

«Сейфуллин оқулары – 18: «Жастар және ғылым – болашаққа көзқарас» халықаралық ғылыми - практикалық конференция материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 18: «Молодежь и наука – взгляд в будущее» - 2022.- Т. II, Ч. III. – С.111-115

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МАТЕРИАЛОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Сабралеев А., студент 3 курса
Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина, г. Нур-Султан

Государственное управление земельными ресурсами поступательно совершенствуется с учетом проводимых в стране социально-экономических реформ.

Управление земельными ресурсами - сложная система взаимосвязанных мероприятий (правовых, экономических, технических, организационных) направленных на регулирование земельных отношений, организацию эффективного и рационального использования земельных ресурсов.

В этой связи актуальным аспектом выступает формирование экономического механизма управления земельными ресурсами на основе материалов кадастровой оценки земель.

Значимость работы заключается в раскрытии потенциала материалов кадастровой оценки земель для формирования экономического механизма управления земельными ресурсами. Практическая значимость обусловлена возможностью формирования экономического механизма управления земельными ресурсами, что дает соответствующим государственным органам возможность принимать более взвешенные управленческие решения.

Земельный фонд г. Нур-Султан - это общая площадь земель в границах города. По данным столичного управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений, общая территория г. Нур-Султана составляет 79,7 тыс. га [1].

В соответствии с действующим законодательством, предоставление земельных участков находящихся в государственной собственности осуществляется только на земельных торгах (аукционах).

Аукционы по продаже права аренды земельных участков для проектирования и строительства объектов промышленно-гражданского назначения и размещения временных объектов проводятся в городе Нур-Султан с 2015 года, периодически в среднем – 1 раз в месяц. Информация о них размещается на официальной странице управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан (<http://www.saulet.astana.kz/>), акимата города (<http://astana.gov.kz/ru/news/aukciony/20740>), портала электронного правительства (<https://egov.kz/>).

Земельные участки на торгах реализуются только на праве аренды. Расчет

стартовой стоимости осуществляется на основе кадастровой стоимости земельных участков, расчет которой производит НАО «Правительство для граждан», также при расчете учитывается срок аренды на который реализуется земельный участок. В среднем нормативный срок строительства, это около 3 лет.

Проходят аукционы по английскому методу (на повышение цены). Стартовая цена на участки вычисляется на основе кадастровой стоимости и срока будущей аренды. В среднем землю предоставляют на три года. Например, участки для размещения рекламно-информационных объектов (медиаборды) или информационных табло можно арендовать на год. Места под строительство ЖК, производственные базы, склады предоставляются на срок 28–35 месяцев. Полные условия прописываются в договоре. В дальнейшем продлить аренду можно, если на участке уже началось строительство.

Проанализируем процесс предоставления аренды земельных участков и поступления денежных средств в бюджет города от арендной платы.

Проанализируем поступление денежных средств в бюджет города от предоставления земельных участков в аренду.

В 2019 году поступление денежных средств от реализованных прав аренды на 35 земельных участков составило 517,4 млн тг. Динамика изменения поступлений денежных средств за 4 года показана на рисунке 1.



Рисунок 1 - Доход от реализации прав аренды земельных участков Минимальная цена объекта на торгах (конкурсах, аукционах) устанавливается не ниже кадастровой (оценочной) стоимости в соответствии с приказом МНЭ от 31 марта 2015 года № 290 [2].

В городе Нур-Султан базовая ставка утверждена в размере 6 683 тенге за один квадратный метр (постановление акимата от 5 декабря 2011 года № 79 и решение маслихата города Астаны от 7 декабря 2011 года № 523/75-IV «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки на территории города Астаны»).

Также, стоит отметить, что стоимость продажи права аренды земельного участка государство устанавливает дифференцировано, зависит она от срока аренды. Размер платы за продажу права аренды земельных участков в процентах от кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка по срокам:

до 10 лет включительно - 2 % за каждый год;

от 11 до 30 лет - 20 % плюс 1,5 % за каждый год свыше 10 лет; от 31 до 49 лет - 50 % плюс 1 % за каждый год свыше 30 лет.

Если срок аренды земельного участка до 10 лет включительно, то это 2 % за каждый год. К примеру, стоимость права аренды земельного участка на 3 года составит 6% от его кадастровой стоимости, на 5 лет – 10%, на 10 лет – 20%.

Таким образом, экономический эффект аукционов обеспечивает пополнение бюджета не только поступлениями денежных средств по результатам аукционов, но и ежегодной арендной платой.

На примере данных аукционов, проведенных в 2020 году можно увидеть во сколько раз возросла стоимость участков относительно заявленной стоимости (таблица 1):

Таблица 1 - Результаты аукционов по продаже права аренды земельных участков

Перечень земельных участков, предлагаемых для продажи на аукционе			Результаты аукциона по продаже права аренды земельных участков, тенге	Разница между стартовой и окончательной ценой, тенге
Земельный участок	Стартовая цена	Арендная плата за год, тенге		
айон пересечения проспекта Мәңгілік Ел и улицы Е 496 (проектное наименование), площадь 1,1983га, срок аренды 28 месяцев. Целевое назначение: Многоквартирный жилой комплекс с дошкольным объектом образования со встроенными помещениями и паркингом. Имеющаяся инфраструктура - электроснабжение	6 717 087	388 537	110 000 000	103 282 913 или в 16 раз
Улица Ч. Айтматова, южнее улицы Қ. Мұхамеджанова, площадь 0,5050, срок аренды 27 месяцев. Целевое назначение Многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными офисами и паркингом Имеющаяся инфраструктура – электроснабжение, канализация	2 657 689	140 350	110 000 000	107 342 311 или в 41 раз
Район шоссе Қорғалжын, площадь 1,2929, срок аренды 27 месяцев. Целевое назначение: малоэтажный жилой дом с паркингом. Имеющаяся инфраструктура – водоснабжение, канализация	4 666 076	209 605	65 000 000	60 333 924 или в 14 раз

Жилой массив Ильинка, район улицы Махамбет, площадь 0,3325га, срок аренды 23 месяца. Целевое назначение: Комплекс домов коттеджного типа. Имеющаяся инфраструктура – электроснабжение, канализация	1 023 994	53 905	11 000 000	9 976 006 или в 10,7раз
--	-----------	--------	------------	----------------------------

ря 2021 года, согласно требованию норм Земельного кодекса РК, продажа государством земельных участков и права аренды земельных участков будет осуществляться исключительно в электронном формате на веб-портале реестра государственного имущества gosreestr.kz.

Электронные торги – обеспечивают прозрачность проведения аукционов и соответственно приносят больше денег в казну, снижают риски коррупционных проявлений, незаконных выделений участков местными органами управления.

Резюмируя можно сказать, что такой инструмент в управлении земельными ресурсами в г. Нур-Султан как предоставление земельных участков или права аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, путем проведения аукционов, представляется важной составляющей эффективного использования земельного фонда и пополнения бюджета города.

Эффективность управления городскими землями заключается в следующих аспектах:

- в организации использования земель городской территории;

- в эффективности земельно-кадастровых, землеустроительных и иных действий, направленных на формирование рационального и эффективного городского землепользования. Под эффективностью организации использования городской территории понимается гарантия степени соответствия использования земельного участка интересам города, как сложной социальной системы для формирования рациональности размещения различных объектов на городской территории с учетом специфики положения и развития различных городских районов, а также сочетания общегородских и местных интересов землепользования.

Государственная кадастровая оценка позволяет более эффективно управлять земельными ресурсами и сопутствующей недвижимостью, а также сбалансировать планирование доходной части бюджетов всех уровней (в пределах платежей, поступающих от земельного налога и арендной платы), стимулировать развитие инвестирования и экономики в целом.

Кадастровая стоимость земельного участка позволяет государственным органам, параллельно с нормативными и организационными методами управления развитием территорий, осуществлять свои регулирующие полномочия и, на основе создания экономических предпосылок и стимулов для рационального использования территории, обеспечивать необходимые условия для формирования финансово-экономической базы за счет доходов от оплаты за землю, и взимания пошлины при осуществлении гражданско-

правовых сделок с земельными участками. [4]

Система государственного земельного кадастра служит информационной основой государственного управления земельными ресурсами и экономического регулирования земельных отношений.

Земли Республики Казахстан как природный ресурс, основное средство производства и объект недвижимости подлежат стоимостной оценке. Кадастровая стоимость земли (нормативная цена), рыночная стоимость земли, налог на имущество, арендная плата, оплата сервитутов, залоговая стоимость участков и другие регуляторы земельного рынка, относятся к основным механизмам возмездного землепользования.

В рамках государственной программы "Цифровой Казахстан", одним из направлений программы является цифровизация земельных отношений. Предусмотрено создание и внедрение информационной системы "Единый государственный кадастр недвижимости", которая объединит автоматизированную информационную систему "Государственный земельный кадастр" и государственную базу данных "Регистр недвижимости". В новой информационной системе, будет сконцентрирована доступная и понятная информация по объектам недвижимости, с отображением земельных участков и зданий, строений, сооружений[6].

Таким образом, материалы кадастровой оценки земли необходимы для формирования и развития рынка земли – одного из важнейших направлений земельной реформы в Казахстане.

Для формирования экономического механизма управления земельными ресурсами на основе материалов кадастровой оценки предлагается следующее:

- осуществить разработку и реализацию действенной системы территориального планирования и зонирования, которая облегчит процесс мониторинга земель;

для качественного проведения обследований и ведения государственного земельного кадастра, своевременно обновлять картографические и топографические материалы;

активизировать работу по выявлению и постановке на учет бесхозных и неучтенных земельных участков путем судебного возврата в ведение государства;

выработать действенные меры по предотвращению земельных коррупционных правонарушений;

обеспечить полный доступ населения и бизнеса к информации и прозрачность всех действий, связанных с земельными отношениями в рамках создаваемого Единого государственного кадастра недвижимости.

Список использованной литературы

- 1 Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2021 год <https://www.gov.kz/memleketentities/land?lang=ru>.
- 2 Официальный интернет - ресурс акимата г. Нур-Султан

- [Электронный ресурс].- 2018.- URL: <http://astana.gov.kz/ru/>.
- 3 Stephan Bartke, Reimund Schwarze: The Economic Role and Emergence of Professional Valuers in Real Estate Markets [Text]. Land, EISSN 2073-445X, Published by MDPI, issue 7, June 2021.
 - 4 Курманова Г.К. Развитие земельного рынка в Республике Казахстан. - Астана, 2018. – 96 с.
 - 5 Сажина М.А., Чибриков Г.Г. Экономическая теория. -2-е изд., переработ. и доп.–М.: Норма, 2007. –672 с.
 - 6 А.К. Игембаева, Б.С. Оспанов, Т.П. Пенебаев Совершенствование управления земельными ресурсами// Известия Национальной академии наук Республики Казахстан. Серия аграрных наук. Казахский национальный аграрный университет – №1-2014, с.59-62.<http://rmebrk.kz/magazine>.
 - 7 Информация о распределении земель республики в пределах границ областей и городов республиканского значения, столицы с 2010 по 2020 годы.<https://www.gov.kz/memleket/entities/land?lang=ru>.