

«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.1, Ч.III. - С.253-256.

ФОРМИРОВАНИЕ ПРОЦЕССОВ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

*Рамазанова А.О., магистрант 2 курса
Шуленбаева Ф.А., научный руководитель, д.э.н., профессор*

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

Актуальность темы научной статьи заключается в том, что при территориальной организации землепользований и землевладений, вопросы экономического регулирования рынка земель населенных пунктов приобретают особое значение, для эффективной реализации основных государственных задач в землеустройстве, в первую очередь, при осуществлении природоохранных мер.

Проводимые государством реформы землепользования в населенных пунктах, введение платы за пользование землей, совершенствование правового регулирования и другие мероприятия, имеют определенную эффективность, но общая ситуация в этой сфере по-прежнему остается неблагоприятной. Земельные ресурсы населенных пунктов, продолжают использоваться крайне неэффективно. Основная причина существующих проблем в явном несоответствии между эффективностью и адекватностью государственной системы управления земельными ресурсами и экономическим регулированием земельных отношений населенных пунктов, высокой стоимостью недвижимости городов и поселков на рынке продаж.

В Акмолинской области Республики Казахстан, существуют определенные организационные, экономические, правовые и экологические основы рационального экономического регулирования земельных участков, наблюдаются процессы их устойчивого развития, разработаны и приняты значительное количество законодательных актов.

Задача, поставленная правительством Республики Казахстан перед сельскими товаропроизводителями, на рынке земель населенных пунктов, заключается в том, чтобы не допустить изъятия земель сельскохозяйственного назначения из оборота населенных пунктов. Необходимо использование этих земель только по прямому назначению, повышая их эффективность. Для решения поставленных задач и решения возникающих проблем требуется поиск механизмов экономического стимулирования этих процессов.

Необходимо, с одной стороны, повышение уровня интенсификации

производства с использованием инновационных ресурсосберегающих технологий, повышающих урожайность возделываемых культур и повышающих плодородие почв на основе достаточных мер государственной поддержки, включающие субсидии, льготные кредиты, ипотечные кредиты, инвестиции; с другой стороны, обеспечение эффективного механизма в системе платного землепользования [1, с. 15].

Правовой статус земель населенных пунктов регулируется государственными органами на основании наличия у собственников правоустанавливающих документов, материалов для территориального планирования, градостроительного и землеустроительного проектирования в каждом регионе страны, которые отражаются в единой кадастровой базе зонирования территорий.

Экономическое регулирование земель населенных пунктов основано на механизмах платного землепользования. Теоретико-методологическими основами механизма платного землепользования относятся показатели, представленные на рисунке 1.

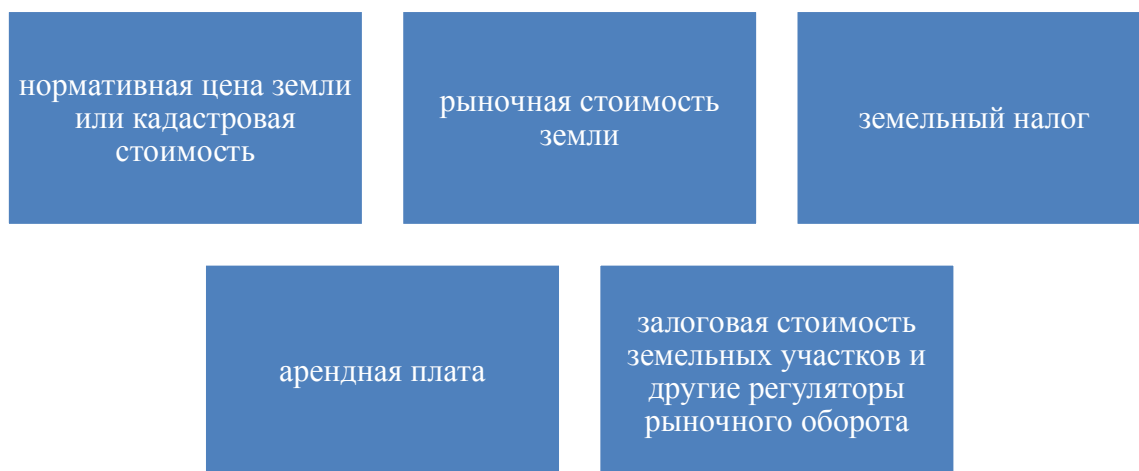


Рисунок 1 - Основные механизмы платного землепользования населенных пунктов Республики Казахстан

Источник: [2]

В рыночной экономике большая часть земель населенных пунктов и их использование оплачивается через инструменты налоговых и арендных платежей, которые производят собственники недвижимости, участвуя в сделках по купле-продаже, при определении недвижимости в залог, в случаях дарения, обмена и других видах.

Рыночные понятия налогового учета на рынке недвижимости сельских населенных пунктов, являются сравнительно новыми для отечественной системы законодательного регулирования деятельности хозяйствующих субъектов. Необходимость обособленного формирования данных о размере налоговой базы возникла одновременно с появлением различий в нормативном регулировании группировки и детализации данных, для целей бухгалтерского учета, и для целей налогообложения, при сделках с недвижимостью. В

связи с этим возникает необходимость в организации налогового учета и контроля правильности осуществления расчетов по налогам в этой сфере таким образом, чтобы, с одной стороны, выполнить требования законодательства, а с другой, минимизировать обусловленные этим издержки [3, с.560].

Перед налогоплательщиками остро стоит проблема выбора между двумя принципиально различными подходами: организации налогового учета как самостоятельной автономной системы, и как подсистемы, образующей и обрабатывающей данные бухгалтерского учета, выступающего в качестве базовой системы. При этом, в виду того, что для бухгалтерских подразделений практически невозможно самостоятельно разработать методику организации и ведения налогового учета по причине отсутствия методологической поддержки со стороны государства, большое значение приобретает оказание аудиторскими организациями сопутствующих услуг по постановке системы налогового учета. Учитывая то, что налоговый учет при сделках на рынке земель населенных пунктов, является важным инструментом всей налоговой системы, анализ его принципов неотделим от правовых проблем общего состояния налоговой системы. Возникает необходимость углубленного исследования теоретических и практических аспектов организации и функционирования института налогового учета, как составной части налоговых поступлений от экономических операций на рынке земель населенных пунктов [3, с.561].

По мнению экспертов, в настоящее время в системе земельного налогообложения, согласно общепринятому порядку, для всех форм хозяйствования используется пред рыночный механизм ставок платы за землю, рассчитанный со счета бонуса за землю. В связи с этим предлагается введение, в качестве налоговой базы для всех форм хозяйствования, расчетные ставки в процентах от кадастровой (оценочной) стоимости земли, которая используется в специальном налоговом режиме для крестьянских и фермерских хозяйств [4, с.71].

Для юридических лиц-производителей сельскохозяйственной продукции предлагается механизм расчета земельного налога с дифференцированными налоговыми ставками - от 0,1 до 0,5% от кадастровой (оценочной) стоимости земли.

Основываясь на изучении особенностей экономического регулирования земель населенных пунктов, представленных в литературных источниках отечественных ученых, на рисунке 2 выделены основные проблемы, характерные для Акмолинской области и Республики Казахстан в целом [4].

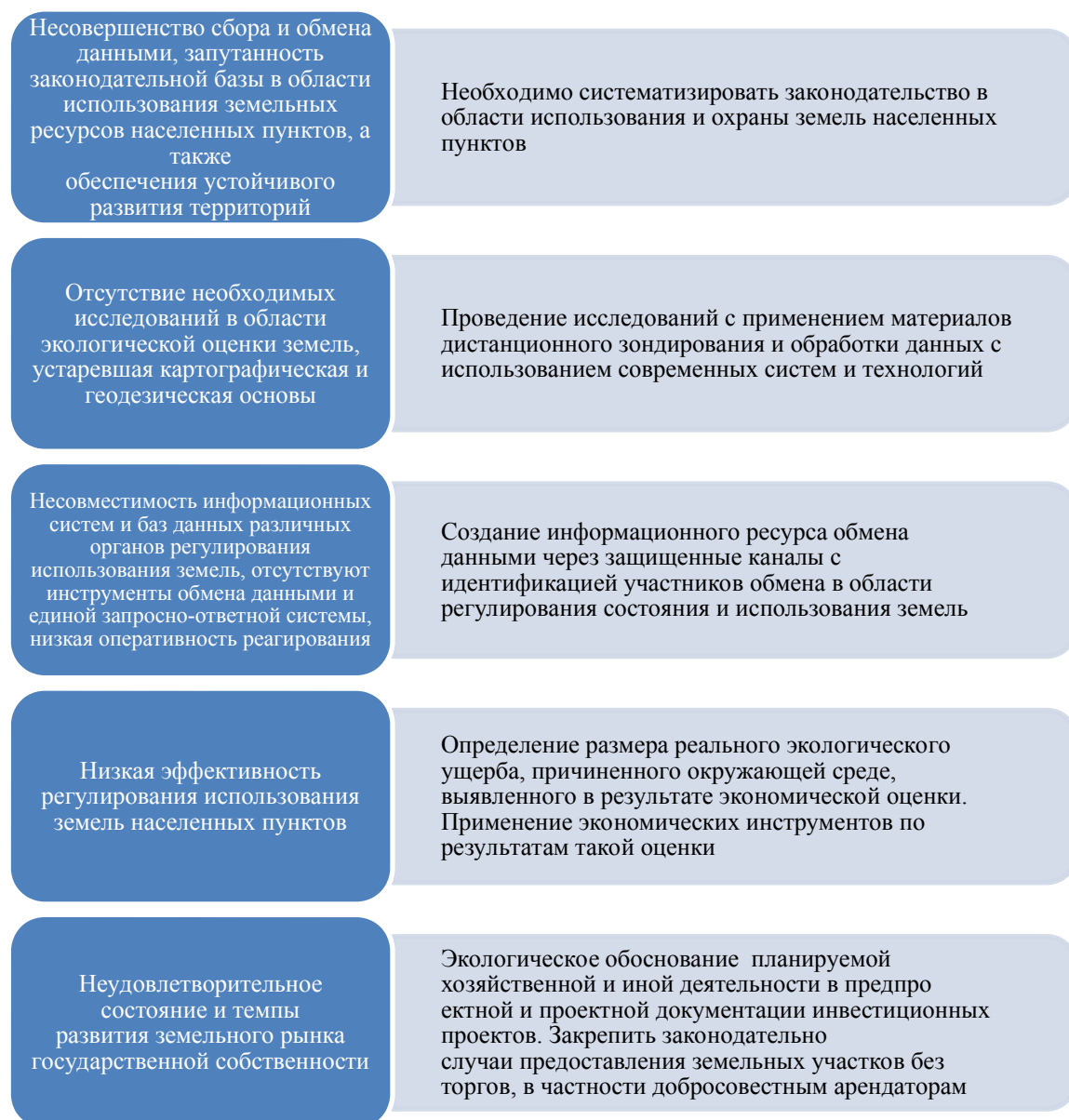


Рисунок 2- Проблемы экономического регулирования рынка земель населенных пунктов Акимолинской области

Источник: [4]

По представленным данным, на рисунке 2, прослеживаются системные проблемы в сфере нормативного и экономического регулирования рынка земель населенных пунктов Акимолинской области, решение которых возможно при поэтапном внедрении государственных программ перспективного развития общества. В тоже время необходимо отметить, что процессы экономического регулирования рынка земель населенных пунктов, в настоящее время, имеют положительные тенденции своевременного и оперативного использования инструментов налогового обложения, демонстрируют на рынке продаж недвижимости важные показатели развития и формирования прозрачных отношений между собственниками при проведении купли-продажи и различных сделок.

Выводы: Исходя из вышесказанного, необходимо сделать следующие заключения:

1. В научной статье выявлены закономерности процесса формирования экономического регулирования земель населенных пунктов, с учетом современных налоговых требований в характере управления сделками, между собственниками недвижимости, решение которых является необходимой задачей государственных органов и специалистов в области экономики и правового законодательства в землеустройстве.

2. Решение существующих проблем налогообложения на аграрном рынке земли позволит повысить экономические показатели использования земельных участков и обеспечить устойчивое пространственное развитие сельских населенных пунктов, следовательно, всей территории страны.

3. Необходимо обеспечение единого подхода к экономическому регулированию земель населенных пунктов и разработка базового приложения, которое фиксирует цену определения кадастровой оценочной стоимости населенного пункта с законной частной собственностью, для всей территории страны, и в соответствии, для населенных пунктов Акмолинской области.

Список использованной литературы

1. Гаркушина В.В. Особенности экономического регулирования земель населенных пунктов для целей налогообложения в Казахстане [Текст] / Гаркушина В.В. // Земельные ресурсы Казахстана. - 2003. - № 1 (16). – С.17-22.

2. Акимов В.В., Уразаков Н.Р. Экономическое регулирование земель населенных пунктов в Республике Казахстан [Текст] / Акимов В.В. // Земельные ресурсы Казахстана. - 2007. - № 3 (42). – С.22-27.

3. Улагат Юсупов, Атабек Арзыбаев. Автоматизация как одна из перспектив совершенствования налогового учета в Республике Казахстан [Текст] / У. Юсупов // Актуальні проблеми економіки. – 2013. - № 3 (141). – С. 558-562. – ISSN № 1993-6788 (SciVerseScopus Impact Factor 0,198). – <http://eco-sceince/net>

4. Дюсенбеков З.Д. О регулировании оценочной деятельности в Республике Казахстан: проблемы и состояние [Текст] / Дюсенбеков З.Д. // Земельные ресурсы Казахстана. - 2007. - № 3 (42). – С.30-36.