

«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.304-306.

ИНВЕСТИЦИИ В РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*Есжанова Т.С., старший преподаватель
Бабкенова Л.Т., старший преподаватель*

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

Центральным элементом социально-экономических отношений всегда были отношения собственности на землю. Земля является уникальным природным ресурсом. Это единственное место человеческого существования и единственный главный фактор организации его производительных сил, участвующих в создании всех других продуктов и товаров

Ограниченность и невозможность этого ресурса является объективной необходимостью социального регулирования права и условий землепользования. Однако в условиях рыночной экономики земля принимает форму товара и может быть объектом имущественных сделок, в результате чего в большей или меньшей степени может наноситься ущерб [1-2].

Считается, что часть дохода, который способен генерировать земельный участок в силу его расположения, природных особенностей и имеющихся улучшений использования земель, может быть источником удовлетворения общественных потребностей и изымается в виде рентных платежей.

Это, в свою очередь, требует контроля стоимостных характеристик земли как средства производства и объекта инвестирования, где земля является базовой составляющей любой недвижимости.

Согласно статье 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан к недвижимому имуществу (недвижимому имуществу) относятся земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, тесно связанное с землей.

Основные особенности земли как объекта инвестирования в современном Казахстане следующие:

- Земля всегда на пике спроса, по статистике каждый год спрос на землю все больше растет.

- Земля как ресурс предоставляет широкие возможности для использования и применения, как ресурс для развития бизнеса, с целью дальнейшего увеличения стоимости (освоение земли)

- Земля имеет неограниченный срок годности; не теряют ни качества, ни свойств.

- Земля обеспечивает минимальные инвестиционные риски, владелец права собственности на землю гарантированно получает доход от ее продажи.

С каждым годом земля имеет все большую ликвидность, в чрезвычайных ситуациях приобретенный актив способный к быстрой реализации и быстрой окупаемости инвестиций.

- Земля является исчерпаемым ресурсом и подвержена избыточному всплеску спроса, позволяет получать сверхвысокий урожай

- Земля не требует больших затрат на содержание, мониторинг и обслуживание

- Земля является одним из лидеров в области коэффициента фондоемкости вложений, рентабельности.

- Земля является одним из наиболее распространенных объектов наследования – не требует внимания ресурсом, обеспечивающим стабильный высокий доход.

- Земля как объект вложений способна к развитию – качественное управление ресурсами в течение трех лет без рискованной деятельности позволяет как минимум удвоить инвестиции.

- Право собственности на землю гарантировано законом и бесспорно легко проверить.

- Земля как частная собственность неприкосновенна, правоустанавливающие документы, выданные Юстицией РК.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что земля является одним из самых надежных объектов для инвестирования, и права землепользования в виде государственной субсидии предоставляются юридическому лицу Республики Казахстан, осуществляющему инвестиционный проект, в соответствии с законодательством Республики Казахстан об инвестициях [1-2].

Основные проблемы казахстанского законодательства, препятствующие инвестированию: – низкий уровень защиты прав собственности, в том числе распространение так называемых земельных долей, что не может из-за множества ограничений полноценно выполнять функции собственности; неэффективная деятельность органов государственной власти, в части землеустройства (предоставление, изъятие земли, налогообложение, арендная плата) - низкий уровень освоения земельных ресурсов страны, в том числе из-за отсутствия инфраструктуры, что снижает стоимость земли и приводит к его нерациональному использованию.

Для привлечения инвестиций цель должна быть увязана с решением конкретных задач перехода к инновационному развитию экономики. Отсутствие нормативно-правовой базы и, как следствие, риски для

инвесторов и пользователей. Недостатки земельного законодательства в части оценочной деятельности не позволяют осуществить полную коммерциализацию земель интенсивного использования его как актива предприятий, и в итоге, в конечном счете, повышения инвестиционной привлекательности земли. Земельные ресурсы, входящие в состав природных богатств национального богатства, не могут быть реальным активом в условиях рыночной экономики, если они являются основанием для определения налога, обращения взыскания и т.п. только на кадастровую стоимость которых не в полной мере отражает текущую конъюнктуру рынка земельных участков и связанных с ними территорий, прежде всего на инвестиционном рынке [3-4].

Оценка ситуации последних лет показало, что несмотря на определенную стабильность в экономике и социальной сфере, проблема улучшения земельных отношений остается неизменной. Все еще актуально. Их решение зависит от инвестиций и устойчивого развития многих отраслей и секторов. Как показали исследования, добиться привлечения инвестиций можно за счет решения следующих задач:

- необходимо завершить скупку земель приватизированных предприятий; при минимизации финансовой нагрузки на предприятия, но при этом формировать на балансе по рыночной стоимости земельные активы;

- создать условия для реализации земельной ипотеки; уделяя внимание не только развитию массовой ипотеки, но и апробации новых направлений – в том числе целевой земельной ипотеки в рамках социально значимых, инновационных и т.д. проектов;

- продолжить развитие нормативно-правовой базы в сфере земельных отношений для создания четких и понятных правил и институтов землепользования, направленное на решение экономических задач, а не только на извлечение непосредственной выгоды [5].

Формирование цивилизованных земельных отношений сдерживается сохранением земель в правовых и гражданско-правовых коллизиях. Это касается и вопроса зонирования земель – внедрения современных информационных технологий при проведении инвентаризации земельного участка. В настоящее время исследования привлекательности земель сельскохозяйственного назначения показали, что освоение земель по прогрессивные изменения в структуре сельского хозяйства, в том числе в пользу наукоемкого производства и инноваций.

Для этого предлагается использовать ряд регуляторов. В частности механизмы, которые так или иначе может стимулировать повышение спроса на рынке земель сельскохозяйственного назначения, является льготное налогообложение земель сельскохозяйственного назначения до полного освобождения производителей сельскохозяйственной продукции от земельного налога [6].

Использование технических средств, в планирования землепользования и транспортного планирования с локализацией производства и потребления при переходе на более экологически эффективные виды транспорта.

Улучшение использования техники и топлива для снижения их негативного воздействия на окружающую среду.

В целом отсутствие механизма распоряжения арендуемыми сельскохозяйственными земельными участками является сдерживающим фактором инвестиционной привлекательности сельхозземель и, следовательно, тормозом развития сельского хозяйства.

Министерством сельского хозяйства совместно с местными исполнительными органами были разработаны и утверждены Дорожные карты по реализации инвестиционных проектов агропромышленного комплекса на 2021-2025 гг. В соответствии с Дорожными картами составлен пул из 934 инвестиционных проектов на общую сумму 4,4 трлн тг [7].

На сегодняшний день общая площадь сельскохозяйственных угодий в земельном фонде страны составляет 202,2 млн.га. Из них 108,6 млн.га вовлечено в сельскохозяйственный оборот, 93,6 млн.га находятся в запасе. При этом, из 108,6 млн.га, используемых в сельском хозяйстве, 107,2 млн.га предоставлены в аренду более 200 тыс. субъектам АПК. Таким образом, более 98% находящихся в обороте земель сельскохозяйственного назначения в настоящее время находятся в аренде.

Список использованной литературы

1. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-II // https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442_
2. Закон Республики Казахстан от 8 января 2003 года № 373-II «Об инвестициях» // https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z030000373_
3. Сай С.И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование», 2000. -№ 2-3 (3-4).
4. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принятый Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 https://adilet.zan.kz/rus/docs/K990000409_
5. Б. Жамишев использование земель в Республике Казахстан будет регулироваться // <http://www.nomad.su/>
6. Timur Taipov, Yury Khan, Gulnara Kurmanova, Shyryn Kantarbayeva, Venera Alpysova. Public Administration in the Agricultural Sector of Kazakhstan [Text] / Journal Espacios // 2017. Vol. 38(4). (Scopus) https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2989524
7. Инвестиционные преференции при инвестировании в Казахстан, в свете последних изменений в законодательстве // <Http://kaz-consult.com/publikacii>

