

**<sup>1</sup>Турганалиев С.Р., <sup>1\*</sup>Абдыгалиева С.С., <sup>1</sup>Дабылова Б.Е., <sup>2,3</sup>Бейсенбаева С.Б.**

<sup>1\*</sup>Казахский национальный университет имени аль-Фараби,  
Казахстан, г. Алматы, e-mail: slushash\_abd@mail.ru

<sup>2</sup>Государственная лаборатория экологии пустынь и оазисов, Синьцзянский институт экологии и географии, Китайская академия наук, Китай, г. Урумчи 830011

<sup>3</sup>Китайский научно-исследовательский центр экологии и окружающей среды Центральной Азии, Китай, г. Урумчи 830011

## **ЗЕМЕЛЬНЫЙ ОБОРОТ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

В статье предложены рекомендации по совершенствованию экономического механизма регулирования земельно-имущественных отношений в сельскохозяйственном производстве Республики Казахстан. Разработаны предложения по совершенствованию внутрихозяйственных земельно-имущественных отношений в сельскохозяйственных предприятиях и крестьянских хозяйствах, методики корректировки базовых ставок платы за землю на основе учета прироста земельной ренты, земельного налогообложения, земельного рынка и системы управления земельными ресурсами. Углублены методологические аспекты проблем собственности и арендных отношений, регулирования земельных отношений в сельхозпредприятиях и крестьянских хозяйствах, сфере развития земельного рынка путем применения правовых, экономических, административных, организационно-экономических инструментов. Освещены процессы, связанные с системой платности землепользования, оценкой земли, использованием земельных ресурсов, формированием земельной ренты и ее прироста, земельным налогом и арендной платой, рынком земель, системой управления земельными ресурсами. Особое внимание уделено совершенствованию внутрихозяйственных земельно-имущественных отношений в сельхозпредприятиях и крестьянских хозяйствах, обновлению базовых ставок плате за землю на основе методики учета прироста земельной ренты, рекомендациям по совершенствованию системы налогообложения, развитию земельного рынка и системе управления земельными ресурсами. Подчеркивается практическая значимость реализации предложений по совершенствованию ставок платы за землю, применения единой для всех форм хозяйствования налоговой базы, что позволит регулировать деятельность регионов на основе взвешенной государственной политики, целевого использования земель, развития земельного рынка. Рынок земельных участков служит индикатором состояния соответствующей экономической системы, устойчивости и эффективности механизмов ее функционирования. Важнейшим фактором развития рынка земли выступает наличие широкого слоя реальных собственников, заинтересованных в приобретении земельных участков в собственность для эффективного их использования. Формирование рыночного оборота земли имеет огромное экономическое значение, так как обеспечивает относительно лучшее распределение и использование земельных ресурсов. Благодаря рыночному обороту, земельные ресурсы переходят в пользование наиболее опытных и квалифицированных товаропроизводителей, способных обеспечить их рациональное использование.

**Ключевые слова:** земельно-имущественные отношения, базовые ставки платы за землю, рынок земельных участков, оборот земли.

<sup>1</sup>Turganaliyev S.R., <sup>1\*</sup>Abdygalieva S.S., <sup>1</sup>Dabylova B.E., <sup>2,3</sup>Beisenbayeva S.B.

<sup>1\*</sup>Al-Farabi Kazakh National University Kazakhstan, Almaty, e-mail: slushash\_abd@mail.ru

<sup>2</sup>State Key Laboratory of Desert and Oasis Ecology, Xinjiang Institute of Ecology and Geography, Chinese Academy of Sciences, Urumqi 830011, China

<sup>3</sup>Chinese Academy of Sciences Research Center for Ecology and Environment of Central Asia, Urumqi 830011, China

### **Land turnover of the Republic of Kazakhstan in modern conditions**

The article offers recommendations for improving the economic mechanism for regulating land and property relations in the agricultural production of the Republic of Kazakhstan. Developed proposals for

the improvement of on-farm land and property relations in agricultural enterprises and farms, methods for adjusting the basic rates of payment for land based on the increase in land rent, land taxation, the land market and land management system. The methodological aspects of the problems of ownership and rental relations, the regulation of land relations in agricultural enterprises and peasant farms, and the development of the land market through the application of legal, economic, administrative, organizational and economic tools have been deepened. The processes associated with the system of payment for land use, valuation of land, use of land resources, formation of land rent and its growth, land tax and rent, land market, land management system are covered. The processes associated with the system of payment for land use, valuation of land, use of land resources, formation of land rent and its growth, land tax and rent, land market, land management system are covered. Particular attention is paid to improving on-farm land and property relations in agricultural enterprises and peasant farms, updating base rates for land based on the method of accounting for land rent growth, recommendations for improving the tax system, developing the land market and land management system. The practical importance of the implementation of proposals to improve land-based rates, the use of a single tax base for all forms of economic management is emphasized, which will allow regulating the activities of the regions based on a weighted state policy, targeted land use, and land market development. The land market serves as an indicator of the state of the relevant economic system, stability and efficiency of the mechanisms of its functioning. The most important factor in the development of the land market is the presence of a wide stratum of real owners interested in acquiring land plots for their effective use. The formation of a market turnover of land is of tremendous economic importance, since it provides a relatively better distribution and use of land resources. Due to the market turnover, land resources are transferred to the use of the most experienced and qualified producers who are able to ensure their rational use.

**Key words:** land and property relations, payment for land basic rates, land market, land turnover.

<sup>1</sup>Турганалиев С.Р., <sup>1\*</sup>Абдыгалиева С.С., <sup>1</sup>Дабылова Б.Е., <sup>2</sup>Бейсенбаева С.Б.

<sup>1\*</sup>әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті, Қазақстан, Алматы қ., e-mail: slushash\_abd@mail.ru

<sup>2</sup>Шөл және Оазис экологиясының негізгі зертханасы, Шыңжаң экология және география институты, Қытай Ғылым Академиясы, Қытай, Үрімші қ. 830011

<sup>3</sup>Қытай ғылым академиясының Орталық Азияның экология және қоршаған ортаны зерттеу орталығы, Қытай, Үрімші қ. 830011

### Қазақстан Республикасының жер учаскелері заманауи шарттарда

Мақалада Қазақстан Республикасының ауыл шаруашылығы өндірісіндегі жер және мүлік қатынастарын реттеудің экономикалық тетігін жетілдіру бойынша ұсынымдар берілген. Агроөнеркәсіптік кәсіпорындар мен фермерлік шаруашылықтарда жердегі және мүліктік шаруашылықта шаруашылықтық қатынастарды жетілдіру, жерді жалдауды, жер салығын, жер нарығын және жерді басқару жүйесін ұлғайтудың негізінде жер учаскелеріне төлемнің негізгі ставкаларын реттеу әдістерін жетілдіру бойынша ұсыныстар әзірленді. Экономикалық, әкімшілік, ұйымдастырушылық және экономикалық құралдарды қолдану арқылы меншік пен жалдау қатынастарының, агроқұрылымдарда және шаруа қожалықтарында жер қатынастарын реттеу мен жер нарығын дамытудың әдістемелік аспектілері тереңдетілді. Жерді пайдалану, жер учаскелерін бағалау, жер ресурстарын пайдалану, жерге орналастыру және оның өсуін, жер салығын және жалға беруді, жер нарығын, жерді басқару жүйесін төлемдермен байланысты процестер қамтылады. Жер пайдалану үшін ақы төлеу жүйесін, жер бағалау, жер пайдалану, жер-жалға алу және оның өсу, жер салығы және жалға қалыптастыру, жер нарығының, жер басқару жүйесімен байланысты процестер бөлектеніз. Агроөнеркәсіптік кәсіпорындар мен шаруа қожалықтарында шаруашылықта жер учаскелерін және мүліктік қатынастарды жақсартуға, жерді жалдаудың өсу әдістерін есепке алу әдісіне негізделген, жерге орналастыру үшін базалық ставкаларды жаңартуға, салық жүйесін жетілдіруге, жер нарығын және жерді басқару жүйесін дамытуға ерекше назар аударылды. Жерге байланысты тарифтерді жетілдіру бойынша ұсыныстарды іске асырудың практикалық маңыздылығы, салмақты мемлекеттік саясат, жерді мақсатты пайдалану және жер нарығын дамыту негізінде өңірлердің қызметін реттеуге мүмкіндік беретін экономикалық басқарудың барлық түрлеріне арналған бірыңғай салық базасын пайдалану маңыздылығын атап көрсетіледі. Жер нарығы тиісті экономикалық жүйенің жай-күйінің көрсеткіші, оның жұмыс істеу механизмдерінің тұрақтылығы мен тиімділігі. Жер нарығын дамытудың маңызды факторы жерді тиімді пайдалану үшін жер учаскелерін сатып алуға мүдделі нақты меншік иелерінің кең қабатының болуы. Жер учаскелерінің нарықтық айналымын қалыптастыру өте үлкен экономикалық маңызға ие, өйткені ол жер ресурстарын бөлу мен пайдалануды салыстырмалы түрде жақсы қамтамасыз етеді. Нарықтық айналымның арқасында жер ресурстары олардың ұтымды пайдалануын қамтамасыз ете алатын ең тәжірибелі және білікті өндірушілерді пайдалануға беріледі.

**Түйін сөздер:** жер және мүліктік қатынастар, жер үшін төлемнің негізгі ставкалары, жер нарығы, жер айналымы.

## Введение

В последние годы в мировой экономической науке и практике меняется мировоззрение по поводу учета объектов недвижимости и земель сельскохозяйственного использования. Выявлена очевидная взаимосвязь земельных участков и построек, которая определяет отход от традиционной модели технической инвентаризации зданий и сооружений без учета земли и переход к общепринятому в мире рыночному пониманию недвижимости, объединяющей в единое целое земельный участок и расположенные на нем строения, сооружения (Хаметов, 2009). Отнесение земельных ресурсов к объектам недвижимости наряду с другим имуществом сопровождается появлением новых социально-экономических категорий – «земельно-имущественные ресурсы, земельно-имущественный комплекс (ЗИК)», которые являются основанием в формировании в республике единого земельно-имущественного кадастра недвижимости, позволяющего упорядочить регистрацию прав собственников, землепользователей, учет при сделках с землей, обеспечить системный подход к налогообложению (Завьялов, 2018).

Однако в Казахстане новая модель регистрации и учета недвижимости используется только в застройке городских земель, а на землях сельскохозяйственного назначения таких примеров пока нет. Поэтому актуальным становится переход на новые подходы к формированию ЗИКа на землях сельскохозяйственного назначения и разработке рекомендаций по совершенствованию действующей системы управления земельными ресурсами и другими объектами недвижимости.

Управление земельными ресурсами и другой недвижимостью обеспечивает важные элементы инфраструктуры эффективной экономики, затрагивая систему отношений между тружениками села и уполномоченными, представительными и исполнительными органами, которые действуют взаимосвязано, привязаны к административно-территориальному делению страны. Добросовестное управление земельно-имущественным комплексом обеспечивает поступление земельного и имущественного налога и арендной платы, средств от продажи земельных участков в бюджет и служат предметом последующего их распределения для улучшения социально-экономического развития сельских территорий (Кухтин, 2005).

Актуальность данных исследований состоит в необходимости совершенствования го-

сударственного управления сельскохозяйственными землями на основе нормативного, экономического и административного методов путем формирования новой системы за счет включения дополнительных регуляторов местного самоуправления сельскими территориями, позволяющих усилить влияние производства и природных ресурсов на достижение наивысшего экономического эффекта от использования земельно-имущественных ресурсов. Рассматривая эту цель необходимо актуализировать вопросы, связанные с мерами господдержки территорий, предприятий, обеспечив равные условия и возможности для реализации земельно-имущественного потенциала.

## Область исследования

Проблемы управления земельно-имущественным комплексом муниципальных образований и его элементами рассматривались многими учеными. В решение этих вопросов существенный вклад внесли ученые: А.А. Варламов, В.А. Вашанов, С.Н. Волков, С.А. Гальченко, И.В. Дегтярев, А.Г. Здравомыслов, Н.Г. Конокотин, П.Ф. Лойко, О.Б. Леппке, С.С. Мишуров, Р.Т. Нагаев, А.П. Огарков, А.Э. Сагайдак, А.В., Севостьянов, Ю.А. Цыпкин, В.Н. Хлыстун, Т.И. Хаметов и многие другие. Тем не менее, требуются более детальные научные исследования в области разработки теоретических и методических положений развития системы управления земельно-имущественным комплексом территориальных образований в структуре недвижимого имущества и системы земельно-имущественных отношений, совершенствование правового и информационного механизма управления земельно-имущественным комплексом, определения эффективности управления земельно-имущественным комплексом территориального образования ученые (Сай, 2001).

## Исходные данные и методы исследования

Исходными данными явились сведения Агентства по статистике Республики Казахстан, Комитета по управлению земельными ресурсами, РГП «НПЦзем», Республиканского центра автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра РЦ АИС ГЗК, управления кадастра некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» и Казахского НИИ Экономики АПК и развития сельских территорий.

В исследовании использовались абстрактно-логический, статистико-экономический, ба-

лансовый, монографический, экономико-математический, расчетно-конструктивный методы.

### Результаты и обсуждение

В экономической теории сущность рыночного оборота земли связывается, прежде всего, с формой собственности на землю. В условиях монополии государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения возникает механизм ограниченного оборота земель: сдача в аренду, уступка и продажа права землепользования, залоговые операции, наследование, дарение земельных участков (земельных долей). С введением института частной собственности формируется институт купли-продажи земель с установлением механизмов выкупа земель в частную собственность.

Особенность рыночного оборота земель – периодическая смена землевладельцев и землепользователей, либо перераспределение их прав и функций на основе осуществления сделок купли-продажи земельных участков, возможности в последующем передачи их в аренду другим землепользователям, развитие института дарения, отчуждения, залога, при-

нудительного изъятия и т.д. (Кузнецов, 2018). Рынок земельных участков служит индикатором состояния соответствующей экономической системы, устойчивости и эффективности механизмов ее функционирования. Важнейшим фактором развития рынка земли выступает наличие для оценки данной ситуации были проанализированы данные широкого слоя реальных собственников, заинтересованных в приобретении земельных участков в собственность для эффективного их использования.

В свою очередь, это дает эффективный рыночный оборот земли, что имеет огромное экономическое значение, так как обеспечивает относительно лучшее распределение и использование земельных ресурсов. Благодаря рыночному обороту, земельные ресурсы переходят в пользование наиболее опытных и квалифицированных товаропроизводителей, способных обеспечить их рациональное использование (Ершов, 2017).

Сопоставление условий реализации частного права и права землепользования на условиях аренды свидетельствует, что эти институты обладают рядом идентичных атрибутов рынка (таблица 1).

**Таблица 1** – Условия реализации права частной собственности и возмездного землепользования (аренды) сельскохозяйственных земель (Сабирова, 2014).

| Атрибуты прав частного собственника на сельхозземли в условиях развития земельного рынка |  | Атрибуты прав долгосрочного арендного землепользователя на сельхозземли в условиях развития земельного рынка |  |
|--|--|--|--|
| Права на землю   | Плата за земельный участок                             | Права на землю   | Плата за земельный участок                             |
| распоряжение   | земельный налог  | отсутствует  | арендная плата   |
| владение   | Обременения  | владение   | Обременения  |
| пользование  | сервитут   | пользование  | сервитут   |
| Оборот земли   | компенсация за изъятие земель для государственных нужд | Оборот земли   | компенсация за изъятие земель для государственных нужд |
| купля-продажа  | возмещение ущерба                                      | отсутствует  | возмещение ущерба                                      |
| аренда   | Ответственность за нецелевое использование             | аренда   | Ответственность за нецелевое использование             |
| залог  | штрафные санкции                                       | залог  | штрафные санкции                                       |
| дарение участка (части участка)  | принудительное изъятие                                 | дарение земельной доли   | принудительное изъятие                                 |
| наследование участка (части участка)   |  | наследование земельной доли  |  |

Сравнение предоставляемых прав собственнику и землепользователю дает основание

считать, что кроме прав на распоряжение и куплю-продажу земельного участка, который при-

сущ частному собственнику, остальные права арендного землепользования идентичны. Это дает основание землепользователям арендовать землю у государства на длительный срок (до 49 лет) и не покупать землю в частную собственность. Земельный рынок (оборот) в Республике Казахстан в соответствии с Земельным кодексом развивается по трем направлениям: выкуп земли у государства в частную собственность граждан и юридических лиц (первичный рынок); сделки купли-продажи между собственниками (вторичный рынок), развитие земельного оборота на арендуемых землях, в составе корпоративных предприятий, крестьянских хозяйств семейного типа (Земельный кодекс РК, 2003).

На первичном рынке при выкупе земельного участка у государства земельный собственник наделяется правами владения, пользования и распоряжения и может включиться в рыночный оборот (продажу) через определенный срок (не менее трех лет после приобретения земельного участка в собственность), а также имеет право предоставить часть или полностью земельный участок в аренду другим собственникам и землепользователям, использовать право залога при ипотечном кредитовании, а также применять механизм наследования и дарения части земельного участка или земельных долей.

На вторичном рынке, землевладелец, будучи частным собственником также, как и титульный собственник – государство, будет обладать всеми атрибутами земельного рынка (владением, распоряжением, использованием). Они также имеют право продавать и покупать землю, предоставлять часть или полностью земельный участок в аренду другим собственникам и землепользователям, использовать право залога при ипотечном кредитовании, а также применять механизм наследования и дарения части земельного участка или земельных долей.

В случае предоставления земли в аренду землепользователь наделяется правами временного возмездного землепользования на определенный срок, установленный земельным законодательством: предоставление земель в краткосрочную (до 5 лет), среднесрочную (до 10 лет) крестьянским хозяйствам, оралманам, иностранцам и лицам без гражданства и долгосрочную аренду (до 49 лет) негосударственным юридическим лицам и крестьянским хозяйствам, а также имеют право наследования и дарения земельной доли в коллективно-долевом землепользовании и залога при получении кредитных ресурсов. Этот институт распространяется на крестьянские хозяй-

ства семейного типа и простые товарищества, образуемые на базе нескольких крестьянских хозяйств и в коллективно-долевом землепользовании юридических лиц (производственные кооперативы и товарищества с ограниченной ответственностью) (Земельный кодекс РК, 2003).

Земельный рынок без упорядочения статуса собственника земельной доли корпоративных сельскохозяйственных организаций развиваться не сможет. Основными принципами развития рынка земельных долей являются: гарантии и государственная защита прав владельцев земельных долей как совместного имущества членов корпоративных сельскохозяйственных предприятий; получение приращенного капитала от хозяйственной деятельности корпоративных предприятий на земельную долю каждого его владельца; наделение правами владельцем земельной доли на выход из корпоративного предприятия для организации крестьянского или фермерского хозяйства; развитие оборота земельных долей между членами корпоративных сельскохозяйственных предприятий внутри них (Рогатнев, 2009).

В настоящее время 99% всей площади сельскохозяйственных земель в РК используется на правах временного возмездного землепользования (аренды). Согласно ст. 37 Земельного кодекса РК (Земельный кодекс РК, 2003) право временного возмездного землепользования (аренды) предоставляется: для ведения крестьянского или фермерского хозяйства гражданам Республики Казахстан на срок от 10 до 49 лет; оралманам на срок до 10 лет; для товарного сельскохозяйственного производства: негосударственным юридическим лицам Республики Казахстан на срок до 49 лет; иностранцам и лицам без гражданства на срок до 10 лет (Земельный кодекс РК, 2003)

Реализация прав частной собственности и землепользования на условиях аренды имеет свои преимущества и недостатки. Преимущество бесспорно принадлежит частному землепользованию, которое участвует в рыночном обороте и достигает наибольшего эффекта от использования земли. В арендных отношениях приоритет принадлежит среднесрочной аренде (до 10-12 лет), которая соответствует срокам окупаемости земель, имеет высокую отдачу от вложенного капитала, стимулирует повышение почвенного плодородия при применении ресурсосберегающих 4-х польных севооборотов трех ротаций более подвержена учету и контролю на основе мониторинга земель (Рекомендации КазНИИ ЭиАПК, 2014).

В странах с рыночной экономикой преобладает частная собственность на землю и развит вторичный рынок, т.е. процесс купли-продажи земель между земельными собственниками. Первичный

рынок – покупка земель у государства характерна не для всех стран. Во время проведения исследования (Молдашев, 2014) было определено, что наиболее развита арендная форма земельных отношений (таблица 2).

**Таблица 2** – Средние размеры агропредприятий в странах ЕС -27 и доля арендуемых земель

| Группы  | Площадь сельскохозяйственных угодий в среднем на 1 хозяйство, га   |
|---|--|
| до 30 га  | Мальта (4), Греция (7), Кипр (8), Словения (11), Румыния (13), Италия (17), Польша (18), Болгария (26), Португалия (26)  |
| 31-50 га  | нидерланды (32), Испания (35), Австрия (35), Ирландия (45), Бельгия (46), Литва (50)   |
| 51-80 га  | Финляндия (53), Венгрия (54), Латвия (62), Люксембург (77), Франция (78),  |
| Свыше 80 га   | Дания (83), Западная Германия (85), Швеция (98), Эстония (131), Великобритания (160), Чехия (228), Словакия (579)  |
| Доля арендуемых сельхозугодий, %                              |  |
| до 20%  | Ирландия (18),   |
| 21-50 %   | Финляндия (25), Дания (28), Польша (30), Словения (33), Португалия (34), Италия (39), Латвия (43), Великобритания (43), Греция (48), Румыния (48), Люксембург (49) |
| 51-80 %   | Швеция (53), Эстония (59), Литва (59), Кипр (66), Венгрия (66), ФРГ (70), Бельгия (74)   |
| Свыше 80%   | Мальта (83), Франция (85), Чехия (86), Словакия (96)   |
| Примечание – данные Ekonomiks of Agriculture of Russia №11,12 |  |

Опыт развитых стран показывает, что аренда эффективна лишь на базе использования земли, находящейся в частной собственности. Причем

четкой зависимости эффективности использования от размеров арендуемых земель не прослеживается (таблица 3).

**Таблица 3** – Производство валовой продукции с 1 га сельхозугодий с учетом прямых выплат фермерам из бюджета в земледелии стран ЕС -27

| Размеры землепользований, га | Страны ЕС               | Производство валовой продукции с 1 га сельхоз угодий, тыс. евро | Урожайность пшеницы, т/га |
|------------------------------|-------------------------|---|---------------------------|
| До 30 га – мелкие            | Румыния (13 га)         | 1,52  | 3,5                       |
|                              | Италия (17 га)          | 3,88  | 5,4                       |
|                              | Польша (18 га)          | 1,56  | 5,3                       |
|                              | Болгария (26 га)        | 0,92  | 4,0                       |
| От 160 га и выше – крупные   | Великобритания (160 га) | 1,44  | 7,6                       |
|                              | Чехия (228 га)          | 1,32  | 5,7                       |
|                              | Словакия (579 га)       | 1,0   | 4,9                       |

Так, на малых площадях (всего 17 га) в Италии самый высокий уровень валового производства продукции (3,88 тыс. евро с 1 га), в Ве-

ликобритании на площади 160 га получен самый высокий из стран ЕС уровень урожайности пшеницы – 7,6 т/га. Таким образом, в этих странах

в большей степени влияют меры поддержки на покрытие части затрат на производство продукции и более высокая культура земледелия и состав сельхозугодий (Молдашев, 2014).

В странах Таможенного союза преобладает аренда земли у государства. Например, в РФ доля арендуемых земель в общем объеме сделок составляло 62%, а по площади 82,7%, в Беларуси – все земли находятся в аренде, в Республике Казахстан – 99% земель арендуется у государства (таблица 4) (Статистический ежегодник Таможенного союза, 2013).

Для развития земельного рынка в Казахстане необходимо принятие стимулирующих мер: принятие специальной Программы стимулирования развития земельного рынка; обеспечение льготным кредитованием агроформирований для покупки земель; развитие инфраструктуры, создание ипотечных банков с предоставлением ими льготных кредитов товаропроизводителям под залог земли, недопущение снижения кадастровой стоимости земельного участка при определении залоговой стоимости; отказ от теневого рынка и создание условий для прозрачного проведения конкурсов и торгов.

**Таблица 4** – Распределение земель сельскохозяйственного использования по формам собственности в странах Таможенного союза, млн. га

| Объекты и субъекты правоотношений  | Российская Федерация | Республика Казахстан | Республика Беларусь |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|
| Государственная собственность на землях сельхоз-назначения, всего  | 264,29               | 92,74                | 9,13                |
| В т.ч. переданная в аренду сельхозформированиям  | 73,14                | 91,27                | -                   |
| Собственность граждан и юридических лиц  | 129,1                | -                    | -                   |
| Частная собственность на землях сельхозназначений  | -                    | 0,91                 | 0,13*               |
| Частная собственность на землях НП (муниципальная)   | 6,20                 | 0,31                 | 0,08                |
| Примечание * Примечание * В РБ передано крестьянским хозяйствам в пожизненно наследуемое владение (Коноплев, 2015) |                      |                      |                     |

Предлагаются сценарии развития земельного рынка при различных режимах выкупа земель. на тенденцию распространения частной собственности в большой степени оказывают влияние источники доходов и средняя кадастровая стоимость земельных участков. Нами на конкретных объектах проведены расчеты возможных сценариев. В настоящее время сельскохозяйственные предприятия имеют недостаточную рентабельность для ведения расширенного производства (в целом по сельскому хозяйству она составила 31,9% против рекомендуемых 35-40%), что не обеспечивает возможность отвлечения средств на выкуп земли. В ряде областей, например, Актыубинской рентабельность сельскохозяйственного производства в сельхозформированиях достигла всего 11,6%, Кызылординской – 8,9%, Акмолинской – 28,2% и Костанайской – 22,9 %, Северо-Казахстанской – 14,2%. Таким образом, уровень рентабельности находится в пределах ниже действующих кредитных ставок под ипотеку недвижимости. В крестьянских хозяйствах эффективность произ-

водства достаточно высока, поэтому выкуп мелкоземельных участков крестьянских хозяйств может осуществляться опережающими темпами по сравнению с сельхозпредприятиями. Это имеет место и в настоящее время (Земельные ресурсы, 2017).

Выполненные расчеты по установлению источников доходов у физических и юридических лиц по итогам 2013 г. и возможность их привлечения для выкупа земельных участков по регионам страны показывает, что по сравнению с кадастровой стоимостью доходы пока еще недостаточны, чтобы сроки выкупа определились хотя бы на уровне ближайших 10 – 15 лет.

Были исследованы действующие механизмы выкупа земель в частную собственность. Выявлено неэффективное применение механизма выкупленных земель в рассрочку из-за невозможности включения земельного участка в рыночный оборот до полного его выкупа.

Кроме того, сказалось не совершенство применения льготного режима выкупа земель из-за отсутствия законодательного закрепления суб-

ъектов, которые должны пользоваться этим режимом, а также наличие больших по размерам землепользований с высокой кадастровой стоимостью и низкой доходностью предприятий, что не позволяет выкупить землю в течение предоставленных сроков долгосрочной аренды земли (49 лет). Были исследованы действующие механизмы выкупа земель в частную собственность. Выявлено неэффективное применение механизма выкупленных земель в рассрочку из-за невозможности включения земельного участка в рыночный оборот до полного его выкупа. Кроме того, сказалось не совершенство применения льготного режима выкупа земель из-за отсутствия законодательного закрепления субъектов, которые должны пользоваться этим режимом, а также наличие больших по размерам землепользований с высокой кадастровой стоимостью и низкой доходностью предприятий, что не позволяет выкупить землю в течение предоставленных сроков долгосрочной аренды земли (49 лет) (Рекомендации КазНИИ ЭиАПК, 2014).

В связи с этим обоснована необходимость применения государственных мер по стимулированию развития земельного рынка на основе земельно-ипотечного кредитования и

организации ипотечного банка с предоставлением сельхоз товаропроизводителям льготного режима кредитования. В качестве перспективных механизмов предложены: сохранение действующего механизма выкупа земель по полной стоимости единовременно всего землепользования, по льготной цене (50% стоимости) единовременно для землепользователей, повышающих почвенное плодородие по результатам 5-ти летнего мониторинга земель, выкуп земельного участка или одного вида сельхозугодий единовременно по полной стоимости, выкуп с использованием земельно-ипотечного кредитования. Кроме того, необходимо принять государственную программу по развитию земельного оборота и рынка земли.

Учитывая малые размеры выкупленных земель в рассрочку по полной стоимости и по льготной цене, для ускорения темпов развития первичного земельного рынка предлагаем изменить механизм выкупа земель, ликвидировав механизм рассрочки и дополнить долгосрочным кредитованием и законодательно определить потенциальных землепользователей, которые могут претендовать на льготный режим выкупа земель (таблица 5).

**Таблица 5** – Действующие механизмы выкупа земель и предложения по сценариям развития земельного рынка

| Действующий механизм продажи земель в частную собственность по ЗК РК      |   |   |   | Предлагаемый механизм продажи земель в частную собственность      |  |   |
|---|---|---|---|---|--|---|
| По полной стоимости   | По полной стоимости в рассрочку   | по льготной цене  | по льготной цене в рассрочку  | По полной стоимости   | По льготной цене (50% от кадастровой стоимости)  | предоставление долгосрочных целевых кредитов на 12 лет под 4% годовых   |
| Не отражены пределы выкупа части земельного участка в % и по видам угодий | Не определен срок рассрочки и не определены хозяйствующие субъекты, пользующиеся льготами | Не определены хозяйствующие субъекты, пользующиеся льготами | Не определен срок рассрочки и не определены хозяйствующие субъекты, пользующиеся льготами | Весь участок единовременно или часть по урочищам или видам угодий | Эффективным хозяйствующим субъектам, повышающих почвенное плодородие на основе 5-ти летних данных мониторинга земель | Необходима государственная программа по развитию земельного рынка с определением размеров выделяемых средств для ипотечного кредитования по регионам страны с созданием ипотечного банка, где в качестве залогового имущества выступает стоимость земельного участка. |

Как показали исследования крупные сельхозпредприятия, даже при льготном режиме не смогут выкупить земли за предоставленный им срок долгосрочной аренды – 49 лет. На примере ТОО «Отканжар» Нуринаского района Карагандинской области рассмотрим возможные варианты выкупа земель с сохранением зем-

лепользования в 94,9 тыс. га в собственности одного учредителя.

Существуют два варианта:

– первый – размер прибыли в ТОО должен возрасти не менее чем в 10 раз и составить 92 млн. тенге, за счет наращивания прогнозных объемов производства продукции животноводс-

тва и растениеводства. Доля прибыли, используемая на выкуп земли, определится в размере 27,6 млн. тенге. Для этих целей необходимо увеличить поголовье овец в 2 раза с 20,0 тыс. голов до 40,0 тыс. голов, крупного рогатого скота – в 2,4 раза, лошадей – в 3 раза, а также повысить продуктивность всех видов скота. Это позволит сократить сроки выкупа до 22 лет;

– второй – не эффективное ведение производства, малые размеры прибыли, большие площади неиспользуемых пастбищ требуют пересмотра границ землепользований ТОО и изъятии части неиспользуемых земель. Эти меры обеспечат оптимизацию размеров землепользования при условии сохранения существующей структуры производства.

Такие варианты могут иметь место в крупных сельхозпредприятиях зернового производства с большой площадью посевов зерновых, но малыми доходами и низкими нагрузками содержащегося поголовья скота общественного сектора на пастбищных территориях хозяйств. В целом следует отметить, что реально ускорить процесс приобретения земель в частную собственность без государственных мер поддержки в виде повышенных ставок субсидий и предоставления льготных кредитов для выкупа

земель весьма затруднительно (Рекомендации КазНИИ ЭиАПК, 2014).

Нами рассмотрены условия земельно-ипотечного кредитования для развития земельного рынка (таблица 6).

Приведенные исследования показывают, что для развития земельного рынка нужны другие более действенные механизмы выкупа земель, а именно еще более льготный режим выкупа, принятие Закона «Об ипотеке сельскохозяйственных земель», позволяющий в качестве залога использовать кадастровую стоимость земли и предоставлять кредиты созданным ипотечным банком под низкие процентные ставки платы за кредит, не более 4% годовых, как это имеет место в странах с развитой рыночной экономикой.

Расчеты показывают, что система долгосрочного кредитования обеспечит ускоренные темпы развития земельного рынка и будет способствовать выкупу землепользований более мелких крестьянских хозяйств, которые занимают в настоящее время до 41% общей их численности. Требуется упрощение процедура выкупа части земельного участка, наиболее ценных видов угодий по урочищам, открывающая возможности развития земельно-ипотечного кредитования.

Таблица 6 – Перспективные сценарии развития земельно-ипотечного кредитования (Рекомендации КазНИИ ЭиАПК, 2014).

| Существующие недостатки земельно-ипотечного кредитования  | Перспективные направления земельно-ипотечного кредитования   |
|---|--|
| Земельно-ипотечное кредитование не развито<br>Отсутствует законодательная база по ипотеке земель сельскохозяйственного назначения<br>Отсутствует роль государственного регулирования процесса земельно-ипотечного кредитования: в действующих Программах развития АПК не отражена роль ипотечного кредитования. | Повышение роли государственного регулирования земельно-ипотечного кредитования путем отражения в государственных Программах развития АПК льготного режима кредитования для обеспечения льготными целевыми долгосрочными кредитами в целях развития земельного рынка. Необходимо принятие Закона РК «Об ипотеке земель сельскохозяйственного назначения», где отразить особенности предоставления ипотечных кредитных ресурсов под залог земли.   |
| Банки не выдают ипотечные кредиты на покупку земель из-за повышенного риска.<br>Не развит инвестиционный климат в отрасли сельское хозяйство<br>Неудовлетворительное финансовое состояние многих сельхозформирований, малые размеры свободных собственных оборотных средств                                     | Обеспечение устойчивости и надежности государственной финансовой помощи хозяйствующим субъектам через обязательства банковской системы ипотечного кредитования.<br>Банки предоставляют земельно-ипотечные кредиты заемщикам на основе оценки их кредитоспособности и залоговой стоимости земельных участков, определяют сроки предоставления кредитов, рассчитывают возможные риски при стихийных бедствиях и др. форс-мажорных обстоятельствах, учитывают обеспечение возвратности кредитов, в т.ч. путем увеличения сроков кредитования. |
| Недостаточно развиты финансово-кредитные институты альтернативные банкам. Существует разрыв между неудовлетворенным спросом на кредиты и предложением   | Создание ипотечного банка с наделением определенных функций государственного управления. Расширение источников инвестирования, финансовых институтов, что позволит реагировать на размер процентных ставок по кредитам в связи с ростом инфляции, либо девальвацией.   |

## Выводы

Для подготовки предложений по развитию прозрачного земельного рынка нами выявлены существующие преграды, которые устраняют действие прозрачности рынка и сводятся к следующему: отсутствует свободный доступ к достоверной информации о сделках с землей, местные органы управления не информируют о предстоящих сделках с земельными участками, происходит затягивание сроков оформления документов, имеет место коррупция, получил развитие непрозрачный рынок земли. Нами предлагается: создать официальные

сайты в местных СМИ о предстоящих сделках с объектами недвижимости на конкурсах и аукционах с обязательным указанием их стоимости; сократить сроки оформления документов по актам на право частной собственности и аренды до 35 дней через систему одного окна (ЦОНЫ); госорганы, взаимодействуя через веб-портал, должны принять соответствующее решение и выполнить требования заказчика в течение 35 дней; создать информационную базу данных о составе выкупленных земельных участков по видам сельхозугодий и кадастровой стоимости и вести учет в приложениях 10,11 ф. 22 и 22-а (таблица 7).

**Таблица 7** – Обеспечение прозрачности сделок с земельными участками

|   |   |
|---|---|
| Существующие преграды по прозрачности сделок с землей   | Предложения по прозрачности механизмов земельного рынка   |
| Получил развитие непрозрачный рынок земли   | Создать общественный орган на местном уровне по контролю за установлением кадастровой стоимости земли для выкупа  |
| Имеет место коррупция   | Создать информационную базу данных о составе выкупленных земельных участков по видам сельхозугодий и кадастровой стоимости, ведение учета в приложениях 10,11 ф. 22 и 22-а  |
| Происходит затягивание сроков оформления документов   | Сократить сроки оформления документов по актам на право частной собственности и аренды до 35 дней через систему одного окна (ЦОНЫ). Госорганы, взаимодействуя через веб-портал, должны принять соответствующее решение и выполнить требования заказчика в течении 35 дней |
| Отсутствует свободный доступ к достоверной информации о сделках с землей. Местные органы управления не информируют о предстоящих сделках с земельными участками | Создать официальные сайты в местных СМИ о предстоящих сделках с объектами недвижимости на конкурсах и аукционах с обязательным указанием их стоимости   |

Необходимо создать общественный орган на местном уровне по контролю за установлением кадастровой стоимости земли для выкупа, про-

ведением конкурсов и аукционов по продаже земель в частную собственность.

## Литература

- «О Земле». Указ Президента РК. – Алматы: «Жеті жарғы», 1998.
- Завьялов А. Земельные отношения в системе местного самоуправления / А. Завьялов, Э.Маркварт. – М.: Статут, 2018. – 256 с.
- Кузнецов В.В. Земельные отношения в аграрном секторе экономики в условиях реформы / В.В.Кузнецов. – М.: Мини-Тайп, 2018. – 436 с.
- Владимир Е. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / Владимир Ершов. – М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2017. – 416 с.
- Крассов О.И. Земельное и имущественное право в странах общего права / О.И. Крассов. – М.: Норма, Инфра; 2018. – 416 с.
- Фокин С.В. Земельно-имущественные отношения / С.В. Фокин. – М.: АльфаМ, 2018.
- Варламов А.А., Гальченко С.А. Государственный кадастр недвижимости. – М., 2012. – 542 с.
- Волков С.Н. Землеустройство. – М., 2002.

Гербеева Л.Ю. Методология развития, функционирования и управления земельно-имущественным комплексом региона // Вестник Омского государственного университета, 2010. № 13 (119).

Двинский М. Б. Земельно-имущественный комплекс как эффективная форма использования ресурсов в промышленности: на примере группы предприятий машиностроительного комплекса г. Красноярска: автореф. дис. ... канд. экон. наук. – Красноярск, 2006

Земельные ресурсы Республики Казахстан за 2017 год. – Астана, 2018.

Земельный кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет.

Конституция Республики Казахстан. – Алматы: «Қазақстан», 1995. – 48 с.

Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В. В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами. – М.; СПб. Питер, 2005.

Ледяйкина И.И. Земельно-имущественный комплекс в арендном пространстве областного города: автореф. дис. ...канд. экон. наук. Иваново, 2012.

Рогатнев, Ю.М. Ленд – девелопмент в системе развития единого объекта недвижимости / Ю.М. Рогатнев, И.В. Кузнецов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – № 5. – С. 34-38.

Рогатнев, Ю.М. Содержание организационно-территориального девелопмента (ленд– девелопмента) сельскохозяйственной недвижимости // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, 2009. – № 2. – С. 15-18.

Сабирова А.И. Рекомендации по совершенствованию управления земельно-имущественным комплексом. Каз НИИ экономики АПК и РСТ. – Алматы, 2014.

Сай С. И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования // Общество и экономика, 2001. – №7-8. – С. 170-182.

Сай С. И. Регулирование земельно – имущественных отношений на основе перспективных кадастровых систем: автореф. дис. ... канд. экон. наук. – М., 2000.

Хаматов Т. И. Эффективность управления земельно – имущественным комплексом на различных территориальных уровнях: теория, методика и практика: автореф. дис. ... д-ра экон. наук. – М., 2009.

Хаматов Т. И. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом на различных территориальных уровнях. Теория, методика и практика: Автореф. дис. д-ра экон. наук. – Москва, 2009. – 48 с.

Ядровский С.В. Комплексная организация использования земли как объекта недвижимости в сельскохозяйственном производстве на основе инвестирования. – Омск: Изд-во ФГОУ ВПО ОмГАУ, 2008. – 200 с.

#### References

«О Земле». Ukaz Prezidenta RK [«On Earth». Decree of the President of the Republic of Kazakhstan] (1998) Almaty: “Zheti zharky”.

Zavyalov A. (2018) Zemel'nyye otnosheniya v sisteme mestnogo samoupravleniya [Land relations in the system of local self-government]. M.: Statute, 256 p.

Kuznetsov V.V. (2018) Zemel'nyye otnosheniya v agramom sektore ekonomiki v usloviyakh reformy [Land relations in the agrarian sector of the economy in the context of the reform]. M.: Mini-Type, 436 p.

Vladimir E. (2017) Vse o zemel'nykh otnosheniyakh. Kadastryy uchet, pravo sobstvennosti, kuplya-prodazha, аренда, nalogi, otvetstvennost' [Everything about land relations. Cadastral registration, ownership, purchase and sale, rent, taxes, liability]. M.: GrossMedia, ROSBUKH, 416 p.

Krassov O.I. (2018) Zemel'noye i imushchestvennoye pravo v stranakh obshchego prava [Land and property law in common law countries]. M.: Norma, Infra, 416 p.

Fokin S.V. (2018) Zemel'no-imushchestvennyye otnosheniya [Land and property relations]. M.: AlfaM.

Varlamov A.A., Galchenko S.A. (2012) Gosudarstvennyy kadastr nedvizhimosti [State Real Estate Cadastre]. M., 542 p.

Volkov S.N. (2002) Zemleustroystvo [Land Management]. M., pp. 496.

Gerbeeva L.Yu. (2010) Metodologiya razvitiya, funktsionirovaniya i upravleniya zemel'no-imushchestvennym kompleksom regiona [Methodology of development, functioning and management of the land and property complex of the region]. Bulletin of Omsk State University, no. 13 (119), 123 p.

Dvinsky, M. B. (2006) Zemel'no-imushchestvennyy kompleks kak effektivnaya forma ispol'zovaniya resursov v promyshlennosti: na primere gruppy predpriyatiy mashinostroitel'nogo kompleksa g. Krasnoyarska [Land-property complex as an effective form of resource use in industry: an example of a group of enterprises of the machine-building complex of the city of Krasnoyarsk] author. dis. ... Cand. econ sciences. - Krasnoyarsk, 23 p.

Zemel'nyye resursy Respubliki Kazakhstan za 2017 god [Land resources of the Republic of Kazakhstan for 2017] (2018). Astana.

Konoplev E., Konopleva L. (2015) Zemel'nyye resursy Belarusi: ikh ispol'zovaniye i okhrana [Land Resources of Belarus: Their Use and Protection]. Research Economic Institute of the Ministry of Economy of the Republic of Belarus. Minsk, 8 p.

Moldashev A. B. (2014) Sovershenstvovaniye ekonomicheskogo mekhanizma regulirovaniya zemel'no-imushchestvennykh otnosheniy v sel'skokhozyaystvennom proizvodstve [Improvement of the economic mechanism of regulation of land and property relations in agricultural production [Report] = Improvement of the economic mechanism of regulation ...]. KazSRI of the economy of the agro-industrial complex and rural development, 0213PK00242.

O nalogakh i drugih obyazatel'nykh platezhakh v byudzhet (Nalogovyy kodeks) [On taxes and other obligatory payments to the budget (Tax Code)] (2017). Code of the Republic of Kazakhstan of December 25, no. 120-VI 3RK.

- Konstitutsiya Respubliki Kazakhstan [Constitution of the Republic of Kazakhstan] (1995) Almaty: "Kazakhstan", 48 p.
- Kukhin P.V., Levov A.A., Lobanov V.V., Semkina O.S. (2005) Upravleniye zemel'nymi resursami [Land Management]. M.; St. Peterburg, 142 p.
- Ledyaykina I.I. (2012) Zemel'no-imushchestvennyy kompleks v arendnom prostranstve oblastnogo goroda [Land and property complex in the rental space of the regional city] author. dis. ... Cand. econ sciences. Ivanovo, 32 p.
- Rogatnev, Yu.M. (2010) Land - development v sisteme razvitiya yedinogo ob'yekta nedvizhimosti [Land - development in the development of a single property]. Land management, cadastre and monitoring of land, no. 5, p p. 34-38.
- Rogatnev, Yu.M. (2009) Soderzhaniye organizatsionno-territorial'nogo developmenta (land-developmenta) sel'skokhozyaystvennoy nedvizhimosti [The content of the organizational and territorial development (land development) of agricultural real estate]. Land management, cadaster and land monitoring, no. 2, pp. 15-18.
- Sabirov A.I. (2014) Rekomendatsii po sovershenstvovaniyu upravleniya zemel'no-imushchestvennym kompleksom [Recommendations for improving the management of land and property complex]. Kazakh Institute of Economics of Agriculture and the PCT, Almaty, 38 p.
- Sai S.I. (2001) Zemel'no-imushchestvennyy kompleks Rossii kak ob'yekt regulirovaniya [Land-property complex of Russia as an object of regulation]. Society and Economy, no. 7-8, pp. 170-182.
- Sai, S.I. (2000) Regulirovaniye zemel'no - imushchestvennykh otnosheniy na osnove perspektivnykh kadastrykh sistem [Regulation of land and property relations based on promising cadastral systems] author. dis. ... Cand. econ sciences, M., 34 p.
- Khametov, T. I. (2009) Effektivnost' upravleniya zemel'no - imushchestvennym kompleksom na razlichnykh territorial'nykh urovnyakh: teoriya, metodika i praktika [Effectiveness of land and property management at different territorial levels: theory, methods and practice] author. dis. ... Dr. Econ. Sciences, M., 44 p.
- Yadrovsky S.V. (2008) Kompleksnaya organizatsiya ispol'zovaniya zemli kak ob'yekta nedvizhimosti v sel'skokhozyaystvennom proizvodstve na osnove investirovaniya [Integrated organization of land use as a property in agricultural production based on investment]. Omsk: Publishing house of FGOU VPO OmGAU, 200 p.