

**НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В КАЗАХСТАНЕ****ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ МАҚСАТЫНДАҒЫ ЖЕРЛЕРГЕ
БАҒА БЕЛГІЛЕУДІҢ КЕЙБІР АСПЕКТІЛЕРІ****SOME ASPECTS OF AGRICULTURAL LAND PRICING IN KAZAKHSTAN****Г.К. КУРМАНОВА****д.э.н., ассоциированный профессор**Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина, Астана, Казахстан***Электронная почта автора: kurmanova_gul@mail.ru***Г.К. ҚҰРМАНОВА****э.ғ.д., қауымдастырылған профессоры**С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті, Астана, Қазақстан***автордың электрондық поштасы: kurmanova_gul@mail.ru***G.K. KURMANOVA****Dr. E.Sc., Associate Professor**S. Seifullin Kazakh AgroTechnical University, Astana, Kazakhstan***corresponding author e-mail: kurmanova_gul@mail.ru*

Аннотация. *Цель* – проанализировать отечественный и зарубежный опыт формирования стоимости земель сельскохозяйственного назначения и разработать новый подход к их оценке. *Методы* – монографический, аналитический, статистический, абстрактно-логический. *Результаты* – исследования автора констатируют, что в Казахстане цены на земельные участки стали формироваться с 1995г., после перехода на рыночные отношения. Показано, что для вовлечения ее в рыночный оборот потребовалось принятие ряда законодательных документов. В частности, она была отнесена к недвижимости и подлежала государственной регистрации. Определено, что изначально плата за землю складывалась на первичном рынке, где цену устанавливало государство. С того момента прошло 27 лет (на земли населенных пунктов) и 19 лет (на сельскохозяйственные земли). Выявлено, что базовые ставки на сельхозугодья не менялись, на земли СНП – с 2008 по 2019 годы. Однако, к примеру, в г.Нур-Султан – последний раз они были утверждены в 2012 г., в г.Алматы – в 2015 году. В г.Шымкент, несмотря на обретение статуса республиканского назначения, норматив остался на уровне 2012 года. Дан анализ распределения земель, находящихся в частной собственности в Республике Казахстан, поступления земельного налога за 2015-2021 годы. *Выводы* – за последние 7 лет произошли значительные изменения (девальвация, пандемия, политическая ситуация и др.), стоимость резко возросла, однако на сельхозземли она осталась неизменной. Все это, в свою очередь, требует совершенствования методов определения тарифов на сельскохозяйственные угодья. Поскольку республика перешла на цифровой формат ведения земельного кадастра, необходимо создание карты рыночных цен на земельные участки в разрезе регионов и проведение их постоянного мониторинга.

Аңдатпа. *Мақсаты* – ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құнын қалыптастырудың отандық және шетелдік тәжірибесін талдау және оларды бағалауға жаңа көзқарас әзірлеу. *Әдістері* – монографиялық, аналитикалық, статистикалық, дерексіз-логикалық. Автордың зерттеу нәтижелері Қазақстанда жер телімдерінің бағасы нарықтық қатынастарға көшкеннен кейін 1995 жылдан бастап қалыптаса бастағанын көрсетеді. Оны нарықтық айналымға тарту үшін бірқатар заңнамалық құжаттарды қабылдау қажет екендігі көрсетілген. Атап айтқанда, ол жылжымайтын мүлікке жатқызылды және мемлекеттік тіркеуге алынды. Бастапқыда жер үшін төлем мемлекет бағаны белгілеген бастапқы нарықта қалыптасқаны анықталған. Сол сәттен бастап 27 жыл (елді мекендер жерлеріне) және 19 жыл (Ауыл шаруашылығы жерлеріне) өтті. Ауыл шаруашылығы жерлеріне базалық мөлшерлемелер 2008 жылдан бастап 2019 жылға дейін өзгермегені анықталды. Алайда, мысалы, Нұр-сұлтан қаласында – соңғы рет олар 2012 жылы, Алматы қаласында-2015 жылы бекітілді. Шымкент қаласында республикалық мәртебеге ие болғанына қарамастан,

из основных, так как он играет немаловажную роль в экономике страны и пополнении бюджета. Озабоченность при этом вызывает кадастровая стоимость земель, так как её определяет государство. Кадастровая стоимость используется для продажи земель государством и до 2021г. - при расчёте единого земельного налога К(Ф)Х, который также пополнял бюджет.

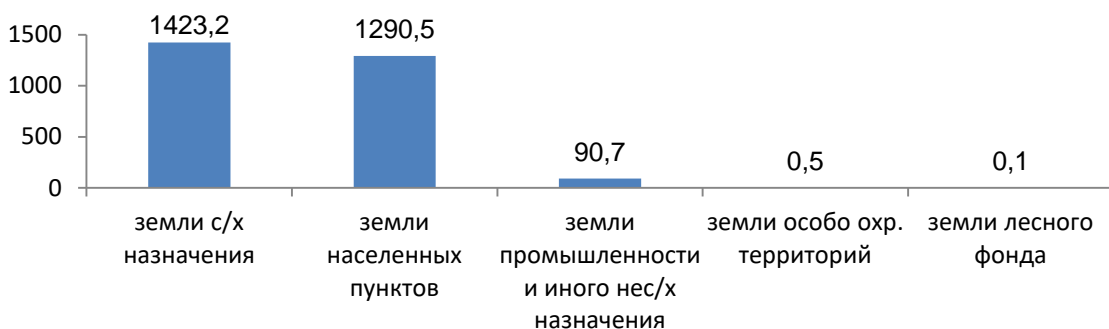
Однако этому вопросу в республике не уделяется должного внимания, поскольку утвержденные базовые ставки платы за землю давно не изменялись: на земли с/х назначения – с момента их утверждения, на земли населенных пунктов – также исчисляются почти десятилетиями. Положительным фактором является то, что в 2016г. введен мораторий на продажу земель сельскохозяйственного назначения, благодаря которому земли с этого периода не продавались за бесценок.

При проведении исследований применялись следующие методы: монографический (для изучения современного состоя-

ния земельного рынка, выявления недостатков в исследуемой области, изучения опыта зарубежных странах в области оценки земель); аналитический (для проведения анализа данных, полученных в результате исследования), абстрактно-логический (для разработки предложений и поиска путей решения); статистический (для сбора данных по стоимости земель и другой необходимой информации).

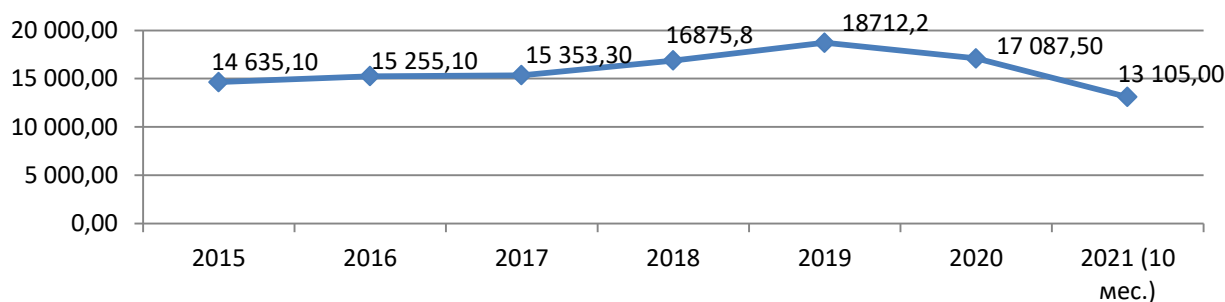
Результаты и их обсуждение. В Казахстане в рыночный оборот вовлечены 3 категории земель: земли с/х назначения – для использования в аграрном секторе, населенных пунктов, промышленности и иного несельскохозяйственного назначения – для предпринимательской деятельности и иных целей. В целом по республике в частную собственность продано 2,8 млн га (рисунок 1).

Собственники земель оплачивают земельный налог. На рисунке 2 показана динамика поступления налоговых платежей.



Примечание: источник [3]

Рисунок 1 - Распределение земель, находящихся в частной собственности в Республике Казахстан, тыс. га



Примечание: источник [3]

Рисунок 2 – Поступление земельного налога по РК за 2015-2021гг., млн тенге

Как видно из данных рисунка 2, в 2020г. земельный налог снизился вследствие пандемии. В 2021г. Комитетом государственных доходов Министерства финансов Республики Казахстан представлены данные за 10 месяцев, поэтому сделать вывод пока не представляется возможным. Тем не менее можно заключить, что зе-

мельные платежи мизерны по сравнению с другими видами налогов. В 2021г. земельный налог составил 0,13% от общих налоговых поступлений.

Мизерными являются не только земельные платежи, но и стоимость земли. Особенно низкая цена земли на первичном рынке, которая определяется по кадастро-

вой стоимости. Так, цена на пашню в республике составляет 10 600-99 200 тенге в зависимости от региона (кадастровая стоимость). На земли населенных пунктов цена за 1 м² варьирует в пределах от 880 тенге/м² в г. Туркестане до 6 683 тенге/м² в г. Нур-Султане.

Сравнение стоимости земель в зарубежных странах показывает, что средняя цена пашни в странах ЕС за 2019г. равна 69 632 евро/га, или 33,8 млн тенге/га. Самая высокая цена на пашню - в испанском регионе Канарских островов (120 477 евро/га), самая низкая – в Хорватии (3 440 евро/га), на юго-западе Болгарии 1 га пашни стоит 2 051 евро/га [4].

Уровень цен на земли с/х назначения в ЕС зависит от таких факторов, как:

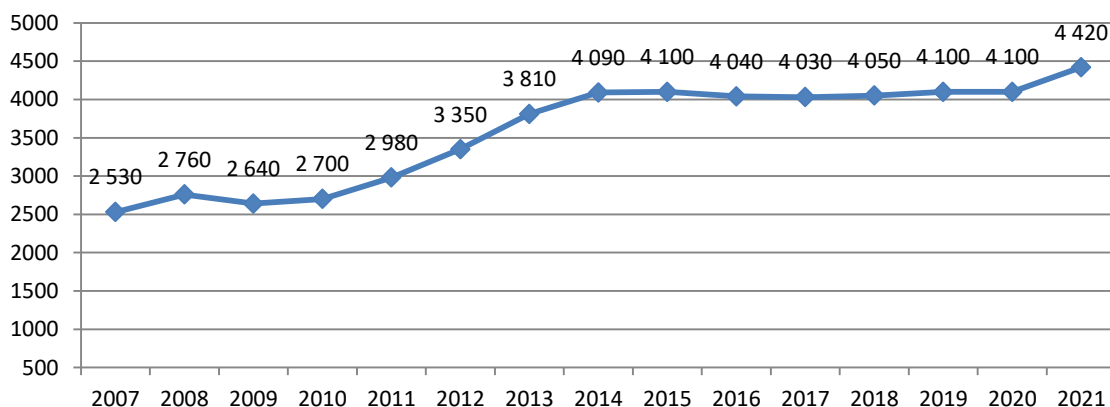
- * национальные (законы);
- * региональные (климат, близость к инженерным сетям);
- * локальные (качество почв, уклон, дренаж и др.);
- * рыночные (спрос и предложение) [см.4].

В Польше определяющими факторами цен на землю являются местоположение

по отношению к населенному пункту, качество почв, компактность, лесистость. В целом выделяют 2 группы факторов: природные и пространственно-организационные. Пространственно-организационные подразделяются на экзогенные и эндогенные. К экзогенным относятся транспортные сети, пункты реализации продукции, демография, аграрные отношения, цены на с/х продукцию, субсидии, налоги и т.д. К эндогенным – размеры и форма земельных участков, структура землепользования, расположение и близость транспортных путей [5].

С 2016г. польский рынок с/х земель открыт для иностранцев. В результате повысились цены на землю. Польские с/х угодья привлекательны для иностранцев вследствие своего расположения в центре европейского континента и благоприятного климата.

В США средняя стоимость пахотных земель в 2021г. составила 4 420 долл. за 1 акр, равный 0,4 га (рисунок 3) [см.5]. Сенокосы и залежь в США оцениваются как пашня.



Примечание: источник [см.5]

Рисунок 3 – Средняя стоимость пахотных земель в США, долл. США

Таким образом, стоимость 1 акра составляет 2 081 378 тенге (курс доллара на 25.06.2022г. равен 470,9 тенге) или на 1 га = 2,5 акра = 5 203 445 тенге/га.

В Канаде стоимость с/х земель в каждом регионе разная. Сравним цены на землю в провинции Саскачеван, поскольку в данном регионе климатические условия одинаковые с условиями в Казахстане. Цена за 1 акр с/х земель колеблется от 1900-5000 долл./акр, или 2 236 775-5 886 250 тенге/га [6].

В России кадастровая стоимость с/х земель колеблется от 860 руб./га (Мурманская, Магаданская области, Чукотский округ и др.) до 83 920 руб./га (в Краснодарском крае), или 7 594 тенге/га - 741 014

тенге/га (курс рубля по состоянию на 27.06.2022г. равен 8,83 тенге/руб. [7]. Кадастровая стоимость применяется в целях налогообложения земель.

Таким образом, анализ цен на сельскохозяйственные земли показал, что за рубежом цена на с/х угодья очень высокая. Объясняется это прежде всего малой их обеспеченностью. И, конечно же, главный определяющий критерий оценки - плодородие, учитывающее качество с/х угодий. Причем в Казахстане стоимость самого ценного угодья - пашни - ничтожно мизерна.

Следовательно, с целью объективной оценки с/х земель необходимо применять факторы, учитывающие рыночные условия, что успешно применяется в странах ЕС.

Стоимость с/х угодий в республике в настоящее время складывается с учетом законодательной основы, региональных и локальных факторов, но отсутствует влияние рыночной среды, что является неверным. Отсюда низкая цена ценных с/х угодий. В связи с этим предлагается кадастровую стоимость определять на основе коэффициента, учитывающего рыночные условия по следующей формуле:

$$K_{адст} = S * B_{ст} * K_{общпопр} * K_{рынусл}, \quad (1)$$

где $K_{адст}$ - кадастровая стоимость, тенге;

S - площадь земельного участка, га;

$B_{ст}$ - базовая ставка платы за 1 га, тенге;

$K_{общ попр}$ - общий поправочный коэффициент;

$K_{рын усл}$ - коэффициент, учитывающий рыночные условия.

Общий поправочный коэффициент определяется согласно ст. 11 Земельного кодекса РК. Проектный коэффициент предлагается рассчитывать отношением рыночной стоимости к базовой ставке платы за землю на 1 га, но в размере 50% по следующей формуле:

$$K_{рын усл} = (C_{рын} / B_{ст}) * 0,5, \quad (2)$$

где $C_{рын}$ - рыночная стоимость 1 га, тенге;

$B_{ст}$ - базовая ставка платы за 1 га, тенге.

Произведём расчёт проектной кадастровой стоимости на примере Костанайской области. Объект оценки – пашня, площадью 1 095 га с рыночной стоимостью 235 млн. тенге [8]. Почвы – южный чернозём, базовая ставка которого равна 35,6 тыс. тенге/га

$$K_{рынусл} = (C_{рын/га} / B_{ст}) * 0,5 = (214612 / 35600) * 0,5 = 3$$

Проектный коэффициент равен 3. Далее рассчитаем проектную кадастровую стоимость участка:

$$K_{адст} = 1\,095 * 35\,600 * 0,9 * 3 = 105\,251\,400 \text{ тенге.}$$

Фактическая кадастровая стоимость составляет 35,1 млн тенге, проектная стоимость – 105,2 млн тенге.

Таким образом, расчёты показали, что с учетом рыночной среды стоимость с/х угодий значительно увеличилась, не превысив 50 %-ный порог рыночной стоимости. Считаем, что цена на рынке складывается с учетом плодородия получаемой с/х продукции и отражает истинную стоимость. Поскольку республика перешла на цифровой формат ведения земельного кадастра, можно создать карту с указанием рыночных цен на земельные участки в разрезе регионов и проведением постоянного мониторинга цен, складывающихся на рынке.

Заключение

1. В Казахстане формирование стоимости земель осуществляется на первичном и вторичном рынке. На первичном рынке стоимость земель определяется по кадастровой (нормативной) стоимости, на вторичном - на свободном конкурентоспособном рынке, исходя из рыночных цен. Сделки на первичном рынке осуществляются по схеме «государство – собственник земель», на вторичном по схеме «собственник земель – собственник земель».

2. С момента утверждения базовых ставок платы за землю прошло 27 лет (на земли населенных пунктов) и 19 лет (на земли с/х назначения). Базовые ставки на земли с/х назначения так и не изменялись, на земли населенных пунктов – с 2008-2019 годы. Однако, к примеру, в г. Нур-Султане последний раз утверждена в 2012г., в Алматы – в 2015 году. В г.Шымкенте, несмотря на обретение статуса республиканского назначения, базовая ставка осталась на уровне 2012 года. За последние 7 лет произошли большие изменения (девальвация, пандемия, политическая ситуация и др.), цены на всё резко возросли, однако стоимость земли осталась неизменной.

3. Анализ цен на сельскохозяйственные земли за рубежом показал, что в странах ЕС, США, Канаде они значительно выше по сравнению с ценами в Казахстане. Стоимость земли с/х назначения складывается с учётом ряда факторов: национальных (законы); региональных (климат, близость к инженерным сетям); локальных (качество почв, уклон, дренаж и др.); рыночных (спрос и предложение).

4. Принимая во внимание зарубежный опыт, предлагаем кадастровую стоимость определять с учётом рыночной среды, т.е. использовать коэффициенты, приемлемые для рыночных условий.

5. Таким образом, расчёты показали, что с учетом рыночной среды стоимость с/х угодий значительно увеличилась, однако не превысила 50%-го порога рыночной стоимости. Считаем, что цена на рынке складывается с учетом плодородия, получаемой с/х продукции и отражает истинную стоимость. Поскольку республика перешла на цифровой формат ведения земельного кадастра, можно создать карту с указанием рыночных цен на земельные участки в разрезе регионов и проведением постоянного мониторинга цен, складывающихся на рынке.

Список литературы

[1] Постановление Правительства РК от 2.09.2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за землю».

вых ставок платы за земельные участки» с изменениями и дополнениями от 10.10.2011г. [Электронный ресурс].- 2022.- URL: [https:// www.adilet.zan.kz/rus/docs/P030000890](https://www.adilet.zan.kz/rus/docs/P030000890) (дата обращения: 21.06.2022).

[2] Земельный Кодекс РК (с изменениями и дополнениями на 1.01.2022г.) [Электронный ресурс].-2022.-URL:<https://www.adilet.zan.kz/rus/docs/K03000442> (дата обращения: 21.06.2022).

[3] Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2021г.- Нур-Султан, 2022.-334 с.

[4] Agricultural land prices: huge variation across the EU [Электронный ресурс].-2022.-URL: [https:// www.ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20211130-2](https://www.ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20211130-2) (дата обращения: 23.06.2022).

[5] Land Values 2021 Summary // [Электронный ресурс].- 2022.- URL: https://www.nass.usda.gov/Publications/Todays_Reports/reports/land0821.pdf (дата обращения: 25.06.2022).

[6] Farmland Values Report 2021 // Farm Credit Canada [Электронный ресурс].-2022.-URL: https://www.nass.usda.gov/Publications/Todays_Reports/reports/land0821.pdf (дата обращения: 25.06.2022).

[7] Сапожников, П.М. Кадастровая стоимость земель [Электронный ресурс].-2022.-URL: [https:// www.soil-db.ru/soilAtlas/razdel-8-ispolzovanie--zemelnyh--resursov--i-pochv/8-1-rossiyskaya-federaciya/kadastrrovaya-stoimost-zemel](https://www.soil-db.ru/soilAtlas/razdel-8-ispolzovanie--zemelnyh--resursov--i-pochv/8-1-rossiyskaya-federaciya/kadastrrovaya-stoimost-zemel) (дата обращения: 27.06.2022).

[8] Пашня, земля, КХ, ТОО, участок, посев, сельхозназначения, земля, с/х [Электронный ресурс].-2022.- URL: <https://www.olx.kz/d/obyavlenie/pashnya--zemlyakh-too-uchastok-posev-selhoz-naznacheniya--zemlya--s-h-IDIZ0dR.html#cbed0d585d> (дата обращения: 01.07.2022).

References

[1] Postanovlenie Pravitel'stva RK ot 2.09.2003 goda № 890 «Ob ustanovlenii bazovyh stavok platy za zemel'nye uchastki» s izmenenijami i dopolnenijami ot 10.10.2011 goda [Resolution of

the Government of the Republic of Kazakhstan dated 2.09.2003 No. 890 "On the establishment of basic rates of payment for land plots" with amendments and additions dated 10.10.2011] (2022). Available at: <https://www.adilet.zan.kz/rus/docs/P030000890> (date of access: 21.06.2022) [in Russian].

[2] Zemel'nyj Kodeks RK (s izmenenijami i dopolnenijami na 1.01.2022g.) [The Land Code of the Republic of Kazakhstan (with amendments and additions as of 1.01.2022)] (2022). Available at: <https://www.adilet.zan.kz/rus/docs/K03000442> (date of access: 21.06.2022) [in Russian].

[3] Svodnyj analiticheskij otchet o sostojanii i ispol'zovanii zemel' Respubliki Kazahstan za 2021 god [Summary analytical report on the state and use of the lands of the Republic of Kazakhstan for 2021] (2022). Nur-Sultan, 334 [in Russian].

[4] Agricultural land prices: huge variation across the EU (2022). Available at: [https:// www.ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20211130-2](https://www.ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20211130-2) (date of access: 23.06.2022).

[5] Land Values 2021 Summary (2022). Available at: https://www.nass.usda.gov/Publications/Todays_Reports/reports/land0821.pdf (date of access: 25.06.2022).

[6] Farmland Values Report 2021. Farm Credit Canada (2022). Available at: https://www.nass.usda.gov/Publications/Todays_Reports/reports/land0821.pdf (date of access: 25.06.2022).

[7] Sapozhnikov, P.M. (2022). Kadastrrovaja stoimost' zemel' [Cadastral value of land]. Available at: <https://www.soil-db.ru/soilAtlas/razdel-8-ispolzovanie--zemelnyh--resursov--i-pochv/8-1-rossiyskaya-federaciya/kadastrrovaya-stoimost-zemel> (date of access: 27.06.2022) [in Russian].

[8] Pashnja, zemlja, KH, TOO, uchastok, posev, sel'hoz naznachenija, zemlja, s/h [Cropland, peasant farm, limited liability partnership, sowing, agricultural land] (2022). Available at: <https://www.olx.kz/d/obyavlenie/pashnya-zem-lya--kh-too-uchastok-posev-selhoz-naznache-niya-zemlya-s-h-IDIZ0dR.html#cbed0d585d> (date of access: 01.07.2022) [in Russian].

Информация об авторе:

Курманова Гульнара Кенесовна – **основной автор**; доктор экономических наук; ассоциированный профессор; ассоциированный профессор кафедры «Кадастр и оценка»; Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина; 010011 пр. Победы, 62, г.Астана, Казахстан; e-mail: kurmanova_gul@mail.ru; <https://orcid.org/0000-0003-0510-4629>

Автор туралы ақпарат:

Құрманова Гульнара Кеңесқызы - **негізгі автор**; экономика ғылымдарының докторы, қауымдастырылған профессоры; "Кадастр және бағалау" кафедрасының қауымдастырылған профессоры; С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті; 010011 Жеңіс даңғ., 62, Астана қ., Қазақстан; e-mail: kurmanova_gul@mail.ru; <https://orcid.org/0000-0003-0510-4629>

Information about the author:

Kurmanova Gulnara Kenesovna – **The main author**; Doctor of Economic Sciences, Associate Professor; Associate Professor of the Department "Cadastre and Assessment"; S. Seifullin Kazakh AgroTechnical University; 010011 Pobedy Ave., 62, Astana, Kazakhstan; e-mail: kurmanova_gul@mail.ru; <https://orcid.org/0000-0003-0510-4629>