полиграфкомбинат, 2014. - 220 б. - ISBN 978-601-7427-55-9.

2. Байгісиев, М.Қ. Жылжымайтын мүлік экономикасы [Текст]: Оқу құралы. / әл-Фараби атын. ҚазҰУ. - Алматы: Қазақ ун-ті, 2003. - 246 б. - ISBN 9965-12-240-6.

3. [<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1800016971>]

4. N.Ozeranskaya, R. Abeldina, G. Kurmanova, Zh. Moldumarova, L. Smunyova. Agricultural land management in the system of sustainable rural development in the republic of kazakhstan [Text] / International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET) // -2018. Vol.9. Issue 13. -P. 1500-1513. (Scopus) [<https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85059564276&origin=resultslist>]