

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Сибирский государственный университет геосистем и технологий»
(СГУГиТ)

На правах рукописи

Беристенов Айдарбек Тайнигазынович



Совершенствование методики определения кадастровой стоимости
земель сельскохозяйственного назначения
Республики Казахстан

1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Диссертация на соискание ученой степени кандидата
технических наук

Научный руководитель –
доктор технических наук, профессор
Дубровский Алексей Викторович

Новосибирск – 2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	11
1.1 Нормативно-правовое и методическое обеспечение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения	11
1.2 Сравнительный анализ опыта по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан и Российской Федерации	21
1.3 Особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан	40
1.4 Выводы по первому разделу	58
2 МЕТОДИКА РАСЧЕТА БАЗОВЫХ СТАВОК ПЛАТЫ (НОРМАТИВНОЙ ЦЕНЫ) ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ (ОЦЕНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН	60
2.1 Порядок расчета базовых ставок платы для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий.....	60
2.2 Методические основы расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий.....	62
2.2.1 Порядок расчёта базовых ставок платы для определения кадастровой стоимости пашни	63
2.2.2 Формирование базовой стоимости пахотных земель.....	64
2.2.3 Расчёт рентного дохода (земельной ренты)	64
2.2.4 Формирование базовых тарифных ставок на пашню.....	65

2.2.5 Порядок расчета базовых ставок платы для определения кадастровой стоимости кормовых угодий (сенокосов и пастбищ).....	65
2.2.6 Мониторинг изменений базовых ставок платы (нормативной цены) для кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий	65
2.3 Выводы по второму разделу	66
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	68
3.1 Предложения по расчету изменения базовой ставки платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения с учетом инфляции.....	68
3.2 Предложения для расчета поправочных коэффициентов к базовой ставке платы за земельные участки	76
3.3 Выводы по третьему разделу	92
4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН.....	93
4.1 Описание существующей методики кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан	93
4.2 Обоснование необходимости совершенствования методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения	100
4.3 Сравнительный анализ по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с новыми разработками и вариантами	104

4.4 Обоснование необходимости совершенствования методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан	122
4.5 Выводы по четвертому разделу	130
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	131
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	133
ПРИЛОЖЕНИЕ А (обязательное) Поправочные коэффициенты	146
ПРИЛОЖЕНИЕ Б (обязательное) Акты о внедрении технологии	148

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Актуальность научного исследования по совершенствованию кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан обусловлена рядом ключевых факторов, определяющих социально-экономическое развитие страны и необходимость эффективного управления ее земельными ресурсами.

Во-первых, эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения напрямую связано с их справедливой и объективной кадастровой оценкой, что, в свою очередь, влияет на размер земельного налога, инвестиционную привлекательность агропромышленной отрасли и рациональное землепользование.

Во-вторых, существующая система кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан требует модернизации, поскольку действующие нормативные акты и методические подходы не всегда отражают реальную кадастровую стоимость земли, не учитывают современные тенденции в сельском хозяйстве, уровень инфляции в государстве и не обеспечивают прозрачность и справедливость оценки.

В-третьих, в условиях неразвитого земельного рынка разработка научно-обоснованных рекомендаций по совершенствованию кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан позволит повысить эффективность управления земельными ресурсами, стимулировать развитие сельского хозяйства и обеспечить устойчивое развитие как сельских территорий, так и государства в целом.

Степень разработанности темы. Теоретические основы формирования кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая земельные ресурсы, были заложены в трудах таких ученых, как Варламов А. А., Грибовский С. В., Ефимова Г. А., Лейфер Л. А., Махт В. А., Носов С. И., Оглезнев А. К., Руди В. А., Сапожников П. М., Севостьянов А. В., Сизов А. П., Козина М. В. и многих других. Исследованию и совершенствованию методологических подходов к кадастровой оценке земельных участков посвящены работы Басовой И. А., Быковой Е. Н.,

Гальченко С. А., Гарманова В. В., Гилевой Л. Н., Карпика А. П., Комарова С. И., Комиссарова А. В., Коростелева С. П., Лепихиной О. Ю., Мельничука А. Ю., Москвина В. Н., Павловой В. А., Пылаевой А. В., Шаповалова Д. А. и др.

Разработке и внедрению технологий автоматизации кадастровой оценки объектов недвижимости уделяют внимание такие исследователи, как Антропов Д. В., Дубровский А. В., Жданова Р. В., Зорин А. В., Комаров С. И., Лосева Е. Н. и др.

Проблематика кадастровой оценки земельных ресурсов также рассматривается в отечественных исследованиях. В частности, следует отметить научные труды Касенова М. К. и Дюсенбекова З. Д. «Совершенствование земельных отношений в условиях реформы».

Цель диссертационного исследования заключается в усовершенствовании методики определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, основанной на учете особенностей земель и актуальных показателей инфляции в государстве.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие *задачи*:

- выполнить аналитический обзор законодательной и нормативно-правовой базы, регулирующей кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан;
- проанализировать существующие методики оценки стоимости сельскохозяйственных земель, выявить их недостатки и ограничения;
- разработать формализованную шкалу градации балла бонитета как количественного параметра, интегрируемого в алгоритм расчета кадастровой стоимости земельных участков, с соответствующей системой поправочных коэффициентов;
- разработать систему расчетных коэффициентов, интегрируемых в математическую модель определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, обеспечивающую учет пространственных, почвенных и экономических факторов;
- разработать алгоритмическую модель корректировки поправочных коэффициентов на основе расширенного набора характеристик земельных участков, включая показатели балла бонитета и инфляционные параметры, с использованием структурированных данных государственного земельного кадастра;

– реализовать и апробировать разработанную алгоритмическую модель в условиях конкретных территорий Республики Казахстан с применением цифровых и геоинформационных технологий, а также выполнить оценку точности, устойчивости и воспроизводимости полученных результатов.

Объект и предмет исследования.

Объектом исследования является методика корректировки действующих поправочных коэффициентов определения кадастровой стоимости земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Казахстан.

Предметом исследования являются алгоритмы оценочных моделей, учитывающие качественные характеристики земель сельскохозяйственного назначения и экономические показатели уровня инфляции в Республике Казахстан.

Научная новизна результатов исследования:

– разработаны новые алгоритмы оценочных моделей расчёта кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с использованием шкалы градации балла бонитета и коэффициента инфляции, в условиях неразвитого земельного рынка приоритетной категории земель на территории Республики Казахстан;

– разработана методика корректировки действующих поправочных коэффициентов для расчёта базовой ставки платы (нормативной цены) за земельные участки сельскохозяйственного назначения на территории Республики Казахстан.

Теоретическая и практическая значимость работы.

Теоретическая значимость работы заключается в развитии формализованных подходов к моделированию кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан за счёт разработки и внедрения алгоритмической модели расчёта кадастровой стоимости.

Предложенная модель основана на интеграции системы поправочных коэффициентов в структуру расчетного алгоритма, включая параметры, учитывающие уровень инфляции и количественную оценку качества земель по шкале балла бонитета.

Практическая значимость исследования заключается в повышении объективности и точности оценки, стабилизации земельно-имущественных отношений,

улучшении инвестиционного климата и совершенствовании нормативно-правовой базы в сфере землепользования. Предложенная формула расчёта кадастровой стоимости, обеспечивающая её увеличение в среднем в три раза, открывает возможности для расширения доступа к кредитным ресурсам, реформирования налогообложения и стимулирования рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, как одного из основных природных богатств Республики Казахстан. Даны предложения по внесению изменений в Земельный Кодекс Республики Казахстан (статья 11. Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки).

Методология и методы исследования.

В основу методологии положены базовые положения кадастровой оценки земель, требования нормативно-правовых актов в области землеустройства и земельно-имущественных отношений, а также принципы системного анализа и моделирования.

В ходе исследования применялись следующие методы:

- методы системного анализа и декомпозиции предметной области для формализации структуры данных и параметров, используемых при кадастровой оценке земель;
- методы алгоритмизации и разработки вычислительных процедур, обеспечивающие реализацию расчетной модели кадастровой оценки;
- методы статистической обработки и анализа данных для выявления закономерностей изменения базовой стоимости земель и обоснования параметров модели;
- методы бонитировки земель, используемые в качестве входных параметров алгоритмической модели;
- использование информационных ресурсов автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра Республики Казахстан;
- методы верификации и апробации моделей, направленные на оценку точности, устойчивости и воспроизводимости результатов расчётов кадастровой стоимости.

Положения, выносимые на защиту:

1 Существующие теоретико-методические положения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, дополнены алгоритмами оценочных моделей расчёта кадастровой стоимости с использованием новых характеристик земельных участков – шкалы градации балла бонитета и коэффициента инфляции, в условиях неразвитого земельного рынка, позволяют обеспечить научное обоснование определения кадастровой стоимости земель приоритетной категории на территории Республики Казахстан.

2 Разработанная методика корректировки действующих поправочных коэффициентов, применяемых при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, в том числе с учётом уровня инфляции национальной валюты и шкалы градации балла бонитета, позволяет выполнить корректировку расчёта базовой ставки платы (нормативной цены) за земельные участки для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных земель на территории Республики Казахстан.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности. Диссертация соответствует следующим областям исследования: 2 – Научно-методологическое и информационное обеспечение оценки объектов недвижимости и территориальных систем, в том числе кадастровой, индивидуальной, экологической, экономической, качественной оценки; 8 – Научные основы сравнительной качественной характеристики почв (бонитировки почв) паспорта специальности 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Степень достоверности и апробация результатов исследования. Разработанный метод кадастровой оценки на основе математической статистики, экономикоматематического анализа, расчетно-конструктивного, графического, экспертно-аналитического метода прошел государственную регистрацию в Республиканском государственном предприятии «Национальный институт интеллектуальной собственности» Министерства Юстиции Республики Казахстан.

Представленные в диссертации результаты исследования апробированы в качестве докладов на ежегодных конференциях, форумах, выставках: международной

конференции Трансграничное сотрудничество России и стран СНГ в рамках Международной выставки и научного конгресса «Интерэкспо ГЕО-Сибирь», г. Новосибирск, 2022, 2024, 2025 гг.; Международной конференции «Применение геопространственных технологий для решения задач агропромышленного комплекса», в рамках VI Новосибирского агропродовольственного форума, 2023 г.; Национальной научно-практической конференции «Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения», 2022, 2023 г.

Результаты исследования апробированы и внедрены в деятельность государственных учреждений Республики Казахстан: Управления земельных отношений Восточно-Казахстанской области; отделов земельных отношений Катон-Карагайского, Улкен Нарын, Маркаколского района, Восточно-Казахстанской области; Филиала РГП на праве хозяйственного ведения «ГИПРОзем» по городу Астана, отдела регистрации и земельному кадастру Целиноградского района, филиала НАО ГК «Правительство для граждан» по Акмолинской области.

Публикации по теме диссертации. Основные положения и результаты исследований представлены в 13 научных публикациях, из них 4 – в изданиях, входящих в перечень российских рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, 1 статья, опубликованная в издании, входящем в международные реферативные базы данных Scopus.

Структура диссертации. Общий объем диссертации составляет 155 страниц машинописного текста. Диссертация состоит из введения, 4 разделов, заключения, списка литературы, включающего 121 наименование, содержит 24 таблицы, 12 рисунков, 2 приложения.

1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1 Нормативно-правовое и методическое обеспечение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

Земельные отношения являются одной из ключевых составляющих системы экономических преобразований, особенно в аграрном секторе. Они формируются в процессе распоряжения, владения и использования земель как ресурса, обладающего высокой социальной и хозяйственной значимостью. Именно поэтому реформирование этой сферы становится необходимым условием устойчивого экономического развития [51].

В советский период земля находилась в исключительной собственности государства, а единственной допустимой формой ее использования выступало безвозмездное землепользование. Земельные участки не рассматривались в качестве объектов недвижимости, не подлежали налогообложению и не могли быть предметом отчуждения. Подобная система способствовала формированию условий, при которых один из ключевых ресурсов страны использовался неэффективно и без должного учета его экономической ценности [44].

Уже на раннем этапе проведения реформ стало очевидно, что земля должна рассматриваться как полноценный объект имущественных прав, обладающий экономической ценностью. Она должна включаться в состав имущественных активов сельскохозяйственных предприятий и быть допущена к участию в гражданско-правовом обороте в качестве предмета сделок – купли-продажи, залога, дарения и обмена. Такой подход предусматривал переход к платной системе землепользования и требовал коренного пересмотра всей существующей системы земельных отношений [44].

Первым шагом в этом направлении стало принятие базовых законодательных актов в 1990–1993 гг. – Земельного кодекса, законов «О земельной реформе», «О

крестьянском хозяйстве», «О земельном налоге». Они сыграли важную роль в формировании основ новой модели управления земельными ресурсами. Однако, несмотря на положительный эффект, сохраняющаяся государственная монополия на землю начала тормозить развитие рыночных механизмов [91].

Очередной этап эволюции земельного законодательства, приходящийся на 1994–1995 г., был ориентирован на приведение нормативно-правовой базы в соответствие с условиями формирующегося рынка земли. Принятые в этот период указы Президента Республики Казахстан оказали определяющее влияние на формирование системы рыночных земельных отношений [44].

В частности, было узаконено отчуждение прав на землепользование, включая возможность их купли-продажи, что ознаменовало переход от административно-распорядительных к экономическим механизмам регулирования в сфере землепользования [46].

На этом этапе вышли в свет Указы Президента Республики Казахстан «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» от 24 января 1994 г. и «О дальнейшем совершенствовании земельных отношений» от 5 апреля 1994 г., позволившие впервые включить в рыночный оборот права на землепользование [94].

Третьим этапом перехода к земельному рынку стало введение института частной собственности на землю. В Республике Казахстан впервые конституционно закреплено право частной собственности на землю. Согласно статье 6 Конституции Республики Казахстан: «в стране признаются и в равной мере охраняются как государственная, так и частная собственность на землю» [51].

Таким законом является Указ Президента Республики Казахстан от 22 декабря 1995 г. «О земле», который определил цели регулирования земельных отношений, включая обеспечение рационального использования и охраны земель, развитие рынка недвижимости и защиту прав собственников и землепользователей [93].

Оспанов Б. С. указывал, что основными вещными правами на землю признаны право собственности и право землепользования, что позволило придать земельной недвижимости полноценный правовой статус [102].

Принятый указ закрепил возможность свободного приобретения и отчуждения земельных участков, их передачи в залог и аренду, что свидетельствовало о признании экономической ценности земли и формировании рыночной стоимости земельных участков [93].

Иначе говоря, каждый земельный участок как объект собственности либо пользования, получив правовой статус недвижимого имущества, был приравнен к иным имущественным объектам, что свидетельствовало о признании экономической ценности земли и закреплении за ней рыночной стоимости [7].

Таким образом, были созданы благоприятные условия для проведения активной инвестиционной политики, в том числе и в аграрном секторе экономики – за счет привлечения как отечественных, так и иностранных инвесторов.

Следующий этап развития земельных отношений был ознаменован принятием Закона Республики Казахстан «О земле», вступившим в действие 24 января 2001 г. Необходимость его принятия была обусловлена изменениями в гражданском, налоговом и регистрационном законодательстве, а также отсутствием четких регламентов в ранее действующих нормах [92].

Необходимость принятия нового закона была обусловлена объективными обстоятельствами. За период в 4–5 лет, прошедших после вступления в силу Указа «О земле», обладающего статусом закона, произошло значительное изменение в гражданском законодательстве, законодательстве о государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним, жилищном праве, ипотечном законодательстве, а также в нормативных актах, регулирующих особо охраняемые природные территории и другие сферы.

Кроме того, в указе отсутствовали четкие определения и регламенты по ряду норм, которые являлись необходимыми для эффективного и всестороннего регулирования земельных отношений в стране.

Законом были введены новые положения, определяющие полномочия местных органов власти, предельные размеры земельных участков, правовой режим землепользования и механизмы защиты прав собственников и землепользователей [39, 92].

Ключевые положения нового законодательства можно сформулировать следующим образом.

Во-первых, введены нормы, определяющие полномочия местных представительных органов и органов самоуправления в области регулирования земельных отношений в рамках действующего законодательства. Это позволит не только повысить уровень контроля за соблюдением земельного законодательства со стороны местных властей, но и активизирует их участие в принятии решений по важнейшим вопросам, связанным с земельными правоотношениями.

Во-вторых, установлены конкретные размеры земельных участков, предоставляемых в частную собственность на безвозмездной основе.

Кроме того, определены предельные размеры земельных участков, которые могут находиться в долгосрочном землепользовании для ведения крестьянских (фермерских) хозяйств – не более пятнадцати средних районных земельных долей на каждого члена хозяйства.

Предельные размеры земельных участков, которые могут находиться в долгосрочном землепользовании для ведения товарного сельскохозяйственного производства негосударственными юридическими лицами, будут устанавливаться совместными решениями местных представительных и исполнительных органов в зависимости от конкретных условий и факторов, т. е. землеобеспеченности региона, плотности населения, производственного направления и др.

При этом физические и негосударственные юридические лица, которым в соответствии с ранее действовавшим законодательством земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и сельскохозяйственного производства были предоставлены на праве постоянного или долгосрочного временного землепользования, с момента ввода в действие настоящего закона становятся первичными временными долгосрочными землепользователями на условиях аренды на максимальный срок, в пределах норм земельных участков, установленных законом. В целях недопущения ущемления прав таких землепользователей ставки арендной платы в этих случаях устанавливаются не выше ставок земельного налога.

Срок временного долгосрочного землепользования был сокращен с 99 до 49 лет, тогда как период краткосрочного землепользования увеличен с 3 до 5 лет.

Закон также значительно укрепил защиту прав как собственников земельных участков, так и землепользователей, способствуя восстановлению справедливости, нарушенной в первые годы проведения реформ.

В целях защиты прав обладателей условных земельных долей предусматривается перерегистрация правоудостоверяющих документов на земли всех крестьянских (фермерских) хозяйств и негосударственных юридических лиц, землепользования которых сформированы за счет условных земельных долей. При этом обладатели права на условную (персонифицированную) земельную долю, ранее передавшие свои права на нее посредством продажи или в качестве дара, могут оспорить эти сделки в судебном порядке – при наличии оснований, предусмотренных статьей 159 Гражданского кодекса Республики Казахстан [39].

Согласно указанной статье Гражданского кодекса: «ничтожна сделка, совершенная без получения необходимого разрешения либо после окончания срока действия разрешения. Может быть признана судом недействительной сделка, преследующая цели недобросовестной конкуренции или нарушающая требования деловой этики» [34].

Граждане, вышедшие из сельскохозяйственных организаций, земли которых не подлежат разделу, а также ранее не наделенные правом на условную земельную долю и проживающие на данной территории, имеют первоочередное право на получение земельного участка из земель специального земельного фонда для деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством.

Земельные участки, застроенные животноводческими помещениями, переданными гражданам Республики Казахстан на возмездной или безвозмездной основе в виде имущественного пая, и предназначенные для их обслуживания, с момента введения в действие настоящего закона переходят в их собственность безвозмездно.

Для более эффективного применения закона в его текст были включены положения, которые ранее регулировались нормативными актами, не входящими в со-

став закона. Среди них есть нормы, определяющие зонирование территорий, правила оценки земель, установление нормативов и максимальных размеров земель, предоставляемых в собственность, механизмы их предоставления, перечень документов, подтверждающих право на землю, а также порядок разделения земель сельскохозяйственных предприятий на условные доли и порядок компенсации убытков в аграрном секторе, а также другие важные аспекты регулирования в этой сфере.

Закон также усилил ответственность за соблюдение норм рационального использования земель и обеспечил правовую основу для проведения кадастровой оценки и налогообложения земельных участков [44, 59].

Согласно Закону «О земельной реформе», указывалось: «не допускается пользование земельным участком до установления границ этого участка в натуре (на местности) и выдачи местным уполномоченным органом документов, удостоверяющих право на земельный участок» [91].

В целом новый Закон «О земле» направлен на закрепление и защиту прав на землю государства, физических и юридических лиц, а также на дальнейшее совершенствование и развитие земельных правоотношений с целью обеспечения рационального и эффективного использования земельных ресурсов.

Комплекс нормативных актов, возглавляемый указом «О земле», и последующие постановления Правительства Республики Казахстан создали благоприятную среду для роста рыночных предприятий, малого и среднего бизнеса и развития частной предпринимательской активности.

Земельное законодательство обеспечило полное регулирование вопросов выдачи правоустанавливающих документов на земельные участки как для физических, так и для юридических лиц [49].

Однако земельные отношения и соответствующие нормативные акты не могут оставаться неизменными. Они объективно нуждаются в дальнейшем совершенствовании с учётом актуальных социально-экономических условий и приоритетов устойчивого развития.

Главным направлением предстоящей трансформации станет обеспечение надёжной правовой защиты прав собственности и землепользования, включая права владения, пользования и распоряжения земельными участками. Центральное значение при этом приобретает дальнейшее совершенствование нормативно-правовой базы, регулирующей земельные отношения в стране. Это предполагает не только расширение прав и возможностей собственников и землепользователей, но и усиление их ответственности за рациональное использование и охрану земельных ресурсов.

Одновременно остаются нерешённые вопросы, связанные с эффективным использованием земель и обеспечением их охраны – именно на их решение была направлена земельная реформа. Однако с момента её проведения наблюдается утрата отдельных элементов системы рационального землепользования.

В частности, из сельскохозяйственного оборота выведено и переведено в земельный запас значительное количество земель сельскохозяйственного назначения. Это привело к сокращению площади пахотных угодий, нарушению системы севооборотов, а также к несоблюдению агротехнологических требований при возделывании сельскохозяйственных культур в ряде случаев [49].

В условиях динамичного социально-экономического развития Республики Казахстан дальнейшее углубление земельной реформы должно быть ориентировано на создание благоприятных условий для эффективного ведения сельского хозяйства, рационального использования земельных ресурсов – одного из ключевых национальных богатств, – а также их надёжной охраны.

Одной из приоритетных задач на современном этапе выступает оптимизация методов управления земельными ресурсами, что имеет решающее значение для обеспечения устойчивого и рационального землепользования на всей территории страны.

Дальнейшее совершенствование земельных отношений предполагает реализацию следующих направлений:

- обеспечение правового закрепления прав собственности на земельные участки;
- развитие полноценного и прозрачного рынка земли;
- расширение практики долгосрочной аренды земель в аграрном секторе;

- использование механизмов ипотечного кредитования с залогом прав собственности или аренды;
- совершенствование системы государственного земельного кадастра и мониторинга земельных ресурсов;
- внедрение систем рационального использования и охраны земель, в том числе с применением цифровых технологий.

Для обеспечения научной обоснованности и точности принимаемых решений необходимо проведение комплекса мероприятий, включающего землеустроительные работы, кадастровую инвентаризацию, цифровое картографирование, а также почвенные и геоботанические исследования. Реализация этих мероприятий должна осуществляться как в рамках государственных программ, так и по инициативе юридических и физических лиц.

Особое значение в настоящее время приобретает совершенствование системы земельного налогообложения, арендной платы и иных платежей за использование земельных ресурсов. Данный вопрос является центральным элементом устойчивого функционирования системы платного землепользования.

Вместе с тем, неотъемлемой составляющей земельной политики должна стать поддержка научных исследований, направленных на разработку и внедрение механизмов воспроизводства плодородия почв. Это имеет ключевое значение для выполнения стратегической задачи – комплексного повышения эффективности использования земель как основного средства производства и, на этой основе, обеспечения продуктивного и устойчивого развития аграрного сектора.

В ходе реализации земельной реформы в Казахстане уже произошли существенные структурные преобразования в системе земельной собственности. Практически каждый гражданин получил возможность оформить земельный участок в частную собственность для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, строительства и обслуживания жилых домов. Также увеличилось количество земельных участков, предоставляемых для строительства объектов производственной и непроизводственной инфраструктуры.

Аграрный сектор претерпел значительные изменения в организационно-правовых формах хозяйствования. Сформирована многопрофильная структура субъектов агробизнеса, включающая крестьянские (фермерские) хозяйства, сельскохозяйственные производственные кооперативы и хозяйственные товарищества. Процесс институционального формирования и развития этих форм продолжается.

В ближайшей перспективе одной из приоритетных задач остаётся надёжное правовое закрепление прав собственности и землепользования, что предполагает завершение выдачи соответствующих правоустанавливающих документов, определение и закрепление границ земельных участков на местности, а также укрепление вновь созданных хозяйств посредством проведения земельно-хозяйственного устройства, направленного на рациональное землепользование и охрану земель.

В современных условиях земельная реформа ставит перед государством ряд новых задач, включая разработку долгосрочных прогнозов и программ, формирование национальных и региональных схем рационального использования и охраны земель, а также подготовку проектов внутрихозяйственного землеустройства, мелиорации, благоустройства сельских территорий и восстановления деградированных земель [12, 49].

Особое внимание уделяется необходимости разработки научно обоснованных и экологически сбалансированных почвозащитных систем земледелия, которые обеспечат эффективное использование материальных ресурсов и природных богатств с учетом специфики различных зон и особенностей рыночных отношений.

В ближайшем будущем требуется завершить работы по оптимизации размеров пахотных земель с учетом их качественных характеристик. В связи с этим возникает необходимость проведения инвентаризации земель, в первую очередь – пашни.

Беристенов А. Т. обращал внимание: «практическое осуществление земельной реформы и регулирование земельных отношений обуславливает необходимость дальнейшего совершенствования земельного законодательства в части установления норм, направленных на ограничение размеров землепользований, находящихся в одних руках, определения механизмов регулирования арендных отношений, со-

вершенствования платности землепользования, усиления обязанностей и ответственности землепользователей и собственников земельных участков в отношении рационального использования и охраны земель» [18].

Необходимо четко определить правовой статус земель каждой категории и разработать эффективные механизмы, гарантирующие их целевое использование.

Для расширения и активизации рынка земельных участков необходимо проведение работ по ценовому зонированию территорий на уровне административных районов и конкретных земельных участков. Наряду с этим требуется совершенствование методологических подходов к оценке земель, ориентированных на обеспечение объективного определения их стоимости для целей купли-продажи и ипотечного обеспечения [43].

Для своевременного и качественного выполнения земельно-кадастровых работ важно завершить организацию районных филиалов земельного кадастра и создать единую автоматизированную информационную систему земельного кадастра (АИСЗК).

Ключевыми приоритетами земельной реформы в ближайшей перспективе выступают:

- обеспечение рационального использования и охраны земельных ресурсов через внедрение эффективных экономических инструментов;
- законодательное закрепление и защита прав собственности на землю и прав землепользования;
- формирование нормативно-правовой базы, способствующей преобразованию земельных отношений с учётом современной политико-экономической ситуации в стране;
- развитие и совершенствование рыночных земельных отношений.

Для реализации поставленных задач необходимо:

- обеспечить всех собственников земельных участков и землепользователей необходимыми документами, подтверждающими их права на землю;

- обеспечить условия для проведения земельных конкурсов и аукционов, что позволит привлечь дополнительные инвестиции, направленные на повышение качества земель, развитие социальной инфраструктуры в сельской местности, а также на увеличение объёмов сельскохозяйственного производства [99];

- выполнить комплекс научных, методических и нормативных исследований и работ по развитию земельной реформы, землеустройству, земельному кадастру, мониторингу и оценке земель, а также по проведению топографических, почвенных, геоботанических и иных изысканий;

- провести земельно-хозяйственное устройство территорий в границах сельских населенных пунктов;

- обеспечить потребности страны в разнообразных видах съемок, картографических материалах, геодезических и нивелирных данных;

- организовать и выполнить комплекс мероприятий по землеустройству, ведению государственного земельного кадастра, цифровому картографированию, а также мониторингу и оценке земельных ресурсов в рамках государственных программ и на основании заявок юридических и физических лиц [51].

Следует разработать национальную программу управления земельными ресурсами и их рационального использования, а также программу землеустроительных и изыскательских работ на ближайшие годы и в перспективе.

В целом развитие земельного законодательства Республики Казахстан направлено на формирование устойчивой системы управления земельными ресурсами, обеспечение рационального землепользования и совершенствование механизмов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения [22, 36, 37].

1.2 Сравнительный анализ опыта по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан и Российской Федерации

В научных исследованиях неоднократно подчёркивается значимость кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения как одного из ключевых элементов экономической системы государства. Так, Николаев В. А. отмечал,

что кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения является базой для расчёта налоговых обязательств, определения арендных платежей и оказывает существенное влияние на инвестиционную привлекательность земельных участков как в Республике Казахстан, так и в Российской Федерации. Автор указывает на необходимость сравнительного анализа методологических подходов и нормативно-правовых основ кадастровой оценки в обеих странах [85, 86].

В Республике Казахстан, как и в большинстве развитых государств, земли сельскохозяйственного назначения занимают особое место среди всех категорий земель, что обусловлено их ключевой ролью в обеспечении продовольственной безопасности и развитии аграрного сектора экономики. Земля, выступая основным средством производства в сельском хозяйстве, обладает рядом специфических характеристик, формируемых природно-климатическими условиями. При этом используются земельные участки различного типа и качества, которые оцениваются с учётом плодородия почв, рельефа местности, формы участков и климатических особенностей региона. Указанные факторы оказывают прямое влияние на уровень урожайности и экономические результаты сельскохозяйственного производства [102].

Аналогичную позицию занимает Бекполова Г. Б., подчёркивая, что объективная оценка земель сельскохозяйственного назначения должна учитывать агроэкологические особенности территории и степень интенсивности использования земельных ресурсов, что является важнейшим условием корректного определения их кадастровой стоимости [7, 8].

Таким образом, земля представляет собой экономический ресурс, обладающий определённой стоимостью, а её объективная и обоснованная оценка выступает одним из ключевых условий эффективного функционирования и устойчивого развития экономики и общества. Достоверная информация о стоимости земельных участков необходима как государственным органам, так и собственникам и землепользователям для рационального управления земельными ресурсами, принятия инвестиционных решений, определения налоговых обязательств и обеспечения прозрачности сделок с землёй [79].

Согласно положениям налогового законодательства Республики Казахстан, при совершении операций с земельными участками используются два основных вида стоимости – рыночная и кадастровая. Рыночная стоимость применяется при сделках между частными лицами и негосударственными юридическими лицами, тогда как кадастровая стоимость используется при продаже земельных участков государством. При этом для определения рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий применяются сравнительный, доходный и затратный подходы [82].

Беристенов А. Т. справедливо отмечает, что действующая система кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения нуждается в дальнейшем совершенствовании. Это связано с существенными различиями кормовых угодий по агроэкологическим характеристикам и интенсивности использования. В частности, при оценке таких земель необходимо учитывать уровень их обводнённости, что требует внесения соответствующих изменений в нормативно-правовую базу [18].

В Российской Федерации институт кадастровой оценки земель формируется и развивается более десяти лет и имеет государственный характер. Кадастровая оценка носит массовый характер и служит системным инструментом государственного управления земельными ресурсами. Придание ей высокого правового статуса обусловило особую значимость результатов оценки и повышенную ответственность исполнителей кадастровых работ.

Официальным началом государственной кадастровой оценки в Российской Федерации принято считать принятие Постановления Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» [89].

В соответствии с данным документом кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится с целью установления их кадастровой стоимости, имеющей существенное значение для всех участников земельных отношений [89].

В настоящее время порядок определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков в Российской Федерации регулируется методическими указаниями, утверждёнными приказом Министерства экономического развития и

торговли Российской Федерации от 12 августа 2006 г. № 222. Согласно данным рекомендациям, кадастровая стоимость определяется путём умножения среднего удельного показателя кадастровой стоимости по муниципальному району на площадь конкретного земельного участка. Вместе с тем данный подход признаётся недостаточно совершенным и требует учёта индивидуальных характеристик земельных участков [97].

В Республике Казахстан кадастровая стоимость земель определяется с опорой на данные о рыночной стоимости и преимущественно с использованием сравнительного подхода. Согласно информации Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан, в практике оценки применяются сравнительный метод, доходный метод и капитализационный подход, основанный на прогнозировании будущих денежных потоков от использования земли [70].

В Российской Федерации подход к кадастровой оценке также ориентирован на рыночные принципы, однако отличается более детализированной методологией и широким применением массовой оценки. В числе используемых методов выделяются сравнительный, затратный и доходный подходы, при этом массовая оценка позволяет охватывать значительное количество объектов в сжатые сроки.

Нормативно-правовое регулирование кадастровой оценки в Республике Казахстан осуществляется на основе Земельного кодекса, Налогового кодекса и подзаконных актов, определяющих порядок и методику оценки земельных участков. Аналогично, в Российской Федерации вопросы кадастровой стоимости регулируются Земельным кодексом РФ и Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке», предусматривающим обязательный пересмотр кадастровой стоимости не реже одного раза в пять лет [91, 92].

Кадастровая стоимость оказывает существенное влияние на систему налогообложения и экономические отношения в сфере землепользования. В Казахстане заниженная кадастровая стоимость может приводить к недополучению налоговых поступлений, тогда как в Российской Федерации завышенные показатели кадастровой оценки способны увеличивать налоговую нагрузку на сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Опыт Казахстана и России свидетельствует о наличии как общих методологических подходов, так и различий, обусловленных спецификой экономического развития и нормативно-правового регулирования. Несмотря на существующие проблемы, обе страны ориентированы на формирование прозрачной и эффективной системы кадастровой оценки, способствующей устойчивому развитию аграрного сектора [47].

Важным направлением совершенствования системы кадастровой оценки является внедрение современных цифровых технологий, включая геоинформационные системы, дистанционное зондирование Земли и автоматизированные базы данных. Использование таких инструментов позволяет повысить точность оценки и актуальность кадастровой информации [82].

В целом кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан и Российской Федерации выступает важнейшим экономическим инструментом, обеспечивающим формирование налоговой базы, регулирование оборота земель и рациональное использование земельных ресурсов [24, 35, 67].

В целом, в Республике Казахстан и Российской Федерации кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения занимает ключевое место в системе регулирования земельных отношений.

Она служит основой для формирования налоговой базы, обеспечивая справедливое и экономически обоснованное налогообложение, функционирования рынка земли, способствуя установлению объективной стоимости земельных участков; планирования рационального землепользования, стимулируя эффективное использование сельскохозяйственных угодий; государственного управления земельными ресурсами, в том числе при проведении мониторинга, учета и землеустройства.

Таким образом, кадастровая стоимость выступает важным инструментом не только экономической политики, но и устойчивого развития аграрного сектора, обеспечивая баланс между интересами государства, собственников и землепользователей.

Правильное определение кадастровой стоимости способствует эффективному развитию сельскохозяйственного сектора, справедливому использованию земель и экономическому росту [105].

Таким образом, земля представляет собой экономический ресурс с определённой стоимостью, а её объективная и обоснованная оценка является одним из ключевых условий эффективного функционирования и устойчивого развития как экономики, так и общества в целом. Потребность в достоверной информации о стоимости земельных участков испытывают как государственные органы, так и собственники и землепользователи – для рационального управления земельными ресурсами, принятия инвестиционных решений, определения налоговых обязательств и обеспечения прозрачности сделок с землёй [43].

В Казахстане определение кадастровой стоимости земель проводится с опорой на данные о рыночной стоимости и применяется сравнительный подход.

Согласно информации Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан, «основные используемые методы включают: сравнительный метод, который базируется на анализе сделок с аналогичными земельными участками; метод дохода, предусматривающий оценку потенциального дохода от использования земли; капитализационный метод, применяемый для определения стоимости на основе прогнозируемых будущих денежных потоков» [91].

В Российской Федерации подход к кадастровой оценке также строится на принципах рыночной стоимости, но отличается более детальной методологией. В числе основных методов выделяются:

- сравнительный подход, аналогичный казахстанскому, ориентированный на анализ рыночных сделок с земельными участками;
- затратный метод, который учитывает издержки, связанные с созданием и подготовкой земельного участка, включая затраты на инфраструктуру.

Метод дохода: также применяется для оценки потенциала земельного участка.

В Казахстане закреплены четкие нормативные требования и установлены конкретные сроки для проведения оценки кадастровой стоимости земель. Регулирование данного процесса осуществляется на основании Закона Республики Казахстан

«О государственном кадастре» и сопутствующих подзаконных актов, которые определяют порядок и методологию проведения оценки. Аналогично, в Российской Федерации вопросы кадастровой стоимости регулируются законодательством, включая Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке», который устанавливает правовые рамки и процедуры для проведения данной оценки. Важным аспектом является проведение оценки не реже чем раз в пять лет, что обеспечивает актуальность данных.

Кадастровая стоимость оказывает значительное влияние на различные аспекты земельных правоотношений. В Казахстане, где стоимость земли зачастую оказывается ниже рыночной, существует риск занижения кадастровой стоимости, что в свою очередь может привести к недополучению налоговых поступлений в бюджет. В России ситуация несколько иная: высокие кадастровые оценки могут создавать дополнительные финансовые нагрузки на сельскохозяйственных производителей, что в свою очередь может негативно сказаться на развитии агросектора.

Опыт Казахстана и России в области определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения отражает как общие методологические подходы, так и отличия, обусловленные специфическими экономическими условиями и законодательной базой каждой страны. Несмотря на возникающие трудности, связанные с регулярным обновлением кадастровой стоимости, обе страны преследуют единую цель – формирование прозрачной и эффективной системы оценки, которая будет способствовать устойчивому развитию сельскохозяйственного сектора и экономики в целом.

Обзор нормативно-законодательной базы в сфере по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан и Российской Федерации. Республика Казахстан и Российская Федерация относятся к числу крупнейших по площади земельных ресурсов государств в мире. В обеих странах сельскохозяйственные земли занимают ключевое место в экономике, а корректное определение кадастровой стоимости таких земель является приоритетным направлением государственной экономической политики. Кадастровая стоимость служит основой для расчета рыночной стоимости земельных участков,

определения размеров налоговых обязательств и планирования рационального использования земельных ресурсов.

Хотя Казахстан и Россия используют схожие подходы к регулированию земельного кадастра, между ними существуют определенные отличия. В статье проводится анализ нормативно-правовой базы, регулирующей процесс определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в обеих странах, а также выявляются основные сходства и различия в их законодательных и методологических аспектах.

В Республике Казахстан действует комплекс нормативных правовых актов, регулирующих процесс определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Основные из них – это Земельный кодекс и Налоговый кодекс, а также постановления правительства и нормативные правовые акты, касающиеся кадастровой оценки.

1 Земельный кодекс Республики Казахстан (2003 г.) – представляет собой базовый нормативный акт, регулирующий весь спектр земельных отношений в стране. В данном документе установлены ключевые положения, касающиеся правового режима, пользования и распоряжения земельными участками, включая земли сельскохозяйственного назначения. В соответствии со статьей 11 кодекса, кадастровая стоимость определяется на основе экономических характеристик земельного участка, и используется для налогообложения и регулирования других экономических отношений [44, 91].

2 Налоговый кодекс (2017 г.) – основной документ, регулирующий порядок налогообложения земель. Налоговый кодекс определяет размер налога на сельскохозяйственные земли на основе их кадастровой стоимости. Для сельскохозяйственных земель предусмотрены налоговые льготы, а ставка налога варьируется в зависимости от местоположения, характера использования земли и других факторов [82, 91].

3 Постановление Правительства Республики Казахстан «Об утверждении Правил определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков» (2011 г.)

регламентирует порядок проведения кадастровой оценки земельных участков. Данный документ закрепляет методику оценки, включающую анализ инфраструктуры земель, их плодородие и другие значимые показатели [7].

Методы определения кадастровой стоимости в Казахстане основаны на учёте рыночной стоимости земли. На рыночную стоимость оказывают влияние такие факторы, как инфраструктура, плодородие земель и их расположение. Кадастровая оценка осуществляется государственными органами на основе специально разработанной методики [99].

Нормативная база Российской Федерации. В Российской Федерации определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель также играет важную роль. Как и в Казахстане, в России имеется ряд законодательных актов, регулирующих земельные отношения и систему кадастра. К ним относятся Земельный кодекс, федеральные законы и постановления правительства.

1 Земельный кодекс Российской Федерации (2001 г.) – основной законодательный документ, регулирующий использование земельных ресурсов в России. В нем рассматриваются вопросы использования и охраны земель, включая эффективное использование сельскохозяйственных земель. Определение кадастровой стоимости осуществляется в зависимости от местоположения земли, ее продуктивности и других факторов.

2 Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» (2016 г.) – основной закон, регулирующий определение кадастровой стоимости земельных участков в России. Закон устанавливает порядок оценки земельных участков и методики определения их стоимости. В России процесс определения кадастровой стоимости осуществляется на федеральном уровне, однако оценка может проводиться и независимыми экспертами [90].

3 Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» (1997 г.) – основной документ, регулирующий вопросы учета и оценки земельных участков в России. Закон устанавливает общие правила определения кадастровой стоимости земли, включая особенности использования земли и методы рыночной оценки [86].

4 Методика кадастровой оценки – в России кадастровая оценка проводится на федеральном уровне с учетом рыночной стоимости земли. Этот процесс основывается на таких факторах, как инфраструктура земли, местоположение и природные условия. В отличие от рыночной стоимости, кадастровая стоимость устанавливается в соответствии с определенными нормативами и играет основную роль в налогообложении земли [25, 29].

Рассмотрим сходства и различия в нормативной базе двух стран.

1 Сходства:

- в обеих странах кадастровая оценка основывается на экономических характеристиках земли, включая рыночную стоимость;
- для сельскохозяйственных земель предусмотрены специальные налоговые льготы;
- определение кадастровой стоимости осуществляется под контролем государственных органов с использованием специальных методик;
- основными факторами при определении кадастровой стоимости являются целевое использование земли, ее продуктивность и наличие инфраструктуры;

2 Различия:

- в Казахстане кадастровая оценка проводится централизованно государственными органами с использованием специальных методик, тогда как в России этот процесс регулируется на федеральном уровне с возможностью привлечения независимых оценщиков;
- в нормативных актах Казахстана процесс оценки более четко описан, и большее внимание уделяется региональным особенностям. В России кадастровая оценка проводится на основе общих федеральных методик.

Несмотря на значительное количество совпадений в законодательных подходах Республики Казахстан и Российской Федерации к вопросам кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, существуют и отличия, обусловленные спецификой системы управления земельными ресурсами в каждой из стран. В обоих государствах процедура определения кадастровой стоимости осуществляется на государственном уровне и имеет ключевое значение для формирования

налоговой базы, а также для регулирования оборота земель и их рационального использования [44, 88].

Кадастровая стоимость является важным инструментом для обеспечения рационального землепользования, формирования справедливых экономических условий, а также регулирования имущественных и фискальных отношений, связанных с сельскохозяйственными землями.

Анализ и сопоставление казахстанского и российского опыта в сфере кадастровой оценки позволяют выявить как эффективные практики, так и проблемные аспекты, что в свою очередь способствует выработке сбалансированных и адаптированных подходов к управлению земельными ресурсами, направленных на устойчивое развитие сельского хозяйства и экономики в целом.

Бакулина А. А., Красюкова Н. Л., Панина О. В., Прокофьев С. Е. указывали, что «кадастровая стоимость является основным фактором в обеспечении эффективного использования сельскохозяйственных земель и регулировании экономических отношений, связанных с землей. Сравнение опыта Казахстана и России в управлении земельными ресурсами способствует развитию различных подходов в этой области и эффективному использованию земельных ресурсов» [46].

В Республике Казахстан кадастровая оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения регулируется рядом законодательных актов, ключевыми из которых являются Земельный кодекс РК и Закон «О государственной кадастровой оценке». Эти нормативные документы определяют принципы и методы оценки стоимости земельных участков, которые играют важную роль в формировании налоговой базы и определении условий аренды земельных ресурсов.

Кадастровая стоимость земель в Казахстане рассчитывается на основе рыночного и нормативного подходов. Рыночный подход основывается на текущей стоимости земли, сопоставимой с аналогичными объектами на рынке недвижимости. Нормативный подход, который также используется для оценки сельскохозяйственных земель, предполагает определение стоимости на основании нормативов, установленных государственными органами.

Одной из ключевых характеристик системы кадастровой оценки в Республике Казахстан является обязательный учет агроэкологических факторов. При оценке земель сельскохозяйственного назначения особое внимание уделяется их пригодности для ведения конкретных видов сельскохозяйственной деятельности, что обеспечивает более точное и обоснованное определение кадастровой стоимости.

К основным критериям оценки относятся: степень плодородия почв, климатические характеристики, включая среднегодовую температуру и количество осадков, а также наличие и доступность источников водоснабжения. Такой комплексный подход позволяет не только объективно оценить потенциал земельного участка, но и способствует рациональному распределению земельных ресурсов, обеспечивая справедливость налогообложения и стимулируя эффективное использование сельскохозяйственных угодий.

В процессе кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения используются следующие критерии.

1 Плодородие почвы. Земли с высоким уровнем плодородия оцениваются выше, чем земли с низким аграрным потенциалом.

2 Экономическая доступность. Кадастровая стоимость зависит от удаленности участка от транспортных путей и рынков сбыта продукции.

3 Наличие инфраструктуры. Земли, находящиеся вблизи объектов инфраструктуры (электросетей, водоисточников), оцениваются выше.

Методы оценки включают:

- геоинформационные системы (ГИС) для анализа данных о земельных участках;
- рыночные методы, основывающиеся на данных о продажах аналогичных земельных участков в регионе.

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения в России. В Российской Федерации кадастровая оценка земель регулируется Земельным кодексом РФ, а также Законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Важной особенностью российской системы является широкое использование государственных структур и автоматизированных систем для проведения оценки, что позволяет учитывать различные факторы, влияющие на стоимость земли [118].

К основным подходам, применяемым при определении кадастровой стоимости земель, относятся следующие методы.

Массовая оценка. Данный метод основан на использовании статистического анализа больших массивов данных, касающихся характеристик земельных участков и их рыночной стоимости. Его цель – установить усредненные стоимостные показатели для различных категорий земель на определенной территории. Массовая оценка позволяет обеспечить единообразие в оценке, а также является эффективной с точки зрения охвата большого количества объектов в краткие сроки.

Рыночный (сравнительный) метод. Этот подход ориентирован на анализ рыночных сделок с аналогичными земельными участками, расположенными в том же регионе или зоне, с учетом таких параметров, как местоположение, площадь, качество почвы и наличие инфраструктуры. Однако, в отношении земель сельскохозяйственного назначения его применение в России носит ограниченный характер. Это связано с низкой степенью развития полноценного рынка сельхозземель, что затрудняет сбор достоверной и репрезентативной информации о сделках купли-продажи.

Таким образом, в условиях недостаточной рыночной информации массовая оценка выступает в качестве основного инструмента для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, обеспечивая методологическую обоснованность и государственный контроль за процессом.

Нормативный метод базируется на государственных нормативных актах и учитывает различные коэффициенты, такие как удаленность от населенных пунктов и наличие инфраструктуры. Сапожников П. М., Столбовой В. С. также указывали на это: «принимает во внимание цены на сделки с аналогичными земельными участками в соответствующем регионе» [105].

Влияние кадастровой стоимости на налогообложение. В России, как и в Казахстане, кадастровая стоимость играет решающую роль в определении суммы земельного налога. Согласно Налоговому кодексу РФ, налог на землю сельскохозяйственного назначения рассчитывается исходя из кадастровой стоимости, которая

пересматривается периодически в зависимости от изменений на рынке и новых данных о земле.

Применение высокой кадастровой стоимости может привести к увеличению налоговой нагрузки на сельскохозяйственные предприятия, особенно если оценка не соответствует реальной рыночной стоимости земель. Это может стать серьезной проблемой для фермеров и аграрных компаний, особенно в отдаленных и менее развитых регионах, где земля имеет низкую рыночную стоимость, но может быть переоценена при кадастровой оценке.

Проблемы и вызовы в системе кадастровой оценки. Система кадастровой оценки в России сталкивается с рядом вызовов, среди которых отметим следующие:

1 Неточность массовой оценки. Несмотря на широкое использование массовой методики, она часто не отражает реальной стоимости конкретных земельных участков. Это связано с тем, что условия ведения сельского хозяйства могут значительно различаться даже в рамках одного региона.

2 Недостаточная прозрачность. Процесс определения кадастровой стоимости часто непрозрачен для владельцев земельных участков, что может приводить к спорам и обжалованиям результатов оценки.

3 Устаревшие данные. В некоторых случаях для оценки используются устаревшие данные о характеристиках земель, что приводит к искажению кадастровой стоимости.

Современные технологии в кадастровой оценке. Россия активно внедряет современные технологии для повышения точности кадастровой оценки. Использование геоинформационных систем (ГИС), аэрофотосъемки и дистанционного зондирования Земли позволяет получать более точные данные о состоянии земельных участков и их реальном использовании. Эти технологии особенно важны для оценки сельскохозяйственных земель, так как они позволяют учесть природные особенности участков, такие как плодородие почвы и доступ к водным ресурсам [30, 33].

Сравнительный анализ систем Казахстана и России. Принципы формирования кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан и Российской Федерации обладают как общими чертами, так

и существенными различиями. В обеих странах кадастровая оценка используется в качестве основного инструмента для определения налоговых обязательств и расчёта арендных платежей. Однако применяемые методики, подходы к оценке, а также степень нормативно-правовой регламентации этого процесса существенно различаются [91].

Схожие черты:

1 Государственное регулирование. В обеих странах кадастровая стоимость определяется на основе государственной методологии, при этом используются как нормативные, так и рыночные подходы.

2 Значимость для налогообложения. Как в России, так и в Казахстане, кадастровая стоимость является основой для расчета земельного налога и аренды земельных участков.

3 Влияние агроэкологических факторов. В обоих государствах качество почвы и природные условия играют важную роль в оценке стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Различия:

1 Методы оценки. В Казахстане широко используется рыночный метод, в то время как в России основным методом является массовая оценка.

2 Технологическое оснащение. В России активно внедряются современные технологии, такие как ГИС и аэрофотосъемка, для повышения точности оценки. В Казахстане эти технологии только начинают внедряться, но пока их использование ограничено.

3 Частота пересмотра стоимости. В России кадастровая стоимость пересматривается через определенные периоды, тогда как в Казахстане пересмотр может происходить реже и быть менее систематизированным.

Актуальные проблемы и пути их решения. Несмотря на важность и необходимость кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Казахстане и России, обе страны сталкиваются с рядом проблем, которые требуют решения для повышения эффективности системы и справедливости расчета кадастровой стоимости.

Проблемы в Казахстане:

1 Недостаточная точность оценки. В Казахстане кадастровая оценка часто не отражает реальную рыночную стоимость сельскохозяйственных земель, что приводит к искажению налоговых баз и неправильной оценке арендных ставок. Это связано с недостаточно развитым рынком земли и ограниченным использованием современных технологий в процессе оценки.

2 Сложности с обновлением данных. Данные о земельных участках часто устаревают, что приводит к неточным результатам оценки. Система требует более регулярного обновления информации о состоянии почв, инфраструктуры и природных условий.

3 Слаборазвитая инфраструктура ГИС. Использование геоинформационных систем только начинает набирать обороты в Казахстане. Без должной технической поддержки и квалифицированных специалистов внедрение таких технологий затруднено.

Проблемы в России:

1 Массовая оценка и ее недостатки. Применение массовой оценки в России, несмотря на ее удобство, часто приводит к несправедливым результатам для отдельных землевладельцев. Метод не учитывает уникальные характеристики каждого участка, что может приводить к переоценке или недооценке земель.

2 Непрозрачность и сложность процедуры оспаривания. В России многие землевладельцы сталкиваются с проблемами при оспаривании результатов кадастровой оценки. Процедура обжалования сложна и требует большого количества документов, что затрудняет доступ к справедливому пересмотру стоимости.

3 Отсутствие учета специфики сельскохозяйственных земель. Оценка сельскохозяйственных земель часто проводится по тем же методикам, что и для других категорий земель, что не учитывает особенности аграрного сектора, такие как плодородие почвы, необходимость ирригации и удаленность от транспортных путей.

Пути решения. Для повышения точности и справедливости кадастровой оценки в Казахстане и России необходимо внедрить комплекс мер, направленных на совершенствование системы.

1 Внедрение современных технологий. Использование геоинформационных систем (ГИС), аэрофотосъемки и данных дистанционного зондирования Земли может существенно повысить точность кадастровой оценки. Эти технологии позволят учесть природные и инфраструктурные особенности каждого участка, что особенно важно для сельскохозяйственных земель.

2 Регулярное обновление данных. Важным шагом для обеих стран станет регулярное обновление информации о земельных участках. Это может быть достигнуто с помощью автоматизированных систем мониторинга и более активного использования цифровых технологий.

3 Разработка отдельных методик для сельскохозяйственных земель. Оценка земель сельскохозяйственного назначения требует особого подхода. Важно учитывать агроэкологические факторы, такие как качество почв, климатические условия и доступность водных ресурсов. Разработка специализированных методик оценки для этой категории земель улучшит точность расчета кадастровой стоимости [66].

4 Упрощение процедуры оспаривания результатов оценки. Важно сделать процесс оспаривания кадастровой стоимости более прозрачным и доступным для землевладельцев. Внедрение электронных платформ для подачи жалоб и сокращение бюрократических процедур могут значительно облегчить доступ к пересмотру оценки.

5 Повышение квалификации специалистов. Для успешного внедрения современных технологий и методик необходима подготовка высококвалифицированных кадров. Это касается как специалистов по кадастровой оценке, так и технических экспертов, работающих с ГИС и другими цифровыми системами.

Перспективы развития. Как в Казахстане, так и в России в ближайшие годы ожидается активное развитие кадастровых систем. Внедрение цифровых технологий и модернизация правовой базы будут способствовать повышению прозрачности и точности кадастровой оценки. В результате это позволит создать более справедливую и эффективную систему налогообложения и использования земельных ресурсов.

Подводя итог, можно отметить, что системы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Казахстане и России имеют как схожие черты, так и свои особенности. Обе страны стремятся к совершенствованию своих кадастровых систем, используя современные технологии и правовые реформы. Однако для достижения максимально справедливой и точной оценки земель необходимо решать ряд проблем, таких как устаревшие данные, недостатки массовой оценки и сложные процедуры оспаривания. Внедрение геоинформационных систем, регулярное обновление данных и разработка специализированных методик оценки могут существенно повысить эффективность кадастровой оценки и создать более благоприятные условия для аграрного сектора.

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан и Российской Федерации представляет собой важный экономический инструмент, направленный на обеспечение устойчивого развития аграрного сектора. Данный показатель используется для определения экономически обоснованной стоимости земель, способствует их эффективному использованию, а также играет ключевую роль в формировании системы налогообложения и регулировании земельных отношений [91].

Основная цель кадастровой стоимости – создание основы для налогообложения земель сельскохозяйственного назначения. В каждой стране размер налога на землю зависит от ее кадастровой стоимости. Этот налог является частью государственных доходов и определяет финансовые обязательства владельцев и пользователей земли. Правильное и справедливое определение кадастровой стоимости способствует стабильности налоговой системы и обеспечению устойчивых поступлений в бюджет [79].

Кадастровая стоимость является важным показателем для оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Это обеспечивает справедливое и точное формирование цен на земельном рынке при продаже, аренде или проведении других операций кадастровая стоимость служит объективной оценкой земли.

Определение кадастровой стоимости позволяет государству оценить эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения. Стоимость земли зависит от качества ее использования, продуктивности и природных условий. Таким образом, кадастровая стоимость является важным инструментом для уточнения роли земли в аграрном секторе.

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения используется как основной элемент государственного планирования и управления в развитии сельскохозяйственного сектора. Эта информация позволяет государству правильно планировать использование земельных ресурсов, эффективно их распределять и повышать продуктивность сельскохозяйственного производства [105].

Задачи кадастровой стоимости:

1 Определение экономической ценности земли. Кадастровая стоимость земли служит для оценки ее экономической ценности. Это позволяет владельцам и пользователям земли знать ее реальную стоимость. Определение экономической ценности земли также играет важную роль в увеличении эффективности сельскохозяйственного производства и использования земель [97].

2 Определение налоговых обязательств. Кадастровая стоимость используется для уточнения налоговых обязательств владельцев и пользователей сельскохозяйственных земель. Это позволяет организовать справедливую и эффективную систему налогообложения на основе экономической ценности земли. Правильное определение налогов обеспечивает стабильные поступления в бюджет и способствует устойчивому развитию сельского хозяйства [70].

3 Совершенствование системы учета земель. Кадастровая стоимость предназначена для улучшения системы учета и мониторинга земельных ресурсов. Эта система позволяет контролировать законное использование земли, обновлять ее стоимостные показатели и регулировать земельные отношения. Кроме того, кадастровая стоимость предоставляет необходимые данные для решения правовых вопросов, связанных с продажей или арендой земли [83].

Справедливое распределение земельных ресурсов. Правильное определение кадастровой стоимости способствует справедливому и эффективному распределению земельных ресурсов. Это позволяет государству правильно использовать земли сельскохозяйственного назначения в соответствии с социально-экономическими потребностями. Эффективное распределение земельных ресурсов играет важную роль в развитии сельского хозяйства и способствует увеличению производственного потенциала [98].

В Казахстане и России определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения проводится по схожим системам. В обеих странах существуют законодательные основы земельного кадастра, которые являются частью системы государственного регулирования. В Казахстане законодательство о земельном кадастре обеспечивает управление и контроль сельскохозяйственными землями, в то время как в России эта система служит основой для регулирования земельных отношений.

В целом, в Республике Казахстан и Российской Федерации кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения занимает ключевое место в системе регулирования земельных отношений.

Она служит основой для формирования налоговой базы, обеспечивая справедливое и экономически обоснованное налогообложение, функционирование рынка земли, способствуя установлению объективной стоимости земельных участков; планирование рационального землепользования, стимулируя эффективное использование сельскохозяйственных угодий; государственное управление земельными ресурсами, в том числе при проведении мониторинга, учета и землеустройства.

1.3 Особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан

Казахстан относится к индустриально-аграрным странам, активно вовлекающим сельскохозяйственные земли в рыночные процессы. Ключевым элементом в регулировании земельных отношений выступает определение реальной ценности

земельных ресурсов. Земля рассматривается как важнейшее национальное достояние, а одной из главных задач государственной политики в этой сфере является обеспечение ее максимально эффективного использования. Это, в свою очередь, служит основой для достижения продовольственной безопасности и устойчивого аграрного развития страны. В современных рыночных условиях должен проводиться количественный и качественный учет кадастровой оценки земель [46].

Государственная кадастровая оценка земель осуществляется в унифицированной форме, что обеспечивает возможность сопоставления результатов оценки по всей территории Республики Казахстан. Основной задачей кадастровой оценки является формирование основы для системы налогообложения.

Необходимость проведения кадастровой оценки земель была обусловлена переходом к системе платного землепользования, что потребовало формирования соответствующей нормативно-правовой базы. Основу для введения института платного землепользования в Республике Казахстан заложил Закон «О земельном налоге», принятый в декабре 1991 г. Этот нормативный акт установил ставки налогообложения для различных категорий земель, положив начало формированию фискального механизма регулирования земельных отношений [37, 82].

Дальнейшее развитие правового регулирования земельных отношений связано с принятием Конституции Республики Казахстан, закрепившей положение о возможности нахождения земли в частной собственности в пределах и на условиях, установленных законом [93]. Реализация конституционных норм в сфере земельных отношений стала возможной благодаря Указу Президента Республики Казахстан «О земле» от 22 декабря 1995 г., которым земельные участки и права землепользования были признаны объектами имущественных отношений [93].

Реализация положений Конституции Республики Казахстан в части регулирования права собственности на землю стала возможной благодаря Указу Президента Республики Казахстан, имеющему силу закона, «О земле» от 22 декабря 1995 г. [102].

Данный нормативный акт официально закрепил, что земельные участки, находящиеся в частной собственности, а также права землепользования, признаются частью имущества физических и юридических лиц. Таким образом, они подлежат правовой защите и могут выступать объектом имущественных обязательств владельцев и землепользователей.

В соответствии с Указом Президента Республики Казахстан «О земле» передача земельных участков из государственной собственности в частную осуществляется на платной основе, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством. Указ также определял условия, при которых негосударственные землепользователи могли получить право постоянного землепользования на возмездной основе [102].

С принятием Закона Республики Казахстан «О земле» от 24 января 2001 г. ключевые положения концепции платного землепользования были сохранены и дополнены рядом законодательных нововведений, направленных на совершенствование механизма регулирования земельных отношений и формирование более гибкой рыночной модели управления земельными ресурсами [92]. Основными направлениями изменений стали следующие:

- отмена продажи права постоянного землепользования, что отражает переход к более динамичной модели регулирования и предоставления прав на землю;
- изменение компетенций государственных органов в части определения платы за пользование земельными участками – оценка стоимости конкретного участка теперь проводится уполномоченными органами на основе базовых ставок платы за землю с применением соответствующих поправочных коэффициентов;
- утверждение поправочных коэффициентов и зонирование территорий осуществляются решениями местных представительных органов (маслихатов) по предложениям соответствующих исполнительных органов (акиматов).

На основании положений действующего законодательства и накопленного практического опыта уполномоченные органы в сфере земельных отношений разрабатывают предложения по корректировке базовых ставок платы за землю, а также

по совершенствованию порядка определения кадастровой и оценочной стоимости земельных участков.

Комплекс указанных мер направлен на повышение прозрачности и обоснованности системы кадастровой оценки, справедливое распределение налоговой нагрузки между участниками земельных отношений, а также на формирование эффективного рынка земельных ресурсов.

Переход к системе платного землепользования в Республике Казахстан осуществляется поэтапно. Первым шагом на этом пути стало принятие Закона «О земельном налоге» в декабре 1991 г. Закон установил ставки налогообложения в зависимости от категории земель, заложив тем самым основы для создания экономических механизмов управления земельными ресурсами и фискального регулирования в аграрной сфере.

При установлении базовых ставок налога на земли сельскохозяйственного назначения ключевым показателем являлся уровень естественного плодородия почв, выраженный в баллах бонитета [107]. Дополнительно учитывался уровень рентабельности сельскохозяйственного производства, рассчитанный на основе данных периода относительной стабильности развития отрасли.

Размеры земельного налога определялись с учётом почвенных типов и подтипов, а также их территориального размещения по природно-климатическим зонам. Расчёт производился исходя из 10 % прибыли от использования земель с учётом поправки на плодородие.

На втором этапе реформирования системы платного землепользования были установлены тарифы на земельные участки, передаваемые в частную собственность или предоставляемые в землепользование. В этот период была разработана и апробирована временная методика определения нормативной цены сельскохозяйственных угодий, что позволило установить дифференцированные ставки платы за землю по регионам и типам почв [68].

В дальнейшем на основании данной методики и в рамках правительственных инициатив были приняты ставки платы за землю, реализуемую в частную собственность или передаваемую в землепользование. Эти ставки дифференцировались по

регионам и типам почв, что было зафиксировано в постановлении Правительства Республики Казахстан от 8 мая 1996 г. № 576 «Об утверждении ставок платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством» [35, 100].

Этапы развития системы кадастровой оценки и платного землепользования в Республике Казахстан. Параллельно с формированием нормативной базы платного землепользования проводилась работа по разработке методических рекомендаций для выполнения землеустроительных мероприятий с целью расчёта оценочной стоимости земельных участков (прав землепользования). Эти рекомендации регламентировали порядок определения стоимости конкретного земельного участка на основе установленных тарифов с применением корректирующих коэффициентов, учитывающих его качественные и количественные характеристики.

Корректирующие коэффициенты, отражающие основные особенности земельного участка и условия землепользования, были утверждены постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 октября 1996 г. № 1203 «Об утверждении порядка определения оценочной стоимости земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством» [24, 98].

Третий этап развития системы платного землепользования характеризуется переходом к государственной кадастровой оценке земельных участков и прав землепользования. Для успешной реализации этого этапа необходим комплекс мероприятий, включающий:

- модернизацию и пересмотр базовых земельных цен с учётом рентообразующих и ценообразующих факторов;
- разработку методики расчёта нормативной (кадастровой) стоимости на основе показателей валовой продукции с гектара для орошаемых и богарных пашен, производственных затрат по основным культурам, а для сенокосов и пастбищ – по ключевым видам животноводческой продукции; определение величины рентного дохода;

- совершенствование системы корректирующих коэффициентов (комплексных индикаторов), включая внедрение дополнительных факторов, отражающих климатические, экологические особенности земель;
- разработку методических указаний и инструкций по организации и проведению государственной кадастровой оценки земельных участков и прав землепользования;
- подготовку технических заданий и структуры типового отчёта о выполнении работ по кадастровой оценке земель.

Дополнительно планируется проведение стоимостного районирования территории страны с выделением ценовых поясов сельскохозяйственных земель. Данные мероприятия направлены на формирование обоснованных инструментов государственной налоговой и инвестиционной политики, а также на повышение эффективности управления земельным фондом страны. Реализация этих мер позволит обеспечить устойчивый рост доходов бюджетов всех уровней.

Предпосылкой дальнейшего развития системы платного землепользования и полноценного земельного рынка является совершенствование принципов налогообложения и арендных отношений. В соответствии с международной практикой земельный налог и арендная плата должны рассчитываться как процент от кадастровой стоимости земельного участка, рассматриваемого как объект недвижимости.

Четвёртый этап внедрения системы платного землепользования предусматривает развитие экономических инструментов управления и рационального использования земельных ресурсов. Основное внимание уделяется вопросам воспроизводства почвенного плодородия и сохранения природного потенциала. Базой для данных мероприятий служат научно обоснованные расчёты потребностей в капитальных инвестициях, определённые по зональному принципу применительно к орошаемым и богарным землям, сенокосам, пастбищам и многолетним насаждениям.

Таким образом, формирование и постепенное развитие института государственной кадастровой оценки и системы платного землепользования в Республике

Казахстан нацелено на внедрение комплексного подхода к управлению земельными ресурсами, способствующего устойчивому развитию аграрного сектора и экономики в целом.

Базовый тариф для реализации государственного имущества в зависимости от типа почвы, используемый при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утверждён Правительством Республики Казахстан 2 сентября 2003 г. № 890. Коэффициенты корректировки базовой ставки, учитывающие состояние земельных участков, закреплены в статье 11 Земельного кодекса Республики Казахстан [44].

Поправочные коэффициенты применяются для повышения или снижения стоимости каждого кадастрового (оценочного) участка. При наличии поправочного коэффициента расчет интегральных параметров общего назначения увеличивается или уменьшается, затем применяются предельные показатели: максимальный – 1,5; минимальный – 0,5. Кадастровая (оценочная) стоимость определяется путем определения базовых ставок, сельскохозяйственных земель путем увеличения общего коэффициента, принятого на каждом прогнозируемом участке, а также типа почвы [44, 62].

Для определения эффекта земельного участка, используемого в составе земель, определяется общий поправочный коэффициент для каждого из оцененных:

$$K = K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_s \cdot K_m, \quad (1)$$

где K – поправочный коэффициент;

K_c – мелиоративное состояние земли;

K_y – уклон земной поверхности;

K_o – обводнение земельного участка;

K_s – расстояние расположения земельного участка относительно хозяйственного центра;

K_m – удаленность земельного участка от центров обслуживания, зависит от качества дорог.

При расчёте кадастровой стоимости земельных участков применяются корректирующие коэффициенты, учитывающие мелиоративное состояние земель, уклон поверхности, уровень обводнённости, удалённость от хозяйственных и обслуживающих центров, а также иные природные и экономико-географические характеристики [44]. Использование данных коэффициентов позволяет более объективно учитывать специфику каждого земельного участка [38].

При кадастровой оценке земель сельскохозяйственных угодий и их продаже в частную собственность стоимость земель в наилучшем и среднем состоянии определяется на основе дифференциальной ренты (I+II) с учётом соответствующих факторов. Абсолютная рента, установленная Правительством, составляет 50 тенге за 1 гектар. Метод расчёта дифференциальной ренты с 1 гектара предполагает вычитание стоимости сельскохозяйственных угодий из валовой продукции с учётом оценочной производительности и цены её производства, согласно установленной формуле [38]

$$\text{Цена земли} = (\text{продукт} \cdot \text{Сб-затраты} \cdot 1,08) / K, \quad (2)$$

где урожай $\cdot$ Сб (цена продажи) – характеризует оценку урожайности участка с 1 га сельскохозяйственных угодий;

затраты – минимальный доход, необходимый для обеспечения воспроизводства средних (фактических) оценочных затрат с включением в них, 8 % оценочных расходов. Этот показатель характеризует цену производства валовой продукции с площади 1 га.

Расчетный доход на 1 га сельскохозяйственных угодий определяется следующим образом. Сумма доходов дифференциальной и абсолютной ренты: расчетный доход + доход абсолютной ренты (50 тенге/га). Коэффициент капитализации принят в размере безрисковой ставки (8 %).

В целом при оценке земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан применяются установленные коэффициенты. Это обусловлено определенной спецификой земельного участка.

Изучение зарубежного опыта оценки земельных ресурсов является важным направлением в процессе формирования эффективной системы землепользования. Создание и функционирование ценового механизма в условиях формирования земельного рынка представляет собой сложную и продолжительную задачу, требующую комплексного подхода.

Как показывает мировая практика, там, где функционирует полнокровный рынок земли, существуют две формы цены на землю: нормативная и рыночная. Рыночная цена формируется стихийно – под воздействием соотношения спроса и предложения, степени достижения равновесности в экономике сельскохозяйственного производства.

Согласно теории рыночного ценообразования, ключевыми факторами формирования стоимости выступают соотношение спроса и предложения. Однако при переходе к рыночной экономике необходимо учитывать специфику земельного ресурса, заключающуюся в его фиксированном и ограниченном предложении. Таким образом, в условиях переходного периода предложение земли представляет собой практически постоянную величину, что обуславливает доминирующее влияние факторов спроса на формирование рыночной стоимости земельных участков [101].

На формирование уровня спроса, в свою очередь, оказывают влияние макро- и микроэкономические показатели, включая плотность населения, темпы экономического роста, уровень занятости, покупательскую способность, степень развития транспортной и социальной инфраструктуры, а также другие характеристики, определяющие инвестиционную и землепользовательскую привлекательность конкретной территории [31].

Нормативная цена земли, которая исчисляется на основе устойчивой информационной базы, может использоваться как стартовый уровень стоимости земли на рынке земельного оборота и для других целей, связанных с учетом стоимости сельскохозяйственных угодий.

В мировой практике для оценки земельной недвижимости используется три методических подхода [84]:

– затратный;

- прямого анализа продаж земельных участков;
- доходный (капитализация дохода).

Методы оценки земельных участков. Затратный подход применяется преимущественно при оценке объектов недвижимости со сложной структурой и основан на принципе замещения. Суть этого принципа заключается в том, что потенциальный инвестор или покупатель оценивает целесообразность приобретения существующего объекта по сравнению со строительством аналогичного по функциональным характеристикам объекта на сопоставимом земельном участке [115].

Методика затратного подхода предусматривает определение стоимости объекта недвижимости как суммы рыночной стоимости земли и затрат на строительство объекта с аналогичными характеристиками. При этом полученная стоимость подлежит обязательной корректировке на величину износа, которая, в отличие от бухгалтерских амортизационных отчислений, рассчитывается на основе физического и функционального состояния объекта.

Однако в условиях рыночной экономики затратный подход в его классической форме получил ограниченное применение. Это объясняется рядом объективных причин:

1 Освоение и использование земель низкого качества требует значительных затрат, вследствие чего такие участки парадоксально могут обладать высокой стоимостью.

2 Затраты, рассчитанные методом балансовой оценки, трудно сопоставимы во времени, учитывая различия в уровне развития производительных сил.

3 Несмотря на применение нормативных расчётов, инвестиции в земли одинакового качества могут окупаться по-разному в зависимости от их территориального расположения.

4 Отсутствует надёжный способ учёта амортизации земельных ресурсов, поскольку земля, в отличие от зданий и сооружений, не подвергается физическому износу в традиционном понимании.

Оценка природных, экологических и иных качественных характеристик земельных участков посредством затратного метода представляет собой значительную методологическую сложность.

Метод сравнительного анализа продаж земельных участков. Метод сравнительного анализа продаж (метод сопоставимых продаж) является одним из наиболее широко применяемых методов в рыночной оценке земельных участков. Его суть заключается в сравнении оцениваемого участка с аналогичными, по которым были совершены реальные рыночные сделки. Алгоритм применения метода включает следующие этапы:

- определение выборки сделок купли-продажи земельных участков на соответствующем рынке или его сегменте;
- корректировка цен аналогов с учётом различий между сравниваемыми объектами.

Сопоставление проводится по следующим направлениям:

- географическое положение;
- правовой режим земельного участка (право собственности, аренда и др.);
- агрохимический и почвенный состав;
- наличие/отсутствие грунтовых вод и заболоченных территорий;
- степень подтопляемости;
- объем мелиоративных мероприятий;
- наличие и состояние зданий и сооружений;
- экологическая ситуация;
- наличие охраняемых объектов (например, историко-культурного наследия);
- обеспеченность инженерной и транспортной инфраструктурой.

Если земельные участки значительно различаются по площади или другим характеристикам, применяется расчёт средней или характерной стоимости единицы сравнения (например, за 1 гектар или 1 сотку). Среднее значение может определяться как по медиане, так и по средней арифметической цен сделок.

В качестве альтернативного подхода к определению кадастровой или рыночной стоимости земельных участков может применяться эталонный метод, при котором стоимость оцениваемого земельного участка определяется на основе цены базового (эталонного) участка, обладающего стандартным набором характеристик. Эталонный участок может быть как реальным, так и условным, и служит ориентиром для расчёта рыночной стоимости других участков путём внесения соответствующих корректировок на основе параметров конкретного земельного участка [27, 61].

В целом рыночная цена земли может определяться по формуле:

$$Ц_p = Ц_n \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 - K_n, \quad (3)$$

где $Ц_p$ – рыночная цена земельного участка;

$Ц_n$ – нормативная (базовая) цена земли;

K_1 – K_n – коэффициенты, применяемые для корректировки нормативной цены в зависимости от природных, экономических и социальных факторов.

Коэффициенты устанавливаются экспертным методом в случаях отсутствия показателей, утверждённых государственными органами, что позволяет обеспечить гибкость методики и адаптацию к реальным условиям рынка [55, 69].

Метод сравнительного анализа, известный также как метод рыночной информации, является одним из фундаментальных подходов к оценке стоимости земельных участков, широко используемым в практике кадастровой и рыночной оценки земель [27, 121].

Его сущность заключается в использовании данных о реальных сделках купли-продажи аналогичных объектов на рынке недвижимости с последующей корректировкой этих данных применительно к оцениваемому участку.

Однако в современных условиях Республики Казахстан земельный рынок находится на стадии становления, его развитие характеризуется фрагментарностью и недостаточной прозрачностью. Направления и параметры ценообразования ещё

не устоялись, а недостаток достоверной рыночной информации существенно снижает применимость данного подхода как методологической основы для кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Кроме того, даже в условиях устойчивой экономической ситуации и полноценного рынка, применение метода сравнительного анализа требует значительных трудозатрат, временных и финансовых ресурсов, что ограничивает его массовое использование в кадастровой практике.

Доходный метод (метод капитализации земельной ренты). Одним из наиболее теоретически обоснованных и экономически оправданных подходов к оценке стоимости земельных ресурсов является доходный метод, основанный на капитализации земельной ренты. Этот метод предполагает определение стоимости земельного участка как отношение чистого прогнозируемого дохода от его использования к ставке капитализации, которая, как правило, принимается в виде банковской ставки по долгосрочному кредиту:

$$\text{Цз} = \text{Р} / \text{Бк}, \quad (4)$$

где Цз – кадастровая стоимость земельного участка;

Р – прогнозируемый чистый доход от реализации сельскохозяйственной и животноводческой продукции,

Бк – ставка капитализации (например, банковская ставка по долгосрочным вкладам), выраженная в долях единицы.

Суть капитализации заключается в том, что при продаже земельного участка его владелец фактически передаёт покупателю право на получение будущих доходов (ренты), связанных с использованием земли.

Следовательно, сумма, которую продавец готов получить, должна быть эквивалентна сумме, обеспечивающей тот же уровень дохода при вложении в альтернативные инвестиционные инструменты (например, банковские депозиты). Аналогично, покупатель, осуществляя инвестицию в земельный участок, оценивает рентабельность этой сделки в сравнении с другими способами размещения капитала.

При кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения широко применяется доходный подход, основанный на капитализации земельной ренты. Экономическая сущность данного метода заключается в определении стоимости земли как капитализированного рентного дохода, что позволяет учитывать потенциальную доходность земельного участка и экономические условия его использования [32].

Переход к рыночной экономике, начавшийся в 1990-е г., обусловил необходимость формирования новых механизмов земельных отношений, включая развитие частной собственности на землю, появление вторичного рынка земельных участков и прав землепользования, а также формирование системы ипотечного кредитования под залог земель.

В этих условиях вопросы объективной и обоснованной оценки земельных участков приобретают особую значимость, затрагивая широкий спектр интересов: правовых, экономических, экологических и социальных. Это, в свою очередь, приводит к росту спроса на качественные земельно-оценочные работы, в том числе с применением современных методов и подходов, соответствующих как национальному, так и международному опыту [53, 54, 111].

Нормативная (базовая) стоимость сельскохозяйственных угодий.

Определение нормативной стоимости пахотных земель осуществляется поэтапно.

Методологические подходы к установлению кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

1 Формирование нормативной стоимости на региональном уровне.

Для каждой зоны оценочного районирования внутри административных областей Республики Казахстан разрабатываются шкалы нормативной стоимости по оценочным группам почв.

На основе расчетов нормативной стоимости земельных участков определяется базовая ставка (норматив), отражающая среднюю стоимость одного гектара сельскохозяйственных угодий с дифференциацией по категориям, типам и подтипам почв. На этапе формирования первичного земельного рынка наибольшую научную

обоснованность и практическую эффективность демонстрирует подход, основанный на капитализации земельной ренты [26, 52, 58].

Экономическая сущность метода капитализации ренты заключается в сопоставлении дохода, получаемого от использования земельного участка, с процентным доходом от альтернативного вложения капитала (например, в банковский депозит). В результате кадастровая стоимость земельного участка определяется как капитализированный рентный доход, что позволяет учесть как потенциальную доходность земли, так и экономические реалии рыночной экономики [58, 63, 73].

Следует отметить, что действующие базовые ставки платы за землю, утвержденные постановлением Правительства РК № 576 от 1996 г., были основаны на фиксированном нормативе рентабельности сельхозпроизводства (30 %), который в условиях современного рынка является неактуальным. Аналогичный подход применялся в других постсоветских государствах [101].

В обновленной модели нормативная стоимость сельхозугодий формируется с учетом рентообразующих факторов, к числу которых относятся следующие.

Оценочная производительность (валовая продукция с 1 га) определяется как произведение средневзвешенной урожайности на цену реализации продукции.

Нормативные производственные затраты на 1 га рассчитываются на основе материалов III тура экономической оценки земель, данных отраслевых научно-исследовательских институтов, опытных станций, а также актуальных технологических карт [74, 117].

Средняя нормативная норма прибыли на капитал определяется с учетом нормативного срока окупаемости инвестиций и условий воспроизводства капитала в аграрном секторе [37].

Расчетный рентный доход представляет собой часть чистого дохода, превышающую нормативную норму прибыли на вложенный капитал, и формирует экономическую основу арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения [37].

Нормативная ставка капитализации устанавливается на базе среднего банковского ссудного процента, сложившегося в предшествующие годы.

Таким образом, арендная плата является экономической категорией, образуемой как избыточная часть чистого дохода, получаемого при эксплуатации земель высокого и среднего качества. Она используется для уплаты земельного налога и получения прибыли собственником земли.

2 Этапы расчета кадастровой стоимости земель.

Процесс определения кадастровой (оценочной) стоимости земель сельскохозяйственного назначения проводится в два этапа [101].

Первый этап предусматривает установление базовой ставки (норматива), отражающей среднюю стоимость одного гектара сельскохозяйственных угодий с дифференциацией по категориям, типам и подтипам почв в разрезе каждой административной области. Данный подход обеспечивает единообразие методологии земельной оценки и сопоставимость результатов на всей территории Республики Казахстан [49, 74, 117].

Второй этап включает расчёт кадастровой стоимости конкретного земельного участка (прав землепользования) на основе утверждённого базового норматива с применением корректирующих коэффициентов, учитывающих особенности участка, такие как инфраструктура, уровень обводнённости, балл бонитета, удалённость и другие показатели [101].

Территориальные органы по управлению земельными ресурсами Республики Казахстан могут до 50 % повышать или понижать ставки платы за землю в зависимости от местоположения земельного участка, его водообеспеченности, уровня плодородия, удаленности от центров сферы его обслуживания, уклона поверхности, развития инфраструктуры и других факторов.

Расчет оценочной стоимости конкретного земельного участка осуществляется территориальными органами и производственными подразделениями, уполномоченными в сфере управления земельными ресурсами Республики Казахстан. Результаты расчета фиксируются в специальном акте, форма которого утверждена Правительством Республики Казахстан в установленном порядке [44].

Установленные ставки платы за землю служат базовыми нормативами и рекомендованы к применению в следующих случаях:

– при определении государственной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка. Нормативная стоимость земель сельскохозяйственного назначения используется при расчёте земельного налога и арендной платы, устанавливаемых в процентном соотношении к нормативной стоимости земли; при проведении земельных аукционов или конкурсов на право землепользования; а также при определении размеров долей в праве общей долевой собственности на земельные участки между несколькими субъектами [44, 74, 117]. Данный механизм обеспечивает прозрачность, обоснованность и равенство условий регулирования земельных отношений, а также создаёт нормативную основу для эффективного функционирования рынка земельных ресурсов в Республике Казахстан;

– залоге земельных участков или прав землепользования;

– передаче земельных участков в качестве вноса в уставные фонды хозяйственных товариществ, либо в качестве пая в имущество производственных кооперативов;

– выделении собственника (землепользователя) из общей долевой собственности на земельный участок (общего долевого землепользования);

– определении оценочной стоимости земельного участка (права землепользования) для включения их в активы хозяйствующих субъектов, в иных случаях, когда стоимость земельного участка или права землепользования не может быть определена соглашением сторон;

– передаче земельного участка (права землепользования) по наследству.

Проблема перехода от бесплатного к платному землепользованию предполагает разработку, определение и установление всех видов платы за землю.

Основными формами платы за землю являются: кадастровая (нормативная) цена земли или права землепользования, земельный налог, арендная плата, залоговая цена и другие платежи [101].

В условиях формирования земельного рынка в Республике Казахстан нормативная (кадастровая) стоимость земли используется в качестве базового ориентира при расчёте земельного налога, арендной платы, а также при совершении сделок с земельными участками и правами землепользования. Таким образом, кадастровая

оценка выступает основой системы платного землепользования и важнейшим инструментом государственного регулирования земельных отношений [21].

В связи с этим, на переходном этапе развития земельных отношений, применяется механизм определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков, основанный на базовых ставках платы за землю с использованием корректирующих коэффициентов, учитывающих качественные и экономико-географические характеристики участка [44].

С экономической точки зрения кадастровая (нормативная) стоимость земельного участка является базовой расчетной величиной, применяемой для определения различных видов платежей за землю, включая:

- земельный налог;
- арендную плату
- иные формы изъятия земельной ренты за пользование участком.

Таким образом, кадастровая оценка выступает основой системы платного землепользования и отражает концептуальные принципы её развития в Республике Казахстан, способствуя формированию справедливого и прозрачного механизма управления земельными ресурсами.

Плата за землю в сельскохозяйственном производстве должна быть построена на следующих принципах:

- обеспечивающих экономические условия для восстановления и осуществления расширенного воспроизводства плодородия почв, в частности восстановления и улучшения естественного и экономического плодородия сельскохозяйственных угодий, поскольку происходит истощение основного богатства – земли. Земля, постоянно расходуя питательные вещества, требует их восполнения. Только при этом условии она может эффективно функционировать как средство производства;
- стимулирующих рациональное использование земельных ресурсов;
- создающих равные экономические условия для развития различных форм сельскохозяйственных хозяйствующих субъектов рыночного типа, функционирующих в разных природно-экономических условиях, посредством применения экономических методов управления землепользованием;

– обеспечивающих разработку программ повышения плодородия земель, финансируемых за счет поступлений от платы за землю [101].

Введение платности использования земли является прямым следствием преобразования земельных отношений и формирования земельного рынка на базе проводимой земельной реформы.

В этих условиях важной проблемой является разработка методологических подходов к совершенствованию рыночного механизма регулирования земельных отношений на основе совершенствования таких составляющих земельного рынка, как кадастровая цена земли, земельный налог, арендная плата, залоговые операции с землей. Все перечисленные составляющие земельных отношений, определяются действующим земельным законодательством, ориентированным на формирование земельного рынка [19, 111].

1.4 Выводы по первому разделу

В первом разделе выполнен теоретический обзор нормативно-правового и методического обеспечения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации и Республики Казахстан. Приводятся результаты научных исследований ученых в области кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. На основе выполненного аналитического обзора, а также решения производственных задач в области кадастровой оценки, определены недостатки существующей методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Были рассмотрены особенности сельскохозяйственных земель, включая различия в уровне плодородия почв, климатические факторы и инфраструктурную обеспеченность. Выполнено описание процессов цифровизации технологии кадастровой оценки, а также отдельных видов мониторинговых работ, проводимых для обновления кадастровой информации. В качестве инструментов мониторинга и обработки данных о состоянии земель сельскохозяйственного назначения рас-

смотрены современные информационные технологии: геоинформационные системы, дистанционное зондирование Земли, цифровые кадастровые платформы. Подробно изучены все факторы, влияющие на стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения. Обозначено дальнейшее применение результатов кадастровой оценки земель в направлении формирования рынка кредитования сельскохозяйственных агропроизводителей.

2 МЕТОДИКА РАСЧЕТА БАЗОВЫХ СТАВОК ПЛАТЫ (НОРМАТИВНОЙ ЦЕНЫ) ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ (ОЦЕНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

2.1 Порядок расчета базовых ставок платы для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий

Земля как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, экологической и иных сферах обладает стоимостью, объективная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития многоукладной экономики. В различных странах цена на землю играет ключевую роль в системе отношений между государством и собственниками либо арендаторами земельных участков.

По мере развития рыночной экономики возникает объективная необходимость совершенствования методов оценки земли с целью получения достоверных данных о её кадастровой (оценочной) стоимости. Для обеспечения единого подхода к оценке земельных участков на всей территории страны и возможности сопоставления результатов оценки требуется разработка базовых ставок платы для сельскохозяйственных угодий и их утверждение на уровне Правительства Республики Казахстан [77, 78].

В настоящее время базовые тарифные ставки для сельскохозяйственных земель, а также порядок определения их оценочной стоимости регулируются постановлениями Правительства Республики Казахстан, в том числе постановлением от 02 сентября 2003 г. № 890. Расчет базовых ставок платы осуществлялся с использованием «Временной методики определения нормативной стоимости сельскохозяйственных территорий», одобренной Государственным комитетом по земельным ресурсам Республики Казахстан 21 декабря 1995 г. [38].

Практический анализ применения базовых тарифных ставок выявил необходимость пересмотра методологических принципов формирования нормативных

показателей для оценочной деятельности в сфере сельскохозяйственных земель по следующим основаниям:

- при выполнении расчетных операций применялся универсальный норматив доходности сельскохозяйственного производства на уровне 30 % для всех категорий почв, включая земли с низкими показателями плодородия;
- в качестве базы для расчета стоимости использовались международные цены на сельскохозяйственную продукцию, действовавшие в начальный период земельных реформ, которые существенно отличаются от современных внутренних рыночных цен;
- при расчетах учитывалась не фактическая доходность от использования земли, а нормативная прибыль, определенная на основе установленного коэффициента рентабельности без учета реальных производственных затрат.

Указанная методика базируется на обобщении теоретического и практического опыта оценки земельных ресурсов с учетом экономических условий функционирования сельского хозяйства в странах с развитым рынком земли и системой платного землепользования.

Основные положения методики заключаются в следующем. Методика разработана для расчета базовых ставок платы (нормативной цены) одного гектара сельскохозяйственных угодий, используемых для определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков с применением поправочных коэффициентов, характеризующих особенности конкретного земельного участка в зависимости от плодородия почв, их качественного состояния, технологических свойств и местоположения.

Базовые ставки платы (нормативная цена) устанавливаются по видам сельскохозяйственных угодий, а также по типам и подтипам почв с дифференциацией по административным областям Республики Казахстан. При расчете базовых ставок платы для орошаемой и неорошаемой пашни в качестве основного критерия продуктивности принимается урожайность сельскохозяйственных культур, тогда как для кормовых угодий (сенокосов и пастбищ) расчет осуществляется через объем животноводческой продукции [38].

Таким образом, методикой определены базовые методические принципы расчета ставок платы (нормативной цены), используемых при определении кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий, что формирует основу для дальнейшего совершенствования системы государственной кадастровой оценки земель [32].

2.2 Методические основы расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий

В международной практике оценки земельных участков применяется несколько базовых методических подходов, включая сравнительный анализ рыночных сделок, метод соотношения стоимостей, затратный подход, а также доходный метод, основанный на капитализации земельной ренты [120].

Сравнительный анализ рыночных сделок представляет собой способ непосредственного сопоставления информации о продажах аналогичных земельных участков, осуществленных в течение последних 3–6 месяцев. Данный подход основан на принципе альтернативности, согласно которому потенциальный покупатель не будет приобретать земельный участок по цене, превышающей стоимость сопоставимого аналога с аналогичными характеристиками [121].

В случаях, когда земельные участки различаются по площади, но обладают сходными качественными характеристиками, применяется расчет средней продажной цены на единицу сравнения. Альтернативный вариант данного подхода предусматривает определение стоимости эталонного земельного участка, используемого в дальнейшем в качестве базы для оценки других участков [6].

Метод соотношения стоимостей основывается на выявлении пропорции между общей стоимостью застроенной территории и стоимостью земельного участка. В рамках данного подхода сначала определяется совокупная стоимость застроенной площади, после чего из нее вычитается стоимость зданий и сооружений, что позволяет установить стоимость самого земельного участка [64].

Затратный подход применяется при необходимости определения расходов, требуемых для освоения и вовлечения земельного участка в хозяйственный оборот. При оценке земель, исключаемых из сельскохозяйственного использования, учитываются затраты на рекультивацию, улучшение почв, а также потери от недополученной сельскохозяйственной продукции за период вывода земель из оборота [72].

Метод капитализации дохода (земельной ренты) предполагает преобразование расчетного дохода от использования земли в ее стоимость посредством применения коэффициента капитализации. Экономическая сущность данного метода заключается в сопоставлении дохода от землепользования с альтернативными вариантами вложения капитала, например банковскими депозитами [44, 50].

В условиях становления земельного рынка в Республике Казахстан наиболее обоснованным методом расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий является метод капитализации расчетного дохода от земли, который принят в качестве базового для действующих методических рекомендаций [38].

2.2.1 Порядок расчёта базовых ставок платы для определения кадастровой стоимости пашни

При расчете базовых ставок платы (нормативной цены) за один гектар пашни в качестве исходных показателей используются урожайность сельскохозяйственных культур по типам и подтипам почв, цены реализации сельскохозяйственной продукции, стоимость валовой продукции с одного гектара, производственные затраты, расчетный рентный доход, а также коэффициент капитализации [6, 120, 121].

Определение оценочной продуктивности сельскохозяйственных культур осуществляется с учетом природно-климатических и региональных особенностей земледелия на основе статистических данных, материалов III этапа экономической оценки земель и результатов исследований профильных научно-исследовательских учреждений [64, 72, 103].

В зернопроизводящих регионах урожайность сельскохозяйственных культур приводится к зерновому эквиваленту с применением пересчетных коэффициентов, тогда как в регионах, специализирующихся на возделывании риса и хлопка, оценка продуктивности осуществляется по данным приоритетных культур [70, 76].

Анализ продуктивности проводится на основе типичных сельскохозяйственных районов, в пределах которых соответствующий тип или подтип почв занимает не менее 70 % территории, что позволяет исключить влияние случайных и нетипичных факторов и повысить точность расчётов [64, 72].

2.2.2 Формирование базовой стоимости пахотных земель

Фактические показатели урожайности приводятся к среднему зональному уровню агротехники, что обеспечивает сопоставимость расчетов в пределах природно-сельскохозяйственных зон. При этом из расчетов исключаются деградированные и низкопродуктивные земли, непригодные для эффективного сельскохозяйственного использования [6, 120].

Оценочная стоимость валовой продукции с одного гектара определяется как произведение средней урожайности по соответствующему почвенному типу и цены реализации сельскохозяйственной продукции, сформированной на основе рыночных и нормативных закупочных цен [72].

Производственная стоимость одного гектара включает фактические затраты на производство сельскохозяйственной продукции и нормативную прибыль от вложенного капитала в размере 8 % от производственных затрат.

2.2.3 Расчёт рентного дохода (земельной ренты)

Рентный доход включает дифференциальную и абсолютную ренту. Дифференциальная рента определяется как разница между стоимостью валовой продукции и затратами на ее производство. Абсолютная рента устанавливается в едином размере и составляет около 1 % от стоимости валовой сельскохозяйственной продукции, что в среднем по Республике Казахстан соответствует 50 тенге за гектар [2, 3].

Нормативная стоимость одного гектара пашни рассчитывается как отношение расчетного рентного дохода к коэффициенту капитализации, принятому на уровне 0,08.

2.2.4 Формирование базовых тарифных ставок на пашню

Нормативная стоимость одного гектара пашни (базовая тарифная ставка) для основных почвенных типов и подтипов рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Ц}_{\text{зн}} = \text{R}_3 / \text{K}, \quad (5)$$

где R_3 – расчетный рентный доход (земельная рента);

K – коэффициент капитализации (ставка капитализации) расчетного рентного дохода, равный 0,08.

2.2.5 Порядок расчета базовых ставок платы для определения кадастровой стоимости кормовых угодий (сенокосов и пастбищ)

Кадастровая стоимость сенокосных и пастбищных угодий определяется на основе оценки объема животноводческой продукции, получаемой с одного гектара, с учетом структуры кормов, нормативных затрат и специализации животноводства. Стоимость валовой продукции рассчитывается путем умножения объема продукции на цену ее реализации [2, 3]. Последующие этапы расчета аналогичны методике определения базовых ставок платы для пашни [38].

2.2.6 Мониторинг изменений базовых ставок платы (нормативной цены) для кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий

Мониторинг базовых ставок платы (нормативной цены) включает анализ динамики цен реализации сельскохозяйственной продукции, фактических затрат и уровня инфляции на основе данных официальной статистики. По результатам мониторинга разрабатываются предложения по корректировке ставок платы, которые

в установленном порядке вносятся на рассмотрение Правительства Республики Казахстан [2, 75, 76].

Согласно Земельному кодексу Республики Казахстан, базовые ставки платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения устанавливаются Правительством Республики Казахстан [38]. При этом ставки платы за пользование земельными участками не могут быть ниже ставок земельного налога, а плата за продажу права аренды устанавливается в зависимости от кадастровой стоимости конкретного участка [6, 92].

2.3 Выводы по второму разделу

Во втором разделе диссертационного исследования выполнен анализ порядка расчёта базовых ставок, применяемых при определении кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий в Республике Казахстан. Проведённое исследование показало, что действующая методика расчёта базовых ставок основывается на устаревших нормативных показателях, не отражающих современные экономические и рыночные условия. В разделе дано разъяснение методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Казахстан. Представлены экономические показатели, составляющие базовую стоимость земель сельскохозяйственного назначения. Согласно Земельному Кодексу Республики Казахстан (статья 11) рассмотрены все применяемые поправочные коэффициенты к базовой ставке на земельный участок. Показаны градации определения поправочных коэффициентов к базовой ставке земельного налога. Также рассмотрена структура организации управления земельными ресурсами Республики Казахстан, регулирующая использование данных показателей при определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель.

Сделан вывод, что действующий порядок расчёта базовых ставок не содержит достаточной детализации, а именно период обновления показателей не соответствует реальным нормативным ценам. Отсутствие в расчетах показателя качества

почв (балла бонитета), являющегося основным показателем плодородия и продуктивности земель сельскохозяйственного назначения, не позволяет объективно отражать различия между земельными участками по потенциалу урожайности. Порядок расчёта базовых ставок выявил необходимость серьёзных изменений в методическом обеспечении кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий, а именно введения коэффициента инфляции.

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

3.1 Предложения по расчету изменения базовой ставке платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения с учетом инфляции

В соответствии со статьей 12, пунктом 30 Земельного кодекса Республики Казахстан кадастровая (оценочная) стоимость определяется как расчетная стоимость земельного участка, применяемая при продаже государством земельного участка или права аренды на него и определяемая на основе базовых ставок платы за земельные участки, периодически уточняемых с учетом официальной статистической информации об общем уровне инфляции и поправочных коэффициентов [96].

Действующий порядок определения базовой ставки платы за земли сельскохозяйственного назначения и кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков утвержден постановлениями Правительства Республики Казахстан от 8 мая 1996 г. № 576 и от 1 октября 1996 г. № 1203 [100].

Базовые тарифные ставки были разработаны на основе Временной методики установления нормативной стоимости сельскохозяйственных земель, одобренной Государственным комитетом по земельным ресурсам Республики Казахстан 21 декабря 1995 г.

В Республике Казахстан принят ряд постановлений Правительства, регулирующих вопросы платы за землю и определения оценочной стоимости земельных участков. В частности, действующим нормативным актом в части установления базовых ставок платы является постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 г. № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки, передаваемые в частную собственность или аренду государством или государственными землепользователями, и размеров платы при продаже права аренды земли» [100].

Применяемая методика расчета базовых ставок платы основывается на использовании универсального нормативного показателя доходности аграрного производства на уровне 30 % для всех категорий почв, включая земли с пониженной продуктивностью. В качестве ценовой базы использовались международные цены на сельскохозяйственную продукцию, действовавшие в начальный период земельных реформ, которые в современных условиях существенно превышают внутренние рыночные цены.

В условиях развития рыночной экономики получение объективной и достоверной информации о кадастровой стоимости земель требует совершенствования существующих методов оценки, ориентированных на учет реальной экономической ценности земельных ресурсов. В этой связи представляется необходимым формирование единых методологических подходов к оценке земель сельскохозяйственного назначения на общенациональном уровне и утверждение базовой тарифной ставки (нормативной стоимости), применяемой при расчете кадастровой стоимости с учетом инфляционных процессов [1, 75, 100].

Действующая методология формировалась с опорой на совокупность накопленных теоретических и практических подходов к проведению земельно-оценочных работ, разработанных с учётом особенностей функционирования аграрного сектора в условиях рыночной экономики, а также системы платного землепользования, характерной для государств с развитой институциональной средой и устойчивыми экономическими механизмами регулирования земельных отношений [21, 32].

Действующая методология формирования базовых ставок платы опирается на совокупность теоретических и практических подходов к проведению земельно-оценочных работ, разработанных с учетом функционирования аграрного сектора в условиях рыночной экономики и системы платного землепользования [21, 32]. Методика предназначена для расчета базовой ставки платы (нормативной цены) за один гектар сельскохозяйственных угодий и применяется при определении кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка с учетом поправочных коэффициентов, характеризующих плодородие почв, их качественное состояние, технические характеристики и условия расположения участка [96].

В расчетах приняты следующие исходные параметры: урожайность природных кормовых угодий на основе материалов геоботанического обследования; коэффициент капитализации расчетного рентного дохода, равный 0,08; цены реализации животноводческой продукции; абсолютная земельная рента в размере 50 тенге [100].

1 Урожайность природных кормовых угодий – на основе материалов геоботанического обследования.

2 Коэффициент капитализации расчетного рентного дохода – 0,08.

3 Цена реализации 1 тонны (в тыс. тенге): мяса говядины (живой вес) – 138,0, мяса баранины (живой вес) – 143,75, молока – 34,5, шерсти – 161,0, 1 шкурки каракуля – 1,76.

4 Курс доллар, США – 155 тенге., Абсолютная рента – 50 тенге [38, 96].

Анализ динамики инфляционных процессов в Республике Казахстан за период с 2000 по 2023 годы показывает значительное обесценивание национальной валюты и рост цен, что подтверждается официальными данными Агентства по статистике Республики Казахстан. Накопленная инфляция за рассматриваемый период превысила 1 200 %, что свидетельствует о существенном расхождении между действующими базовыми ставками платы и реальной рыночной стоимостью земельных участков. В таблице 1 представлен уровень инфляции в период 2000–2023 гг.

Таблица 1 – Уровень инфляции в Казахстане, %

Годы	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
%	13,2	8,4	5,9	6,4	6,9	7,5	8,6	10,8	17,1	7,3
Годы	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
%	7,1	8,4	5,1	5,8	6,7	6,7	14,6	7,4	6,0	5,2
Годы	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
%	6,8	8,0	15,0	14,6	—	—	—	—	—	—

В таблице 1 приводятся сведения об инфляции в Казахстане за период с 2000 по 2023 г. В каждой ячейке указано, на сколько процентов изменились цены за соответствующий период (месяц или год). Уменьшение цены показано со знаком

«минус». Инфляция рассчитана на основе индекса потребительских цен, официально опубликованного Агентством Республики Казахстан по статистике [1, 81].

В таблице 2 отражены показатели роста инфляции валюты, начиная с 2003 г. Для корректировки существующей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом инфляции предлагается применение поправочных коэффициентов, отражающие устойчивое повышение общего уровня цен на товары и услуги к базовой ставке по экспериментальным выборочным годам.

Таблица 2 – Поправочные коэффициенты инфляции в среднем за 2003–2024 гг. (Народный Банк Республики Казахстан)

Показатели/ годы	2003 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Доллар США к тенге	155,6	181,47	275,54	342,16	326,0	344,71	382,75	412,95	426,03	460,48	456,31	485,71
Поправочные коэффициенты	1,0	1,17	1,77	2,21	2,10	2,22	2,47	2,66	2,75	2,97	2,94	3,13

Анализ показателей, применяемых в расчетах определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, обоснован тем, что существующая методика была разработана в 2003 г. и внедрена на основании принятого Земельного Кодекса Республики Казахстан (20 июня 2003 г. № 442). Именно с этого времени в Республике Казахстан появилась частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения. Инфляционные процессы, влияющие на реальную стоимость земель, не учитываются в существующей методике кадастровой оценки. Базовая стоимость фактически остается неизменной с момента ее утверждения, в результате чего возникает значительный разрыв между кадастровой и рыночной стоимостью (рисунки 1, 2).

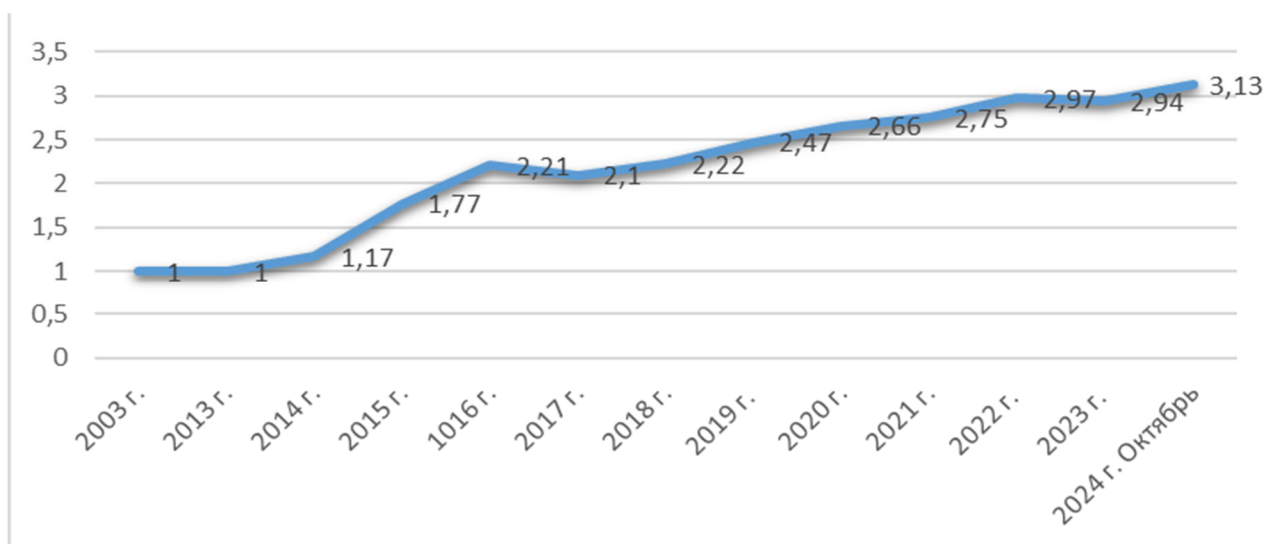


Рисунок 1 – Официальные курсы валют в среднем за 2003–2024 гг.
(Национального банка Республики Казахстан), поправочные коэффициенты

Официальные курсы валют в среднем за 2003–2024 гг. (НБ РК)

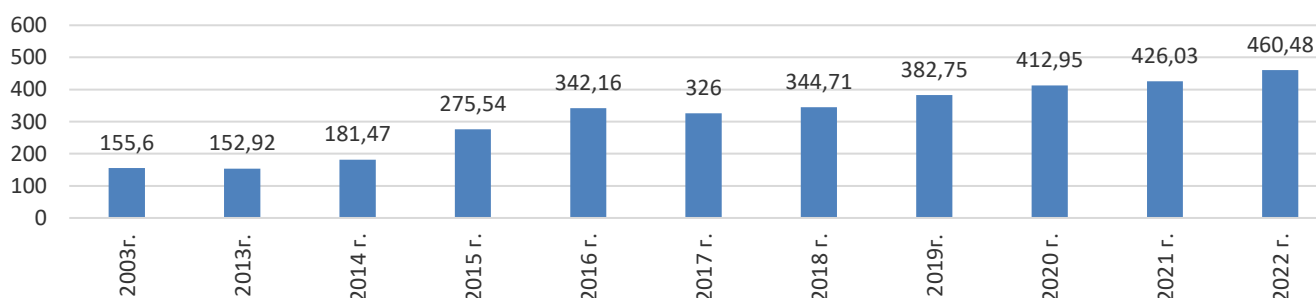


Рисунок 2 – Официальные курсы валют в среднем за 2003–2024 гг.
(Национального банка Республики Казахстан)

Существующая методика кадастровой оценки, разработанная в 2003 г., не предусматривает корректировки базовой ставки платы с учетом инфляции, в результате чего базовая стоимость сельскохозяйственных земель остается неизменной на протяжении длительного времени. Это приводит к значительному разрыву между кадастровой и рыночной стоимостью земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В этой связи предлагается внедрить корректировку базовой ставки платы за земли сельскохозяйственного назначения с учетом коэффициента инфляции. Указанный поправочный коэффициент прямо предусмотрен Земельным кодексом Республики Казахстан (статья 12, пункт 30), однако в действующей методике расчета кадастровой стоимости фактически не применяется [96]. Использование инфляционного коэффициента позволит обеспечить актуализацию базовых ставок платы, повысить объективность кадастровой оценки и приблизить ее к рыночным показателям [6, 114].

Правительство Республики Казахстан, руководствуясь Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 г., издало Постановление № 890 от 2 сентября 2003 г. «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки». Данный нормативный акт регулирует вопросы, связанные с установлением базовых ставок платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, а также за их аренду государством или государственными землепользователями. Кроме того, постановление определяет размер платы за продажу права аренды земельных участков [51, 96]: Центральному уполномоченному органу по управлению земельными ресурсами по мере необходимости вносить в Правительство Республики Казахстан предложения об изменении базовых ставок платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения при их предоставлении в частную собственность на основании данных государственной статистики об общем уровне инфляции и результатов мониторинга рынка земли [12, 19].

Местным государственным органам областей, городов республиканского значения, столицы в зависимости от местных условий и особенностей утвердить базовые ставки за земельные участки, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, при их предоставлении в частную собственность в областных центрах, городах республиканского значения, столице, городах областного и районного значения, поселках и сельских населенных пунктах» [44, 92].

Нормативная базовая ставка платежа на сельскохозяйственные угодья по каждому административному району Республики Казахстан устанавливается дифференцированно с учетом типа и подтипа почвы (таблицы 3, 4)[5, 92].

Таблица 3 – Базовые ставки платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей (тысяча тенге)

Области	Виды сельскохозяйственных угодий	Типы и подтипы почв						
		черноземы		темно-каштановые	каштановые	светло-каштановые	бурые	серо-бурые
		выщелоченные, обыкновенные	южные					
Восточно-Казахстанская	пашня неорошаемая	59,5	39,4	25,6	18,1	14,4	7,8	
	пашня орошаемая	68,4	63,3	55,6	45,6	44,4	30,7	
	сенокосы	18,2	14,5	11,9	10,6	6,9	4,4	4,4
	пастбища	13,5	11,7	8,1	5,6	3,1	1,9	1,9

Таблица 4 – Базовые ставки платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей (тысяча тенге) [44]

Области	Виды сельскохозяйственных угодий	серо-бурые (зона ризосеяния)	пески	сероземы светлые и обыкновенные	сероземы (зона хлопководства)	предгорные и горные светло-каштановые	предгорные и горные черно-каштановые	субальпийские и альпийские
Восточно-Казахстанская	пашня неорошаемая			14,5		26,8	49,4	
	пашня орошаемая			66,0				
	сенокосы			10,6		11,9	14,4	10,6
	пастбища		1,9	5,6		8,1	9,4	8,1

На сегодняшний день выявлено, что при определении кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения также не учитывается коэффициент уровня инфляции, поэтому предлагается внести корректировку к базовой ставке земель сельскохозяйственного назначения (таблице 5) [7, 8, 19]. Данный поправочный коэффициент в Земельном Кодексе РК прописан (ст. 12, п. 30), но в методике расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения он не используется [43].

Таблица 5 – Расчеты с учетом инфляции к базовым ставкам платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей по Восточно-Казахстанской области [87, 111].

Области	Виды сельскохозяйственных угодий	Типы и под- типы почв	Годы и инфляции		
			2003г К инфля- ции 1,0	2018г К инфля- ции 2,22	2024г К инфля- ции 3,13
Восточно-Ка- захстан- ская	Пашня неорошаемая	59,5	59,5	132,1	186,24
	Пашня орошаемая	68,4	68,4	151,9	214,1
	Сенокосы	18,2	18,2	40,4	57
	Пастбища	13,5	13,5	30,0	42,3

Информация об общем уровне инфляции к базовым ставкам платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей, приведена на рисунке 3.

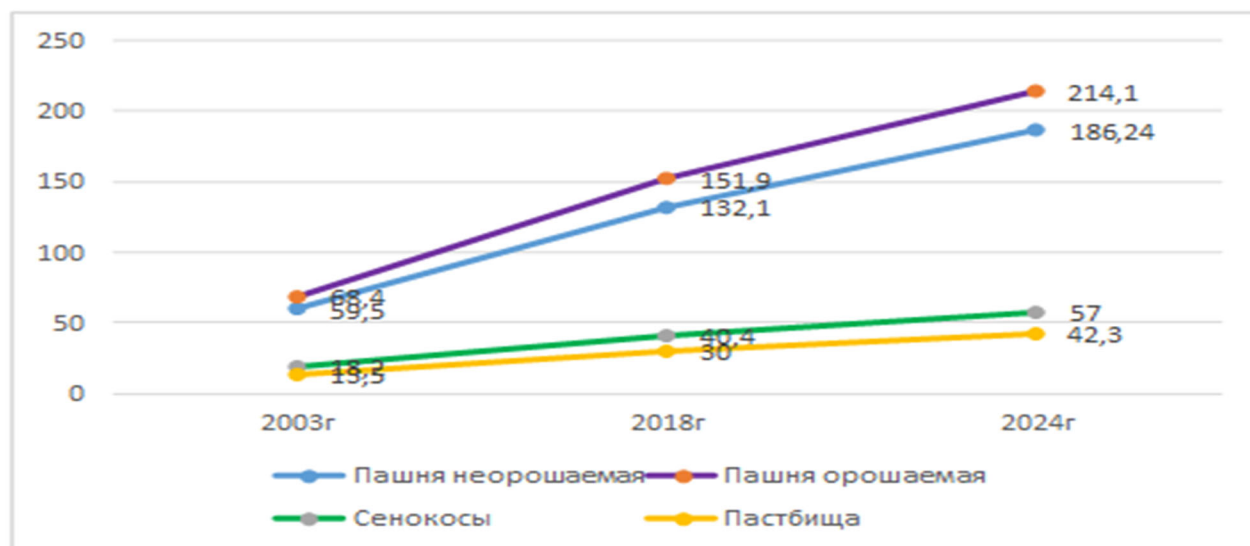


Рисунок 3 – Сведения об общем уровне инфляции к базовым ставкам платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей в период 2003–2024 гг. [48, 92].

Прочие угодья (солонцы, пески, takyры и другие прочие угодья, вкрапленные в массивы сельскохозяйственных угодий), находящиеся в составе предоставляемого для сельскохозяйственных целей земельного участка, оцениваются в размере 50 % от базовой ставки платы, установленной для пастбищ по соответствующему типу и подтипу почв [108].

3.2 Предложения для расчета поправочных коэффициентов к базовой ставке платы за земельные участки

Бонитировка почв представляет собой метод оценки их естественного плодородия, основанный на анализе природных характеристик, оказывающих непосредственное влияние на урожайность сельскохозяйственных культур при неизменных агротехнических условиях. Указанный процесс базируется на совокупности почвенных показателей, коррелирующих со средней многолетней урожайностью культур, и реализуется в пределах природно-сельскохозяйственных и агроклиматических зон, что обеспечивает сопоставимость получаемых результатов [100].

Система бонитировки позволяет количественно выразить качественные различия почвенного покрова в баллах, что создает основу для сравнительной оценки плодородия земель и прогнозирования их продуктивности. Для ее проведения требуется наличие детализированных данных о составе и структуре почв, их физико-химических свойствах, а также статистической информации о многолетней урожайности сельскохозяйственных культур, включая сенокосные и пастбищные угодья [65].

Установление балла бонитета почв обеспечивает возможность прогнозирования потенциального объема урожая, определения плановой продуктивности сельскохозяйственных земель, а также принятия управленческих решений, направленных на регулирование земельных отношений и повышение эффективности использования менее продуктивных земель [43].

Теоретические основы бонитировки почв были заложены основоположником научного почвоведения Докучаевым В. В., который впервые обосновал географическую обусловленность почв и взаимосвязь их свойств с факторами почвообразования. Согласно его научной концепции, почва представляет собой самостоятельное природное тело, формирующееся под воздействием климата, рельефа, растительности, материнских пород и времени [41].

Докучаевым В. В. была разработана первая системная методика оценки почв, включающая изучение почвенного покрова, выделение естественных районов, описание свойств почв и присвоение им относительных балльных оценок. Данный подход стал методологической основой последующих систем бонитировки и экономической оценки земель [41].

Дальнейшее развитие методики бонитировки связано с трудами Соболева С. С., который предложил использовать почвенные разновидности в качестве основной таксономической единицы и разработал параллельные шкалы оценки по свойствам почв и по их продуктивности. При этом продуктивность рекомендовалось определять при среднем уровне земледелия, характерном для оцениваемой территории [109, 110].

Несмотря на широкое распространение, традиционная методика бонитировки обладает рядом существенных ограничений. В частности, она ориентирована на усредненные показатели и не в полной мере учитывает региональное разнообразие почвенных условий, современные технологии земледелия и экономические факторы. Использование эталонных значений плодородия приводит к нивелированию различий между конкретными земельными участками и снижает точность оценки [20, 21, 23].

В условиях рыночной экономики и необходимости объективного определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения указанные ограничения приобретают особую значимость. Как показывают исследования Беристенова А. Т. и Дубровского А. В., действующая система кадастровой оценки земель в Республике Казахстан не учитывает качественные характеристики почв в виде

балла бонитета, что приводит к искажению стоимостных показателей и расхождению между кадастровой и рыночной стоимостью земельных участков [11, 43, 44].

В связи с этим предлагается включение в расчет кадастровой стоимости дополнительного поправочного коэффициента, отражающего величину балла бонитета почв. В целях практической реализации данного подхода разработана шкала учета баллов бонитета с соответствующими поправочными коэффициентами, позволяющая дифференцировать базовую ставку платы в зависимости от уровня плодородия почв [100].

Предлагаемые шкалы бонитировки (варианты 1 и 2) обеспечивают более точный учет качественных различий земель и могут быть использованы при расчете итогового поправочного коэффициента к базовой ставке платы за землю. Их применение позволяет повысить достоверность кадастровой оценки и приблизить ее результаты к реальной экономической ценности земельных ресурсов.

Итоговый поправочный коэффициент предлагается рассчитывать с учетом совокупного влияния качественного состояния земель (рисунок 4), уклона поверхности, обводненности, местоположения участка, транспортной доступности, а также балла бонитета почв. Включение последнего параметра в расчет обеспечивает комплексный учет агроэкологических факторов и устраняет выявленные недостатки действующей методики [44].

Таким образом, внедрение разработанных поправочных коэффициентов и модернизированной шкалы бонитировки почв позволит сформировать более объективную, прозрачную и экономически обоснованную систему кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Это, в свою очередь, будет способствовать рациональному использованию земельных ресурсов, повышению инвестиционной привлекательности аграрного сектора и укреплению продовольственной безопасности Республики Казахстан.



Рисунок 4 – Агрохимическое обследование почв на предмет содержания основных питательных веществ

Для расчета экономической оценки земельных ресурсов использовался метод определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных угодий. Этот расчет базировался на применении утвержденных Постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 г. базовых ставок (нормативов), которые отражали среднюю стоимость одного гектара сельскохозяйственных земель с учетом их категории, типа и подтипа почвы. Для более точного отражения региональных особенностей и характеристик конкретных участков применялись корректировочные коэффициенты, предусмотренные статьей 11 Земельного кодекса Республики Казахстан [44, 92].

В целом по Республике экономическая оценка земель составила 202,5 млн га, включая земли сельскохозяйственного назначения – 93,4 млн га, земли запаса – 109,1 млн га. Общая кадастровая (оценочная) стоимость составила 1716,0 млрд тенге, в том числе земель сельскохозяйственного назначения – 1333,3 млрд тенге, земель резервного фонда – 382,7 млрд тенге. В настоящее время земельные фонды не требуются, их фактическая оценочная стоимость составляет 22,3 % от общего объема.

Кадастровая (оценочная) стоимость земельных угодий:

– неорошаемые посевы – 818,8 млрд долл. тенге (47,7 %);

- орошаемые посевы – 131,0 млрд долл. тенге (7,7 %);
- многолетние насаждения, сады – 8,5 млрд тенге (0,5 %);
- залежные земли – 94,7 млрд долл. тенге (5,5 %);
- сенокосы – 43,1 млрд долл. тенге (2,5 %);
- пастбища – 581,9 млрд тенге (33,9 %);
- прочие земли – 35,0 млрд долл. тенге (2,0 %);
- всего: 1 716,0 млрд долл. тенге (100,0 %).

Стоимость одного гектара земельных угодий по республике составляет с дифференциацией по видам земель от 36–97 тыс. тенге (неорошаемая пашня, орошаемая пашня) до 2–4 тыс. тенге (прочие угодья, пастбища).

В структуре кадастровой (оценочной) стоимости земель сельскохозяйственного назначения основной удельный вес – 70 % составляет стоимость неорошаемой пашни. В ориентировочной стоимости земель в запасе – 76 % занимает стоимость пастбищ, а на пахотные земли приходится всего 3,2 %.

В региональном плане наибольшая стоимость земельных фондов приходится на регионы с наибольшим количеством пахотных земель: Северо-Казахстанская область – 293,1 млрд тенге (17,1 %), Костанайская область – 286,8 млрд тенге (16,7 %), Акмолинская область – 205,8 млрд тенге (12,0 %). Стоимость земель сельскохозяйственного назначения и фонда в Восточно-Казахстанской, Алматинской, Карагандинской, Павлодарской областях составляет 1 млрд тенге. В этих областях также наблюдается наибольший удельный вес стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Основной объем стоимости земель в фонде в основном приходится на области, пастбищные угодья которых расположены в пустынных и полупустынных зонах: Карагандинской области – 63,1 млрд тенге (16,5 %), Восточно-Казахстанской области – 50,8 млрд тенге (13,3 %), Павлодарской области – 46,2 млрд тенге (12,1 %), Актобинской области – 41,0 млрд тенге или 10,7 %.

В некоторых случаях необходимо ассоциировать балл бонитета с продуктивностью. На рисунке 5 представлено соотношение урожайности зерновых культур, ц/га, с баллами посевного бонитета по северным областям Казахстана.

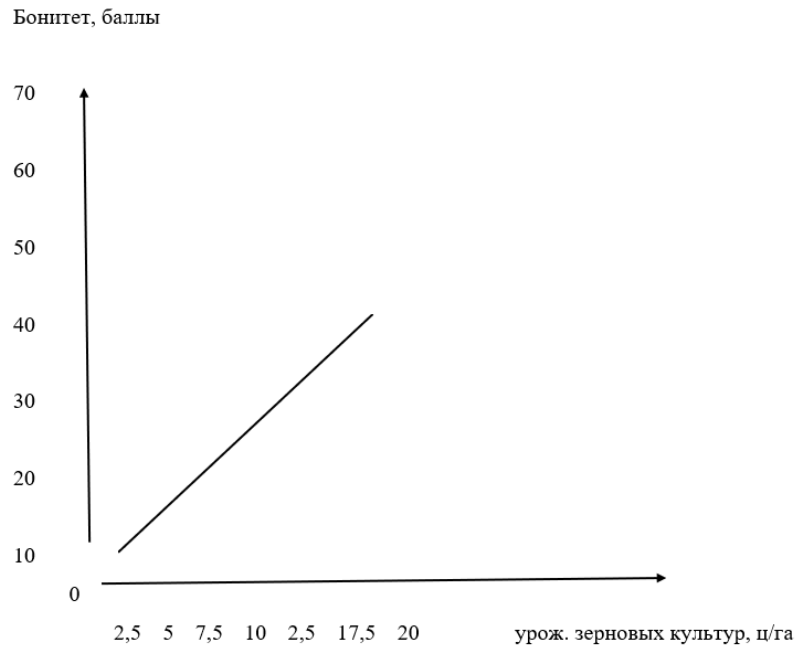


Рисунок. 5 – Зависимости производительности от бонитета

Вышеприведенные данные по районированию территории Казахстана, описанные качественные характеристики земель различного уровня плодородия и их оценка позволяют перейти к рассмотрению вопроса использования земельных ресурсов [44, 56].

Действующий порядок определения базовой ставки платы за земли сельскохозяйственного назначения и оценочной стоимости земельных участков утверждается правовыми актами Республики Казахстан: Постановлением Правительства Республики Казахстан от 8 мая 1996 г. № 576 «Об утверждении ставок платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством» и Постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 октября 1996 г. № 1203 «Об утверждении Порядка определения оценочной стоимости земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством» [51, 113].

В процессе расчета стоимости земель были выявлены неучтенные показатели. Наиболее существенным из них является то, что земли оценивались без качественной характеристики почв – балла бонитета [2, 46].

Предлагается в расчет кадастровой стоимости внести дополнительный поправочный коэффициент, отражающий количество балла бонитета почв. В целях точного учета в оценке земель количества балла бонитета разработана шкала учета балла бонитета. Внедрение предлагаемых поправочных коэффициентов для расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения позволит получить максимально достоверную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения, которая представлена в таблицах 5, 6.

Таблица 5 – Разработанная шкала балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом, вариант – 1

№	Балл бонитета	Коэффициент	№	Балл бонитета	Коэффициент
1	До 25	0,5	3	51 до 75	1,5
2	26 до 50	1,0	4	76 до 100	2,0

Преимущество предлагаемых поправочных коэффициентов отображает зависимость кадастровой стоимости от содержания балла бонитета в составе почвы. Ранее в кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения учитывался только тип почвы, который не показывал содержание балла бонитета почвы.

Чем выше детальность шкалы, тем точнее кадастровая стоимость соответствует рыночной цене земельных участков. В таблице 6 представлена разработанная шкала балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом (вариант 2).

Базовые ставки рассчитаны в соответствии с Временной методикой определения нормативных цен на сельскохозяйственные угодья, утвержденной Государственным комитетом земельных ресурсов Республики Казахстан 21 декабря 1995 г. [38].

Таблица 6 – Разработанная шкала балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом, вариант – 2

№	Балл бонитета	Поправочные коэффициенты	№	Балл бонитета	Поправочные коэффициенты
1	1 до 10	0,5	9	46 до 50	1,3
2	11 до 15	0,6	10	51 до 55	1,4
3	16 до 20	0,7	11	56 до 60	1,5
4	21 до 25	0,8	12	61 до 65	1,6
5	26 до 30	0,9	13	66 до 70	1,7
6	31 до 35	1,0	14	71 до 80	1,8
7	36 до 40	1,1	15	80 до 90	1,9
8	41 до 45	1,2	16	91 до 100 и выше	2,0

На рисунке 6 представлена разработанная шкала баллов бонитета с соответствующими поправочными коэффициентами, используемая при оценке сельскохозяйственных земель.

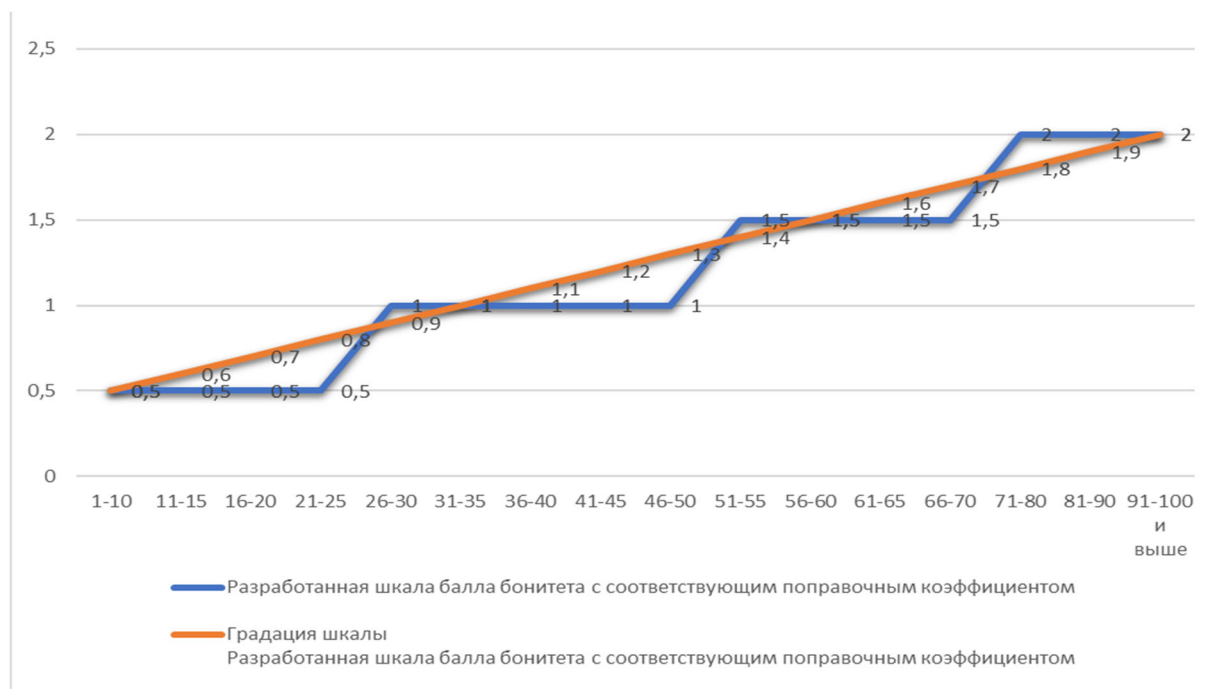


Рисунок 6 – Разработанная шкала балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом

Внедрение предлагаемых корректировочных коэффициентов в расчете кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения позволит отразить достоверную и точную их стоимость.

В ходе расчета стоимости земель были выявлены неучтенные показатели. Наиболее значимым из них является то, что земли оценивались без качественной характеристики почв в виде бонитировочного балла.

Кроме того, в действующей методике отсутствует механизм учета инфляционного фактора, несмотря на его нормативное закрепление в статье 12 Земельного кодекса Республики Казахстан. В результате базовые ставки платы за земельные участки не отражают реальную экономическую динамику и утрачивают актуальность с течением времени [44, 111].

Согласно статье 12, пункту 30 Земельного кодекса РК, кадастровая (оценочная) стоимость, применяемая при продаже государством земельного участка или права аренды на него, определяется на основе базовых ставок платы за земельные участки, периодически корректируемых в соответствии с официальной статистической информацией об общем инфляционном уровне и поправочными коэффициентами к ним [44].

Иными словами, несмотря на то что необходимость учёта инфляционного уровня закреплена на нормативном уровне, данный показатель не интегрирован в действующую методику расчёта кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. В этой связи представляется целесообразным внести соответствующие изменения в методологическую основу, предусмотрев включение в формулу расчёта кадастровой стоимости поправочного коэффициента, отражающего уровень инфляции. Это позволит обеспечить более объективную, актуальную и экономически обоснованную оценку стоимости земельных ресурсов.

Далее в результате анализа расчетных таблиц установлено, что при базовом расчете кадастровой стоимости земли отсутствует показатель почвенного плодородия. На практике показатель бонитировочного балла непосредственно влияет на урожайность и продуктивность кормовых угодий. Исходя из изложенного, предлагают ввести дополнительный поправочный коэффициент, отражающий величину

бонитировочного балла почв. В целях точного учета в оценке земель количества балла бонитета в проектной части работы предлагается разработанная шкала учета балла бонитета [11, 12, 15, 87, 111].

В связи с вышеизложенным, предлагается внесение дополнительных поправочных коэффициентов для определения справедливой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Далее в работе предлагается применение проектной шкалы балла бонитета почв для расчета нового поправочного коэффициента к базовой ставке в соответствии со статьей 12 Земельного Кодекса РК – коэффициента инфляции для определения справедливой стоимости земельного участка [11, 87].

Результаты научного исследования отражены в формуле расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения и представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Методы определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан

Существующий метод определения кадастровой стоимости земель с/х назначения	Проектный метод определения кадастровой стоимости земель с/х назначения
$K_{ст} = S_{пл} \cdot Б_{ст} \cdot K_{пр}$	$K_{ст} = S_{пл} \cdot Б_{ст}(Н_{ст} \cdot K_{инф.}) \cdot K_{пр}(K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s \cdot K_b)$
К _{ст} . – кадастровая стоимость (тенге)	К _{ст} . – кадастровая стоимость (тенге)
S _{пл} . – площадь земельного участка (га)	S _{пл} . – площадь земельного участка (га)
Б _{ст} . – базовая стоимость земельного участка (тенге).	Б _{ст} . – базовая стоимость земельного участка (тенге).
	Б _{ст} . = Н _{ст} · К _{инф} .
	Н _{ст} – нормативная стоимость (тенге).
	К _{инф} . – коэффициент инфляции
К _{пр} . – поправочный коэффициент	К _{пр} . – поправочный коэффициент
Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю рассчитывается по формуле: $K_{пр} = K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s$	Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю рассчитывается по формуле: $K_{пр} = K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s \cdot K_b$ [6]
Качественное состояние земель – коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от качественного состояния участка (K _с) [6, 44]	Качественное состояние земель – коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от качественного состояния участка (K _с) [6, 44]
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от уклона поверхности в градусах (K _у)	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от уклона поверхности в градусах (K _у)

Существующий метод определения кадастровой стоимости земель с/х назначения	Проектный метод определения кадастровой стоимости земель с/х назначения
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от обводненности земельного участка (K_o)	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от обводненности земельного участка (K_o)
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от местоположения участка по отношению к хозяйственному центру (K_m) [5]	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от местоположения участка по отношению к хозяйственному центру (K_m)
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от удаленности земельного участка от центров обслуживания (K_s) [5]	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от удаленности земельного участка от центров обслуживания (K_s) [5]
	Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от балла бонитета (K_b) [5]

Применение усовершенствованной методики расчёта кадастровой стоимости земельных участков способствует повышению их текущей оценочной стоимости. Это обусловлено более точным и комплексным учётом экономических, агроэкологических и инфляционных факторов, что позволяет адекватно отражать реальную экономическую ценность земельных ресурсов в современных социально-экономических условиях [22, 98].

Предполагается, что кадастровая стоимость земельных участков возрастет приблизительно в три раза. Такое увеличение откроет землепользователям возможности для использования земельных наделов в качестве залогового обеспечения при получении банковских кредитов. Кроме того, такой подход может послужить фундаментом для создания единой налоговой системы, благодаря которой сельскохозяйственные предприятия будут освобождены от других налоговых обязательств. В рамках проведённого исследования были выполнены следующие задачи:

- оценена стоимость сельскохозяйственных земель, выделенных для ведения крестьянского хозяйства в Шемонайхинском районе Восточно-Казахстанской области;

- созданы модернизированные корректировочные коэффициенты для установления кадастровой стоимости аграрных земель (показатель инфляционного уровня, коэффициент бонитетного балла);
- сформирована градационная система оценки бонитетного балла;
- предложена инновационная формула расчета кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель Республики Казахстан с детальным описанием параметров.

Оценка земельных ресурсов представляет собой фундаментальный элемент интегрированного подхода к устойчивому развитию аграрного сектора. Она тесно связана с различными направлениями, включая экологическую защиту, поддержание почвенного плодородия и социально-экономический прогресс сельских регионов. Следовательно, качественная оценка земельных ресурсов выполняет ключевую функцию в гарантировании продовольственной безопасности и повышении общественного благосостояния.

В Республике Казахстан для определения качественных характеристик сельскохозяйственных земель применяется система бонитетных баллов. Тем не менее, действующая система обладает определенными ограничениями, что негативно влияет на ее результативность.

Цель настоящего исследования заключается в анализе эффективности применения разработанной шкалы бонитировочных баллов в совокупности с поправочными коэффициентами при оценке земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Казахстан [58, 59, 60].

При формировании корректировочного коэффициента к базовой земельной ставке принимались во внимание нижеследующие параметры.

Почвенно-качественные характеристики участка: категория почвенного покрова (Кс) – высокоплодородные почвы (черноземные) характеризуются повышенным коэффициентом по сравнению с песчаными или глинистыми разновидностями; гумусное содержание – увеличение концентрации гумуса прямо пропорционально росту почвенного плодородия и соответствующего коэффициента; топо-

графические особенности – равнинные территории обеспечивают большее удобство механизированной обработки в сравнении с пересеченной или горной местностью, что отражается в более высоком коэффициенте; дренажные свойства – участки с эффективным водоотводом, исключающим застойные явления, характеризуются повышенным коэффициентом; эрозионная устойчивость – территории, подверженные эрозионным процессам, получают пониженный коэффициент из-за необходимости дополнительных затрат на восстановление плодородного слоя [91].

Уклонные параметры земной поверхности: крутизна склонов (K_y) – обработка крутосклонных участков требует значительных материальных и трудовых затрат, что обуславливает снижение коэффициента; террасное обустройство – создание террасных систем на склонах повышает их сельскохозяйственную пригодность и увеличивает коэффициент.

Ирригационные возможности луговых угодий: водообеспеченность (K_o) – участки с доступом к водным источникам (речным, озерным, скважинным) обладают преимуществом перед территориями без возможности орошения, что выражается в повышенном коэффициенте; ирригационные технологии – применение современных оросительных систем (капельного орошения) способствует оптимизации водопользования и росту коэффициента [91].

Агрокультурные параметры сенокосных и пастбищных угодий (K_o): ботанический состав травостоя – луговые участки с богатым видовым составом, включающим высокоценные кормовые растения, характеризуются повышенным коэффициентом; продуктивность – территории с высокими показателями урожайности сена или пастбищной растительности получают увеличенный коэффициент; агротехнический уход – правильное ведение сенокосно-пастбищного хозяйства (своевременное скашивание, удобрение) способствует росту продуктивности и коэффициента [91].

Территориальное положение относительно экономических центров: транспортная доступность к рынкам реализации (K_m) – сокращение расстояния до точек сбыта продукции положительно влияет на коэффициент благодаря снижению логистических издержек; близость к инфраструктурным объектам – расположение

вблизи транспортных узлов, складских комплексов, перерабатывающих производств повышает инвестиционную привлекательность участка и его коэффициент.

Транспортная доступность обслуживающих центров в зависимости от дорожных условий (K_s): состояние дорожной сети – качественные дороги способствуют сокращению транспортных расходов и увеличению коэффициента; транспортная связанность – наличие регулярного сообщения с населенными пунктами и инфраструктурными объектами повышает привлекательность территории и ее коэффициент.

K_B – Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от балла бонитета.

Итоговый корректировочный коэффициент для базовой земельной ставки определяется по формуле: $K_{пр.} = K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s \cdot K_B$ [91, 44].

Поправочные коэффициенты основываются на общепринятых характеристиках, приведенных в приложении А.

Анализ методологических подходов и практических данных, применяемых при расчете кадастровой стоимости земельных участков, выявил существенный недостаток действующей системы – отсутствие учета оценочных показателей почвенного состава. Данный параметр представляет собой критически важный фактор, непосредственно определяющий производительный потенциал земельного участка. Игнорирование этой составляющей влечет за собой искажение стоимостной оценки земельных ресурсов. В связи с выявленными недостатками предлагается модернизация методологии кадастровой оценки путем включения параметра оценочных показателей почвенного состава. Данное нововведение обеспечит повышение точности стоимостного определения каждого земельного участка, что способствует формированию более справедливой и транспарентной системы кадастрового оценивания [91].

С целью совершенствования точности оценки сельскохозяйственных земель предлагается создание системы оценочных показателей, которая станет основой для расчета модернизированного корректировочного коэффициента к базовой ставке при определении кадастровой стоимости.

Внедрение данной системы позволит учитывать при расчёте кадастровой стоимости индивидуальные особенности каждого конкретного земельного участка, включая тип и состав почвы, рельеф местности, наличие и состояние мелиоративной инфраструктуры и другие агроэкологические характеристики. Это обеспечит формирование более объективной, справедливой и прозрачной системы кадастровой оценки, минимизировав риски как занижения, так и необоснованного завышения стоимости земель. Кроме того, дифференцированный подход к оценке будет способствовать стимулированию рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, поскольку участки с более высоким аграрным потенциалом будут иметь соответствующую – повышенную – кадастровую стоимость, отражающую их реальную ценность[91].

Исследования в данной сфере должны применять следующие методы.

1 Аналитический метод. Анализ существующей шкалы баллов бонитета: будет проведено детальное изучение действующей системы оценки качества земель, выявлены ее преимущества и недостатки. На основе полученных данных будет сформирована база для разработки новой, более совершенной шкалы. Разработка новой шкалы баллов бонитета: с использованием современных научных данных и передового опыта будут определены новые критерии оценки качества земель. Будет создана новая шкала, максимально точно отражающая бонитет земельных участков.

2 Почвенно-географический метод. Проведение апробации новой шкалы баллов бонитета: разработанная шкала будет применена на практике для оценки качества различных земельных участков. Полученные результаты будут тщательно проанализированы, чтобы выявить соответствие новой шкалы реальным характеристикам земель. При необходимости будут внесены корректировки в шкалу для повышения ее точности.

3 Статистический метод. Обработка полученных данных: все данные, собранные в ходе исследования, будут систематизированы и обработаны с использованием статистических методов. Это позволит выявить закономерности и зависимости между различными характеристиками земель. Определение эффективности

применения новой шкалы баллов бонитета: с помощью статистических методов будет оценена точность и надежность новой шкалы. Будет проведено сравнение результатов оценки с использованием новой и старой шкал [5].

На основе полученных результатов будет сформулировано заключение относительно результативности внедрения модернизированной оценочной шкалы. Применение интегрированного подхода, объединяющего все три методологии, обеспечит возможность: осуществить комплексное и беспристрастное исследование действующей системы качественной оценки земельных ресурсов; создать усовершенствованную шкалу бонитетных баллов, адекватно отображающую фактическую ценность земельных участков; обосновать результативность использования новой шкалы посредством практических данных и статистического анализа [91].

Предполагается, что итоги исследования окажут существенное влияние на модернизацию системы кадастрового оценивания земель; формирование справедливой и научно обоснованной налоговой системы; оптимизацию использования земельного фонда; прогрессивное развитие агропромышленного сектора.

Следовательно, в ходе реализации проекта будут достигнуты следующие результаты: создание инновационной шкалы бонитетных баллов для сельскохозяйственных земель Республики Казахстан; практическая проверка новой бонитетной шкалы в различных почвенно-климатических регионах Республики Казахстан; установление эффективности использования модернизированной шкалы бонитетных баллов при расчете корректировочных коэффициентов для сельскохозяйственных земель.

Разработанная шкала бонитировки может быть использована для оценки качественных характеристик сельскохозяйственных земель в Казахстане. Это новшество способствует более рациональному использованию земель, повышению продуктивности сельского хозяйства и обеспечению продовольственной безопасности страны.

3.3 Выводы по третьему разделу

В третьем разделе разработан алгоритм расчета ставок налога за земельные участки сельскохозяйственного назначения с учетом балла бонитета. Разработана шкала градации балла бонитета с соответствующими поправочными коэффициентами.

Расчёт базовых ставок (нормативной цены) для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий на основании существующей методики осуществляется с учётом данных об урожайности культур и природных кормовых угодий, себестоимости и цены реализации продукции, расчётного рентного дохода и коэффициента капитализации (0,08). Коэффициент капитализации отражает рентный доход от сельскохозяйственных угодий в кадастровую (оценочную) стоимость. В данной методике коэффициент принят на уровне 0,08 (8 %), что соответствует среднему нормативному уровню доходности сельского хозяйства Казахстана в период 2009–2013 гг. В этот период средний уровень рентабельности в сельском хозяйстве Казахстана колебался в пределах 7–9 %. Применение коэффициента 0,08 позволило учесть среднесрочную доходность отрасли и избежать как завышения, так и занижения кадастровой стоимости. Значение коэффициента капитализации 0,08 обеспечивает относительную стабильность оценок при изменении рыночных цен и себестоимости продукции. Более высокий коэффициент (например, 0,10) привёл бы к занижению стоимости земель, тогда как более низкий (0,06) – к её завышению.

Таким образом, использование коэффициента капитализации 0,08 является экономически обоснованным, соответствует методическим стандартам и отражает специфику доходности сельского хозяйства Республики Казахстан.

При оценке кадастровой стоимости предлагается учитывать плодородие земельного участка и факторы, лимитирующие урожайность, то есть качественные параметры земли, характеризующие ее плодородие.

4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

4.1 Описание существующей методики кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан

Среди различных категорий земель особое значение приобретают продуктивные сельскохозяйственные угодья, что обусловлено высокой ценностью их плодородного почвенного покрова и ключевой ролью в обеспечении продовольственной безопасности государства. Земля как объект экономических и правовых отношений представляет собой универсальный и незаменимый производственный ресурс, значение которого сохраняется независимо от общественно-экономической формации.

В сельскохозяйственном производстве земля одновременно выполняет функции средства труда и средства производства, обеспечивая процесс выращивания сельскохозяйственных культур и формирование продукции стратегического значения для устойчивого развития экономики страны [21]. В этой связи необходимость кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения обусловлена как экономическими, так и социально-экологическими факторами.

Объектом настоящего исследования являются методологические подходы и критерии кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, а также основные положения, лежащие в основе функционирования системы государственного земельного кадастра. Предмет исследования составляют методы определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных земель и механизмы их нормативно-правового регулирования.

Актуальность кадастровой оценки земельных ресурсов определяется современными условиями земельной реформы, в рамках которой качественные характеристики почв, их продуктивный потенциал и экономическая доходность приобретают решающее значение. Указанные параметры оказывают непосредственное влияние на формирование рыночных и рентных отношений между государством и

субъектами аграрного производства, что делает их обязательными для учета при принятии управленческих решений [44].

Ключевыми элементами современного земельного кадастра являются бонитировка почв и экономическая оценка земельных ресурсов. Они позволяют определить агроэкономические условия функционирования землепользований, а также сформировать достоверную информационную базу о природных, хозяйственных и правовых характеристиках земельных участков, включая их качественные, экологические и производственно-экономические показатели [50].

Активное вовлечение высокопродуктивных сельскохозяйственных земель в сферу жилищного строительства и других несельскохозяйственных нужд ускоряется, что подчеркивает важность эффективного регулирования землепользования. В этом контексте ключевыми инструментами государственного управления становятся кадастровая оценка земель как объектов недвижимости, налогообложение на её основе, а также контроль за соблюдением принципов экологической устойчивости и разумного использования земельных ресурсов.

В условиях развития рыночных отношений рациональное землепользование предполагает не только сохранение и повышение продуктивности сельскохозяйственных угодий, но и эффективное использование всего земельного фонда страны независимо от форм собственности, характера землевладения и целевого назначения земель [114].

Проведение комплексного анализа, охватывающего качественные, количественные и стоимостные характеристики земель как основного производственного ресурса, является фундаментальным экономическим условием и важнейшим экологическим требованием для повышения эффективности землепользования, а также для сохранения и восстановления плодородия почв.

Государственная кадастровая оценка представляет собой совокупность последовательных мероприятий, включающих принятие решения о проведении оценки, формирование перечня объектов оценки, определение исполнителя работ, расчет кадастровой стоимости и подготовку итогового отчета. Целью кадастровой оценки

является установление экономически обоснованной стоимости земельных участков как объектов недвижимости.

Целью настоящего исследования является анализ действующей методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и разработка предложений по ее совершенствованию с учетом современных экономических и производственных условий. Для достижения поставленной цели в работе были сформулированы следующие задачи:

- анализ действующей нормативно-правовой базы, регулирующей кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан;
- изучение существующих методических подходов к кадастровой оценке аграрных земель;
- выявление ключевых недостатков действующей методики расчета кадастровой стоимости;
- разработка рекомендаций по совершенствованию методологии кадастровой оценки [6].

Были выделены следующие приоритетные задачи:

- 1 Рассмотрение законодательных и нормативно-правовых актов, регулирующих кадастровую оценку сельскохозяйственных земель.
- 2 Анализ методологий, применяемых для оценки стоимости сельскохозяйственных земель.
- 3 Выявление проблем, связанных с кадастровой оценкой сельскохозяйственных земель и рекомендации по их устранению [91].

Данное исследование сосредоточено на анализе актуальных проблем, связанных с нормативно-правовым регулированием методологии определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель. В основе рассмотрения лежат правовые нормы, регулирующие вопросы земельной собственности, кадастрового учёта земельных участков, а также применения базовых тарифных ставок и корректирующих коэффициентов при оценке.

В рамках исследования проведён всесторонний анализ действующих нормативно-правовых актов, определяющих порядок кадастровой оценки земельных ресурсов. На этой основе выделены ключевые факторы, подлежащие обязательному учёту при расчёте кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, с целью обеспечения объективности, прозрачности и экономической обоснованности соответствующих оценочных процедур.

Законодательство Республики Казахстан предусматривает многообразие форм собственности на земельные участки. Функции регулирования земельных отношений возложены на уполномоченные государственные органы в сфере управления земельными ресурсами. Экономическая оценка земель проводится на уровне административных районов, областей, городов республиканского значения и республики в целом без детализации по отдельным землепользователям.

Расчет кадастровой (оценочной) стоимости земель сельскохозяйственного назначения осуществляется на основе базовых ставок платы, отражающих среднюю стоимость одного гектара земель с учетом категории, типа и подтипа почвы. Указанные базовые ставки утверждены постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 г. Для уточнения оценки применяются корректировочные коэффициенты, предусмотренные статьей 11 Земельного кодекса Республики Казахстан, что позволяет учитывать региональные особенности и характеристики конкретных участков [44, 96].

Для расчета экономической оценки земельных ресурсов использовался метод определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных угодий. Этот расчет базировался на применении утвержденных Постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 г. базовых ставок (нормативов), которые отражали среднюю стоимость одного гектара сельскохозяйственных земель с учетом их категории, типа и подтипа почвы. Для более точного отражения региональных особенностей и характеристик конкретных участков применялись корректировочные коэффициенты, предусмотренные статьей 11 Земельного кодекса Республики Казахстан [11, 43, 44].

Внедрение усовершенствованной методики расчёта кадастровой стоимости земельных участков будет способствовать существенному увеличению их текущей оценочной стоимости.

Кроме того, данный подход может стать основой для внедрения унифицированной налоговой системы, которая позволит освободить сельскохозяйственные предприятия от уплаты иных налоговых обязательств.

В ходе проведенного исследования были реализованы следующие направления деятельности:

- осуществлена оценка сельскохозяйственных земель, выделенных для ведения крестьянского хозяйства в границах Шемонайхинского района Восточно-Казахстанской области. Такой подход может послужить фундаментом для создания единой налоговой системы, благодаря которой сельскохозяйственные предприятия будут освобождены от других налоговых обязательств.

- оценена стоимость сельскохозяйственных земель, выделенных для ведения крестьянского хозяйства в Шемонайхинском районе Восточно-Казахстанской области.

Созданная бонитетная шкала может найти применение при оценке качественных параметров сельскохозяйственных земель в Республике Казахстан. Данное нововведение способствует оптимизации рационального землепользования, повышению продуктивности аграрного производства и гарантированию продовольственной безопасности государства.

Земли сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан занимают более 80 % территории страны и являются важнейшим природным ресурсом, обеспечивающим продовольственную безопасность страны

Информационное наполнение государственного земельного кадастра формируется на основе достоверных сведений о природных, хозяйственных и правовых характеристиках земельных участков. Эти данные обеспечивают объективность учета земельных ресурсов, формирование налоговой базы и эффективность государственного управления землепользованием [44, 65, 104].

Фундаментальным экономическим условием и одновременно важнейшим экологическим требованием повышения эффективности землепользования является проведение комплексного анализа земель, включающего их качественную характеристику, количественную и стоимостную оценку как ключевого производственного ресурса, что создает основу для принятия обоснованных управленческих решений в сфере земельных отношений [101].

Обеспечение эффективного функционирования данной системы достигается, с одной стороны, путём применения гибкого и адаптивного экономического механизма земельных отношений, подлежащего периодической корректировке, а с другой – посредством законодательного разграничения полномочий между органами центральной и региональной власти при безусловном соблюдении требований действующего законодательства.

При осуществлении кадастровой оценки земли принципиально важно учитывать, что земля выступает не только как пространственная основа для ведения хозяйственной деятельности, но прежде всего как жизненно важная среда обитания человека. Именно по этой причине в сфере природопользования, и особенно землепользования, требуется высокий уровень государственного контроля и регулирования.

С учетом стратегического значения природных ресурсов целесообразным представляется сохранение государственной собственности на основную их часть, что обусловлено необходимостью обеспечения национальной безопасности, устойчивого социально-экономического развития и рационального использования земельных ресурсов [44, 49]. Частная форма собственности в данной сфере допустима преимущественно в рамках малого землепользования, охватывающего земельные участки, предоставляемые для индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества и ведения личного подсобного хозяйства [44].

Указанные земельные участки могут передаваться в частную собственность либо предоставляться на праве пожизненного наследуемого владения при условии строгого соблюдения требований земельного и экологического законодательства, а также целевого назначения и установленных режимов использования земель [44, 49].

Земельный рынок на базе кадастровой оценки земли как объекта недвижимости, прежде всего, должен регулироваться специальным законодательством (Земельным Кодексом), предусматривающим конкретный механизм реализации ограничения права собственности на землю.

Эффективное функционирование системы обеспечивается за счёт двух ключевых аспектов:

- во-первых, применения гибкого и адаптивного экономического механизма земельных отношений, который подлежит регулярной корректировке;
- во-вторых, законодательного разграничения полномочий между центральными и региональными органами власти при неукоснительном соблюдении действующего законодательства.

При проведении кадастровой оценки земель принципиально важно учитывать, что земля выступает не только пространственной основой хозяйственной деятельности, но и, что является более значимым, жизненно важной средой обитания человека. В этой связи в сфере природопользования, и прежде всего землепользования, объективно необходим высокий уровень государственного контроля и регулирования, направленного на обеспечение экологической безопасности и устойчивого развития территорий [16, 48, 113].

Рынок земли, формирующийся на основе результатов кадастровой оценки, должен регулироваться специальным земельным законодательством, в первую очередь Земельным кодексом Республики Казахстан, предусматривающим правовые механизмы ограничения и обременения права собственности на землю в целях защиты общественных и государственных интересов [48, 113].

Научная новизна исследования заключается в уточнении методологических основ кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, а также в разработке предложений по введению дополнительных поправочных коэффициентов, включая коэффициент уровня инфляции и коэффициент бонитета почв. Разработанная шкала градации бонитировочных баллов позволяет более точно учитывать качественные характеристики почв при определении кадастровой стоимости земель [70].

4.2 Обоснование необходимости совершенствования методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Республика Казахстан обладает значительным земельным потенциалом, однако эффективность его использования и объективность кадастровой оценки сельскохозяйственных земель напрямую зависят от качества методологической базы, применяемой при определении их стоимости. Современное состояние земельных ресурсов страны вызывает обоснованную обеспокоенность специалистов в области землеустройства, агроэкологии и экономики землепользования.

На территории Казахстана фиксируются устойчивые процессы деградации почвенного покрова, обусловленные эрозионными явлениями, засолением, истощительным землепользованием и антропогенным воздействием. Анализ динамики последних десятилетий свидетельствует о существенном снижении содержания гумуса, дефиците основных макро- и микроэлементов (азота, фосфора, калия, кальция), а также ухудшении агрофизических свойств почв. Указанные процессы негативно отражаются на продуктивности сельскохозяйственных угодий и существенно снижают экономическую отдачу от инвестиций в аграрный сектор [112].

По площади территории (272,5 млн га) Казахстан входит в число крупнейших государств мира. Географическое положение республики в центре Евразии и протяженность государственных границ (более 12,2 тыс. км) обуславливают значительное природно-климатическое и почвенное разнообразие, что требует дифференцированного подхода к оценке земельных ресурсов [104, 106].

Сельскохозяйственные земли Казахстана занимают более 200 млн га, включая пашню (27,1 млн га), сенокосы (4,9 млн га) и пастбища (178,0 млн га). При этом низкая плотность населения (около 5,5 чел./км²) и сложная административно-территориальная структура оказывают непосредственное влияние на пространственное распределение земель и специфику их использования [44, 106].

Действующая система определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков и прав землепользования основывается на базовых ставках

платы за землю, утверждаемых Правительством Республики Казахстан, с применением системы поправочных коэффициентов [44, 72]. Эти коэффициенты учитывают категорию земель, целевое назначение, мелиоративное состояние, обводненность, уклон поверхности, удаленность от хозяйственных центров и рынков сбыта, а также транспортную доступность [72, 96].

Размеры повышения или понижения ставок не должны превышать двукратного размера.

Качественное состояние земельного участка по видам угодий и типам почв устанавливается на основании земельно-кадастровых карт, материалов почвенного, геоботанического, почвенно-мелиоративного и других изысканий (таблица 8) [44].

Для определения стоимости права землепользования земельным участком, используемым в составе пашни, в зависимости от его мелиоративного состояния и уклона поверхности, применяются поправочные коэффициенты [80].

Таблица 8 – Качественное состояние земельного участка

Показатели	Поправочный коэффициент
1	2
Мелиоративное состояние земель	
Хорошее – почвы незасоленные и несолонцеватые, некаменистые, незеродированное; глубина залегания грунтовых вод: пресных – более 3 м, минерализованных – более 6 м	1,1–1,3
Удовлетворительное – почвы слабозасоленные, слабосолонцеватое, слабокаменистые, слабоэродированное, глубина залегания слабоминерализованных грунтовых вод 3–6 м	0,8–1
Неудовлетворительное – почвы средне- и сильнозасоленные, средне- и сильносолонцеватые, каменистые, средне- и сильноэродированные; глубина залегания грунтовых вод с минерализацией более 1 г/л – менее 3 м	0,5–0,7

Для определения стоимости права землепользования в зависимости от обводненности (водообеспеченности) земельного участка применяются следующие поправочные коэффициенты [44].

Водообеспеченность земельного участка обводненность (водообеспеченность) земельного участка: обводненные – 1,2; необводненные – 0,8;

Для определения стоимости земельного участка в зависимости от его местоположения по отношению к хозяйственному центру применяются следующие поправочные коэффициенты (таблица 9) [44].

Таблица 9 – Местоположение земельного участка

Расстояние, км	Поправочный коэффициент
До 5	1,2
5–10	1
10–20	0,9
20–30	0,8
Свыше 30	0,7

Для определения стоимости земельного участка (права землепользования), в зависимости от удаленности землепользования (земельного участка) от рынка сбыта, баз снабжения и качества дорог, применяются следующие поправочные коэффициенты (таблица 10) [44, 49].

Таблица 10 – Удаленность земельного участка от сферы обслуживания

Расстояние, км	Дороги с твердым покрытием	Дороги со щебен. покрытием	Грунтовые дороги
До 20	1,4	1,1	0,7
21–40	1,2	0,9	0,6
41–60	1	0,7	0,5
61–80	0,8	0,5	
81–100	0,6		
Свыше 100	0,5		

При наличии нескольких факторов, повышающих или понижающих оценочную стоимость права землепользования на конкретный земельный участок коэффициенты перемножаются. Общий размер повышения или понижения оценочной стоимости указанного права на сельскохозяйственных землях не должен превышать 50 % ставок платы, установленных Правительством Республики Казахстан [12, 19, 44].

При определении оценочной стоимости земельных участков (права землепользования), указанных в подпунктах настоящего Порядка, применяются поправочные коэффициенты, а удаленность этих участков от сферы обслуживания также установлены.

Землеустроительные работы, направленные на определение оценочной стоимости земельных участков или прав землепользования по заявкам частных собственников и землепользователей, осуществляются за их счет. Результаты определения оценочной стоимости земельного участка (права землепользования) оформляются соответствующим актом.

Акт определения оценочной стоимости земельного участка (права землепользования) подписывается председателем соответствующего территориального отдела по земельным отношениям и выдается заказчику.

В то же время анализ нормативной и методической базы показывает, что существующая методика носит преимущественно формализованный характер и не в полной мере отражает реальные агроэкологические и экономические различия земельных участков. Качественное состояние почв, выраженное через балл бонитета, фактически не интегрировано в расчет кадастровой стоимости либо учитывается фрагментарно, что приводит к искажению оценочных показателей [44, 96].

Как показывают исследования Беристенова А. Т., отсутствие системного учета бонитетных баллов и инфляционного фактора является одним из ключевых недостатков действующей методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. В результате кадастровая стоимость не отражает реальный производственный потенциал земель и не соответствует современным экономическим условиям [44, 96].

Дополнительным негативным фактором выступает деградация земель, обусловленная сокращением объемов агротехнических и агромелиоративных мероприятий, снижением уровня агротехнологической культуры и недостаточной государственной поддержкой сельскохозяйственных производителей. Эти процессы сопровождаются ростом эрозии, вымыванием гумуса, ухудшением водного режима и снижением устойчивости агроландшафтов [104].

Ежегодные потери урожайности, связанные с ухудшением экологического состояния почв, приводят к значительному экономическому ущербу, который в действующей системе кадастровой оценки практически не учитывается. Это подтверждает необходимость перехода от формального стоимостного подхода к комплексной методике, учитывающей агроэкологические, экономические и территориальные особенности землепользования.

Совершенствование методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения должно базироваться на следующих ключевых направлениях:

- комплексном учете качественного состояния почвенного покрова;
- интеграции бонитетных баллов в систему поправочных коэффициентов;
- учете инфляционных процессов при корректировке базовых ставок платы за землю;
- дифференциации оценки в зависимости от природно-климатических и хозяйственных условий использования земель [44, 100].

Реализация предложенного подхода позволит не только повысить объективность кадастровой оценки, но и использовать ее результаты в качестве инструмента рационального землепользования, планирования мелиоративных мероприятий и стимулирования устойчивого развития аграрного сектора Республики Казахстан.

4.3 Сравнительный анализ по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с новыми разработками и вариантами

Становление института частной собственности на землю в Республике Казахстан обусловило необходимость формирования нормативно-правовой и методической базы для оценки земельных участков. Первые оценочные работы проводились в условиях переходной экономики и базировались на временных нормативных документах, разработанных в период начального этапа земельной реформы.

Одним из ключевых документов стала «Временная методика определения базовых ставок на сельскохозяйственные угодья», утверждённая Государственным

комитетом земельных ресурсов Республики Казахстан 21 декабря 1995 г. Данная методика заложила основу для формирования базовых нормативных ставок платы за землю и последующего расчета кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий.

Однако анализ практики применения базовых тарифных ставок выявил ряд существенных методологических ограничений, к числу которых относятся:

- использование единого нормативного уровня рентабельности (30 %) для всех категорий почв, включая низкопродуктивные и деградированные земли;
- применение мировых цен на сельскохозяйственную продукцию, характерных для начального этапа реформ, которые значительно превышали внутренние рыночные цены;
- расчет нормативной прибыли исходя из заданного уровня рентабельности, а не фактического земельного рентного дохода;
- неполный учет реальных производственных затрат при формировании нормативных показателей.

Указанные обстоятельства снижали объективность кадастровой оценки и приводили к искажению экономической ценности земельных ресурсов [73, 100].

В условиях формирования первичного земельного рынка и развития рыночных отношений наиболее обоснованным подходом к определению базовых ставок платы за землю стал метод капитализации расчетного дохода (земельной ренты). Данный метод, положенный в основу действующей Методики, позволяет учитывать потенциальную доходность земель, отражает экономическую природу земли как фактора производства и соответствует принципам рыночной экономики [88, 90, 116].

Дальнейшее развитие нормативной базы связано с принятием Постановления Правительства Республики Казахстан от 1 октября 1996 г. № 1203 «Об утверждении Порядка определения базовой ставки платы за землю сельскохозяйственного назначения и оценочной стоимости земельных участков», а также последующих правовых актов, регулирующих земельные отношения и рынок земли (таблица 11).

Таблица 11 – Перечень официальных документов, принятых по развитию рынка земли

№	Наименование документов	Дата утверждения, кем утвержден	Краткое описание
1	Указ Президента РК «О дальнейшем совершенствовании земельных отношений»	5 апреля 1994 г. № 1639	О продаже земельных участков в пожизненное наследуемое владение
2	Постановление Кабинета Министров РК «Об утверждении порядка купли-продажи гражданам и юридическим лицами РК права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельных участков»	14 июня 1994 г. № 625	Определен и утвержден порядок купли-продажи, права пользования и права аренды земельных участков
3	Временная методика по определению нормативной цены сельхозугодий Утверждена Госкомземом РК	21 декабря 1995 г.	Методика определения нормативной цены сельхозугодий
4	Постановление Правительства РК «Об утверждении ставок платы за землю, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством»	8 мая 1996 г. № 576	Утвержден вазовые ставки платы за землю для ведения с/х производства
5	Постановление Правительства РК «Об утверждении порядка определения оценочной стоимости земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством»	1 сентября 1996 г. № 1203	Поправочные коэффициенты к ставкам
6	Методические указания по определению оценочной стоимости земель, занятых мн. насаждениями (Госкомзем РК)	Утверждена Госкомзем РК 22 мая 1997 г.	Методика определения нормативной цены многолетних насаждений
6	Рекомендации по ценовому зонированию с/х угодий РК	Утверждена Госкомзем РК 10 ноября 1997 г.	О ценовом зонировании
7	Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки, передаваемые или арендуемые в частную собственность от государства или государственных землепользователей, и размеров платы при продаже права аренды земли»	2 сентября 2003 г. № 890	Утвержден вазовые ставки платы за земельные участки, передаваемые или арендуемые в частную собственность от государства или государственных

При определении ставок были учтены следующие показатели: единый уровень рентабельности для всех типов почв, включая малопродуктивные 30 %; мировые цены на сельхозпродукцию [111].

Действующая методика ориентирована на определение базовой стоимости одного гектара сельскохозяйственных земель, которая затем корректируется с учетом природных, хозяйственных и территориальных факторов. При этом развитие земельного рынка и усложнение социально-экономических условий требуют совершенствования методологического подхода, прежде всего в части учета качественного состояния почв и макроэкономических факторов.

В представленной диссертации основное внимание уделено обоснованию и разработке эффективного методологического подхода к определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. В диссертации акцентируется внимание на необходимости совершенствования действующей системы оценки, что обусловлено изменениями социально-экономических условий. В условиях развития рыночных механизмов и возрастания значения земельных ресурсов в аграрной экономике обосновывается необходимость модернизации существующих методик оценки. Это необходимо для обеспечения достоверности кадастровой стоимости, что, в свою очередь, является важным условием эффективного регулирования земельных отношений и рационального использования сельскохозяйственных угодий.

Существующие методы определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель стали основным направлением научных исследований. Для получения оптимального решения авторы использовали метод анализа, синтеза, индукции и дедукции. На основе этих методов был проведен анализ качественного состояния сельскохозяйственных угодий (тип почвы с учетом балла бонитета и применения коэффициента инфляции).

В рамках настоящего исследования проведён сравнительный анализ существующей методики кадастровой оценки и проектных разработок на примере крестьянского хозяйства «Горизонт» Шемонайхинского района Восточно-Казахстанской области. В качестве информационной базы использовались материалы земельно-

кадастрового дела, данные почвенных и геоботанических обследований, материалы аэрофотосъемки, а также сведения автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра Республики Казахстан (АИС ГЗК) [4, 99].

Работы по определению кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, предназначенного для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, были проведены на основании обращения главы соответствующего хозяйствующего субъекта. Оценка осуществлена в соответствии с положениями статей 10 и 11 Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 г., а также в соответствии с постановлениями Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 г. № 890 и от 22 мая 2007 г. № 408.

Земельный участок, предоставленный крестьянскому хозяйству организованного на праве временного возмездного общего долевого землепользования сроком на 35 лет (до 18.01.2054 г.) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, расположен на территории учетного квартала 05-080-017-164 (бывший клх. им. 1 Мая) Шемонаихинского района ВКО.

Всего земель 590,0 га, в том числе сельхозугодий 590,0 га, из них пашни 217,0 га, сенокосов 144,0 га, пастбищ 229,0 га. Пространственное положение данного земельного массива и все характеризующие его материалы содержатся в автоматизированной информационной системе государственного земельного кадастра (АИС ГЗК) Республики Казахстан [4]. Данный портал общедоступный и служит для получения необходимой информации о земельных участках. На рис. 7 представлен интерфейс портала АИС ГЗК.

Почвы – черноземы выщелоченные, обыкновенные, среднесмытые, слабодефлированные, неполноразвитые, пойменные луговые черноземные карбонатные, пойменные лугово-болотные черноземные.

Хозяйственный центр находится в поселке Первомайский.

Рынком сбыта и центром сферы обслуживания (материально-техническое снабжение) являются г. Усть-Каменогорск, г. Семей, г. Шемонаиха.

При расчете поправочного коэффициента к базовым ставкам платы за землю учитывалось: качественное состояние земель, уклон поверхности в градусах, обводненность пастбищ, культуртехническое состояние сенокосов и пастбищ, местоположение земельного участка по отношению к хозяйственному центру и удаленности земельного участка от центра обслуживания в зависимости от качества дорог.

В процессе работы использовались:

– земельно-кадастровое дело на земельный участок, предоставленный во временное возмездное общее долевое землепользование (аренды) сроком на 35 лет (до 18.01.2054 г.) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, расположенного на территории учетного квартала 05-080-017 (бывший клх. им. 1 Мая) Шемонаихинского района ВКО 2018г [12, 19];

– материалы почвенного обследования учетного квартала 05-080-017 (бывший клх. им. 1 Мая) Шемонаихинского района ВКО 2003 г.;

– материалы ботанико-кормового обследования клх. им. 1 Мая Шемонаихинского района ВКО 1979 г.;

– материалы аэрофотосъемки в масштабе 1 : 25 000 и залета 1991 г. дешифровки 1994 г. [5];

– схема зонирования земель для целей налогообложения Шемонаихинского района, 2003 г.

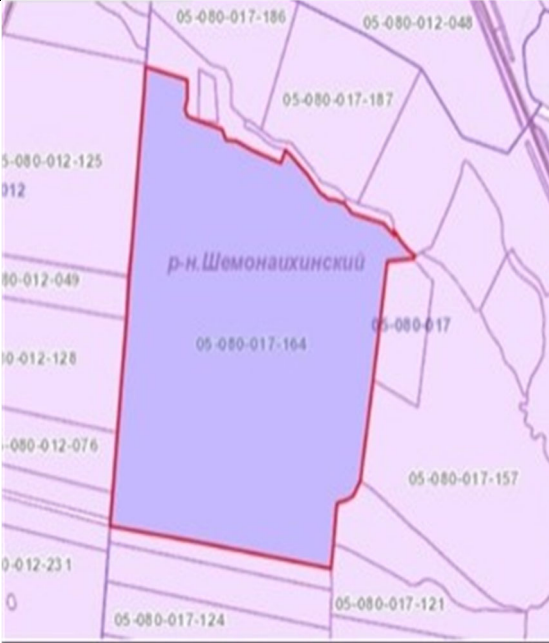
		
	Земельный участок	
	Кадастровый номер	05-080-017-164
	Предоставленное право	временное возмездное долгосрочное общее долевое землепользование
	Срок землепользования	35 лет (до 18.01.2054)
	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
	Целевое назначение	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
	Местоположение	Восточно-Казахстанская область, Шемонаихинский район, в 4,2 км севернее поселка Первомайский
	Площадь (кв.м.)	5900000
	Кадастровая оценка	33339329 (09.01.2019)
	Землепользователи	информация не доступна
	Делимый участок?	да
	Ограничения	1. соблюдать установленные требования к режиму хозяйственной деятельности в водоохранной зоне и водоохранной полосе водного источника 2. ограничение хозяйственной деятельности водоохранной зоне линии электропередачи

Рисунок 7 – Схема размещения землепользования крестьянского хозяйства

«Горизонт», интерфейс портала АИС ГЗК

Далее в результате анализа методики кадастровой оценки установлено, что при базовом расчете кадастровой стоимости земли отсутствует показатель плодородия почв. Для проведения бонитировки почвы использовались результаты почвенных обследований, по результатам которых составлена цифровая почвенная карта землепользования крестьянского хозяйства «Горизонт» (рисунок 8).

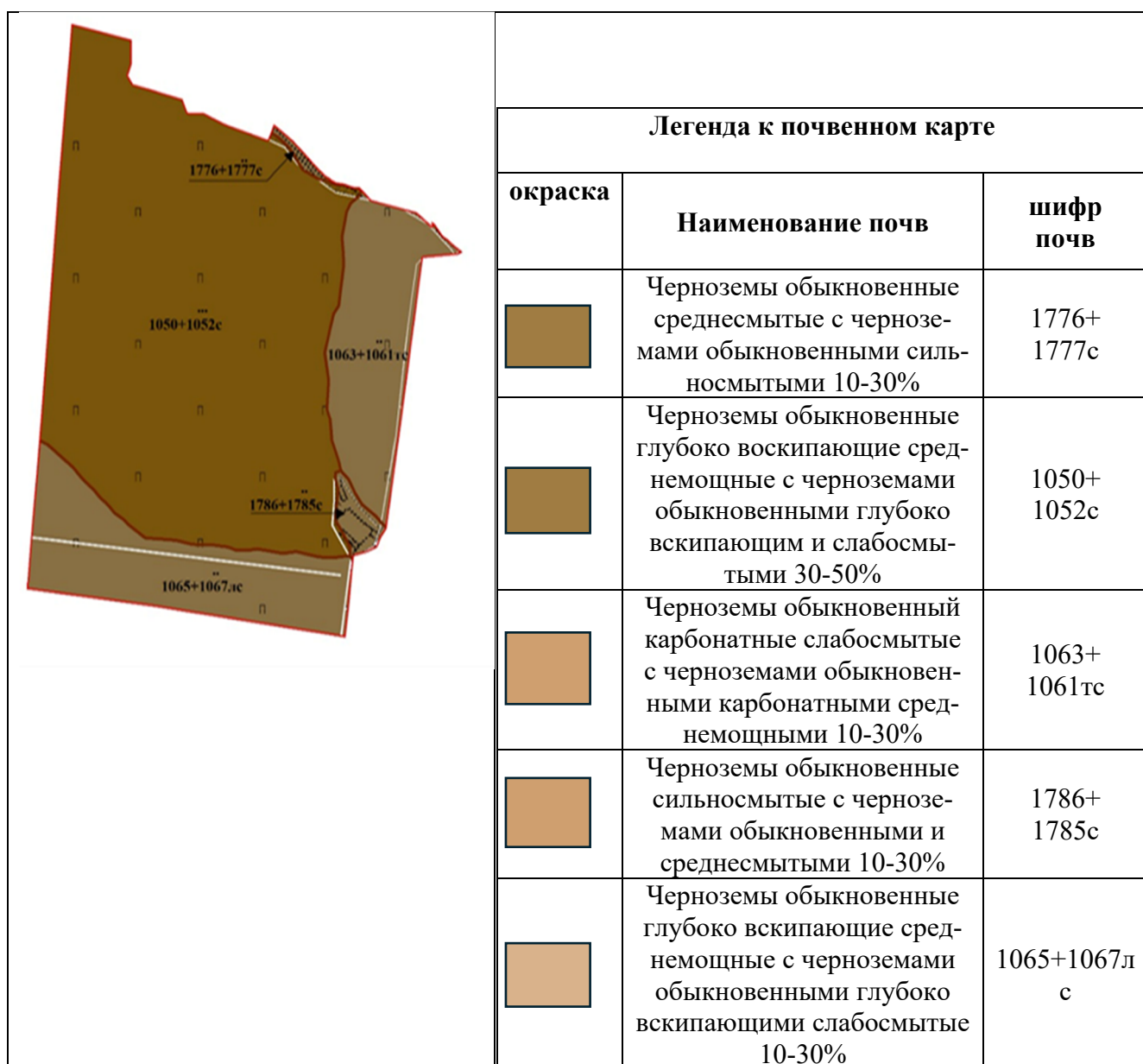


Рисунок 8 – Почвенная карта землепользования крестьянского хозяйства

«Горизонт»

При использовании поправочного коэффициента к рекомендованным базовым ставкам оплаты земельного участка учитывалось: качественное состояние земель, обводненность пастбищ, культур, техническое состояние сенокосов и пастбищ, уклон поверхности в градусах, месторасположение сельхозугодия по отношению к районному центру и отдаленности от центров обслуживания в зависимости от качества проселочных дорог [12, 19, 44].

Расчет поправочных коэффициентов к базовым ставкам платы за землю при определении кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка

1 Качественное состояние земель (таблица 12).

Таблица 12 – Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от качественного состояния участка (Кс)

Кадастровый номер	Наименование с/х угодий, типов, подтипов почв, мелиоративное состояние пашни и культуртехническое кормовых угодий	Площадь, га	Кс	гр.3 х гр.4
1	2	3	4	5
(05-080-017-165)	Пашня			
	Черноземы южные слабосмытые (27лс), черноземы южные глубоковскипающие слабосмытые (33лс), черноземы выщелоченные, обыкновенные неполноразвитые среднещебнистые (35сп), черноземы выщелоченные, обыкновенные слабодефлированные (38сп) удовлетворительное	217,0	0,9	195,3
	Сенокос			
	Черноземы выщелоченные, обыкновенные слабосмытые (26лс,27лс), черноземы выщелоченные, обыкновенные глубоковскипающие слабосмытые (33лс) хорошее	144,0	1,2	172,8
	Пастбище			
	Черноземы выщелоченные, обыкновенные неполноразвитые среднещебнистые (35сп), черноземы выщелоченные, обыкновенные неполноразвитые среднещебнистые с выходами коренных пород 10-30% (36с, лс), черноземы выщелоченные, обыкновенные среднесмытые (37лс), пойменные лугово-болотные черноземные (68лс) (закустаренные, каменистые) удовлетворительное	229,0	0,9	206,1
	Итого по пастбищам:			
	Всего по участку:	590,0		574,2

2 Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от уклона поверхности в градусах (Ку) (таблица 13).

Таблица 13 – Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от уклона поверхности в градусах (K_y)

Пашня			Сенокос			Пастбища		
площадь, га	уклон поверхности	K_y	площадь, га	уклон поверхности	K_y	площадь, га	уклон поверхности	K_y
1	2	3	1	2	3	1	2	3
132,0	1-3°	0,98	144,6	3,1-6°	0,95	365,59	до 12°	1,0
40,0	3-5°	0,96						
45,0	5-7°	0,93						
217,0		0,97						

3 Обводненность (водообеспеченность) земельного участка.

3.1 Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от обводненности земельного участка (K_o) [19, 44].

$$K_o = 1,2 \text{ (естественный водоисточник – р. Иртыш).}$$

4 Местоположение земельного участка.

4.1 Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от местоположения участка по отношению к хозяйственному центру (K_m) – поселка Первомайский.

$$K_m (4,0 \text{ км}) = 1,2.$$

4.2. Коэффициент к ставкам платы за землю в зависимости от удаленности земельного участка от центра обслуживания в зависимости от качества дорог: г. Усть-Каменогорск, г. Семей, г. Шемонаиха, с учетом данных схем зонирования (K_s) (таблицы 14, 15) [19, 44].

Таблица 14 – Коэффициент к ставкам платы за землю в зависимости от удаленности земельного участка от центра обслуживания в зависимости от качества дорог

	Расстояние, км	коэффициент удаленности K_s	%	гр. 3 x гр 4
1	2	3	4	5
г. Усть-Каменогорск	70,0	0,76	30	22,8
в том числе:				
дороги с тв. покрытием	60,0	0,8		
дороги со щеб. покрытием	6,0	0,5		
грунтовые дороги	4,0	0,5		
г. Семей	>100	0,5	10	5,0
г. Шемонаиха	55,0	0,93	60	55,8
в том числе:				
дороги с тв. покрытием	45,0	1,0		
дороги со щеб. покрытием	6,0	0,7		
грунтовые дороги	4,0	0,5		
Ср. взвешенный коэф-т:		0,84	100	83,6

Таблица 15 – Центр материально-технического снабжения [48]

	Расстояние, км	Коэффициент удаленности K_s	%	гр. 3 x гр 4
1	2	3	4	5
г. Усть-Каменогорск	70,0	0,76	20	15,2
г. Семей	>100	0,5	10	5,0
г. Шемонаиха	55,0	0,93	70	65,1
Ср. взвешенный коэф-т:		0,84	100	84,3

Итоговый средневзвешенный коэффициент к базовым ставкам платы за землю от удаленности земельного участка от центра обслуживания в зависимости от качества дорог $K_s = 0,84$.

5. Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю рассчитывается по формуле: $K_{пр.} = K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s \cdot K_B$. Поправочные коэффициенты основываются на общепринятых характеристиках (приложение А).

Таблица 16 – Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю

Наименование с/х угодий, тип, подтип почв	Площадь, га	K_c	K_y	K_o	K_m	K_s	$K_{пр}$	Базовая ставка платы за землю, тенге	Оценочная стоимость, тенге
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Пашня, черноземы выщелоченные, обыкновенные	217,0	0,9	0,97	-	1,2	0,84	0,88	59 500	11 362 120
Сенокос, черноземы выщелоченные, обыкновенные	144,0	1,2	0,95	-	1,2	0,84	1,15	18 200	3 013 920
Пастбище, черноземы выщелоченные, обыкновенные	229,0	0,91	1,0	1,2	1,2	0,84	1,1	13 500	3 400 650
Итого:	590,0								17 776 690

Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка составляет: Семнадцать миллионов семьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот девяносто тенге.

Кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка определена Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Восточно-Казахстанской области [11, 12, 19]. На основании полученных данных была проведена бонитировка почв и определены баллы бонитета (таблица 17).

Таблица 17 – Баллы бонитета почв земельного участка, предоставленного для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства «Горизонт», расположенного на территории учетного квартала 05-080-017 (бывший клх. им. 1 Мая) Шемонаихинского района ВКО [11, 12, 19].

Кадастровый номер участка	Название почвенно-климатической зоны	Номер почвенного выдела	Площадь, га	Балл бонитета почв
1	2	3	4	5
05-080-017-165	Степная	26 лс	39,0	30
		27 лс	91,0	28
		33 лс	145,0	28
		35 сп	61,0	18
		36 с	45,0	21
		36 лс	78,0	23
		37 лс	99,5	20
		38 сп	65,0	15
		66 лс	90,99	28
		68 лс	33,0	56
	Итого по участку:		747,49	25

В процессе расчета стоимости земель были выявлены неучтенные показатели. Наиболее существенным из них является то, что земли оценивались без качественной характеристики почв – балла бонитета [40, 43]. На сегодняшний день выявлено, что при определении кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения также не учитывается коэффициент уровня инфляции, поэтому предлагается внести корректировку к базовой ставке земель сельскохозяйственного назначения [42, 43]. Данный поправочный коэффициент в Земельном Кодексе РК прописан (ст. 12, п. 30), но в методике расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения он не используется.

В рамках исследования разработаны два варианта шкалы учета балла бонитета.

Вариант 1 предполагает укрупненную градацию по четырем интервалам (до 25; 26–50; 51–75; 76–100), что обеспечивает простоту применения в практике государственных органов и кадастровых служб.

Вариант 2 предусматривает детализированную шкалу с интервалами 5–10 баллов, что позволяет более точно отражать различия в качестве почв и адаптировать методику для автоматизированных кадастровых систем и ГИС [11, 19].

При разработке поправочного коэффициента, учитывающего балл бонитета, предложено выделить четыре интервала по показателю балла бонитета (до 25, 26-50, 51-75, 76-100). Разделение на четыре уровня делает методику удобной для практического использования государственными органами и землепользователями (вариант 1), рисунок 9.

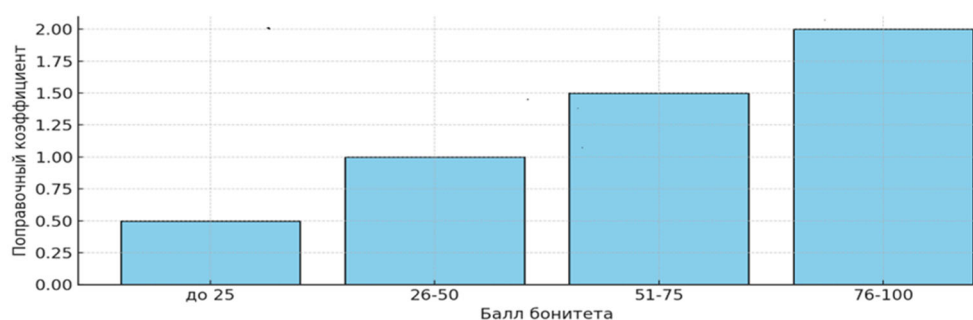


Рисунок 9 – Упрощенная шкала градации балла бонитета с проектными поправочными коэффициентами (вариант 1)

При увеличении балла бонитета вдвое коэффициент также растёт в два раза (от 0,5 до 2,0), что отражает прямую зависимость качества земли от её кадастровой стоимости. Данный вариант позволяет гибко корректировать налоговую нагрузку и арендные платежи в зависимости от качества почв, стимулируя рациональное использование земель. Градация шкалы балла бонитета представлена в таблице 18.

Таблица 18 – Разработанная шкала балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом (вариант 1)

№	Балл бонитета	Коэффициент	№	Балл бонитета	Коэффициент
1	До 25	0,5	3	51 до 75	1,5
2	26 до 50	1,0	4	76 до 100	2,0

В варианте 2 предлагается разработанная шкала с интервалами 5–10 баллов, что позволяет максимально корректно учитывать разнообразие качества сельскохозяйственных земель. Небольшие различия в плодородии (например, балл 25 и балл 35) отражаются в коэффициентах (0,8 и 1,0), что исключает усреднение (рисунок 10).

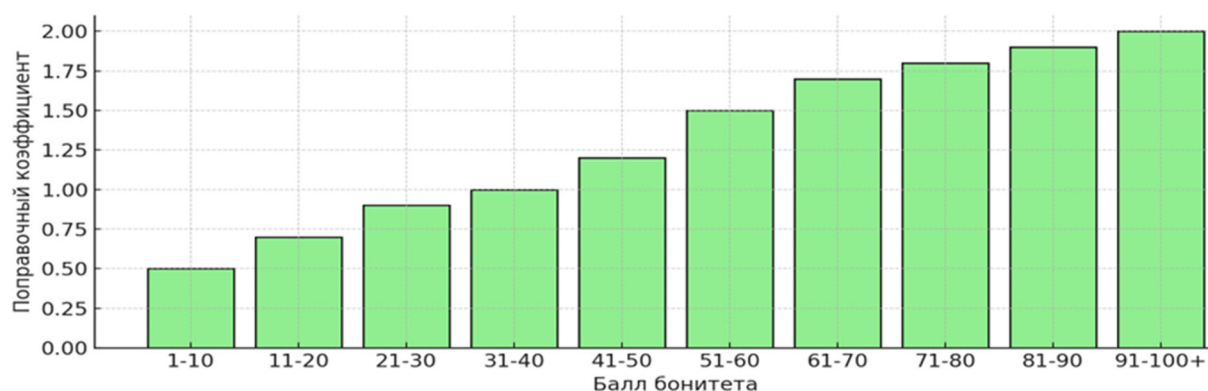


Рисунок 10 – Детализированная шкала градации балла бонитета с проектными поправочными коэффициентами (вариант 2)

Предложенный подход позволяет более точно распределять налоговую нагрузку и арендные платежи: лучшие земли дают больший доход и должны облагаться более высокой ставкой. Рассмотренный способ подходит для автоматизированных систем кадастровой оценки (ГИС и цифровые модели почв), где возможно оперировать малыми интервалами изменения параметров. Землепользователи заинтересованы повышать качество земель (мелиорация, удобрения), чтобы перейти в более высокий диапазон бонитета и увеличить доходность. Чем выше детальность шкалы, тем точнее кадастровая стоимость соответствует рыночной цене земельных участков. В таблице 19 представлена разработанная шкала балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом (вариант 2).

Таблица 19 – Разработанная шкала балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом (вариант 2)

№	Балл бонитета	Поправочные коэффициенты	№	Балл бонитета	Поправочные коэффициенты
1	1 до 10	0,5	9	46 до 50	1,3
2	11 до 15	0,6	10	51 до 55	1,4
3	16 до 20	0,7	11	56 до 60	1,5
4	21 до 25	0,8	12	61 до 65	1,6
5	26 до 30	0,9	13	66 до 70	1,7
6	31 до 35	1,0	14	71 до 80	1,8
7	36 до 40	1,1	15	81 до 90	1,9
8	41 до 45	1,2	16	91 до 100	2,0

Результаты исследования

На основании собранного методического и практического материала по проведенным научно-исследовательским работам, а также их результатам [11, 12, 19] Была составлена таблица оценочной стоимости земель сельскохозяйственного назначения (таблица 20).

Таблица 20 – Базовые ставки платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей (тысяча тенге)

Области	Виды сельскохозяйственных угодий	Типы и подтипы почв						
		черноземы		темно-каштановые	каштановые	светло-каштановые	бурые	серо-бурые
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Восточно-Казахстанская	пашня неорошаемая	59,5	39,4	25,6	18,1	14,4	7,8	
	пашня орошаемая	68,4	63,3	55,6	45,6	44,4	30,7	
	сенокосы	18,2	14,5	11,9	10,6	6,9	4,4	4,4
	пастбища	13,5	11,7	8,1	5,6	3,1	1,9	1,9

Расчеты проводились с учетом инфляции к базовым ставкам платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей по Восточно-Казахстанской области [44, 87, 111].

На рисунке 11 показаны границы зон с различным уровнем плодородия на территории Республики Казахстан. Выделено три зоны (зона высокого плодородия, зона среднего плодородия, зона низкого плодородия), с использованием этих данных разработана шкала балла бонитета почв.

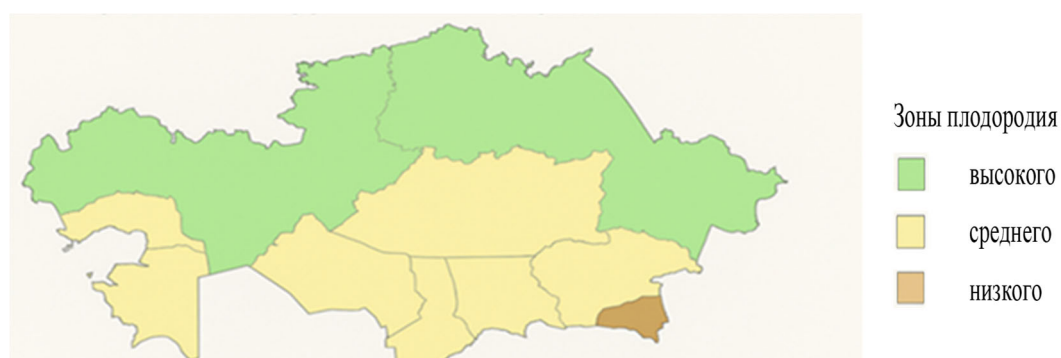


Рисунок 11 – Границы зон с различным уровнем плодородия на территории Республики Казахстан

Сравнительный анализ показал, что внедрение проектных поправочных коэффициентов обеспечивает:

- более точное отражение реального производственного потенциала земель;
- справедливое распределение налоговой нагрузки и арендных платежей;
- повышение инвестиционной привлекательности сельскохозяйственных земель;
- стимулирование землепользователей к улучшению качества почв и рациональному использованию земельных ресурсов.

Таким образом, предложенная методика позволяет перейти от формализованной нормативной оценки к экономически и агроэкологически обоснованной системе кадастрового оценивания, адекватной современным условиям развития аграрного сектора Республики Казахстан (таблица 21).

Таблица 21 – Расчеты с учетом инфляции к базовым ставкам платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей по Восточно-Казахстанской области [12, 44, 111]

Области	Виды сельскохозяйственных угодий	Типы и под- типы почв черноземы вы- щелоченные, обыкновенные	годы		
			2003	2018	2024
Восточно-Казахстанская	Пашня неорошаемая	59,5	59,5	132,1	186,24
	Пашня орошаемая	68,4	68,4	151,9	214,1
	Сенокосы	18,2	18,2	40,4	57
	Пастбища	13,5	13,5	30	42,3

Информация об отношении общего уровня инфляции к базовым ставкам платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей представлена на рисунке 12.

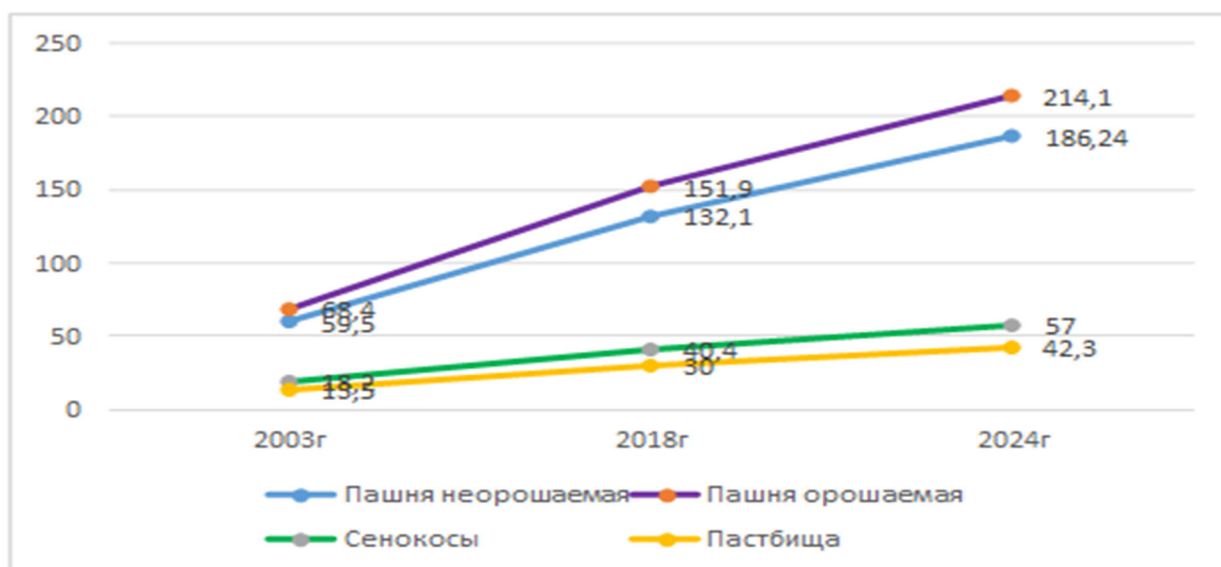


Рисунок 12 – Информация об отношении общего уровня инфляции к базовым ставкам платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей [44, 111]

Предложенная методика разработана для расчета более точной оплаты базовой ставки нормативной цены за один гектар сельскохозяйственных угодий, которая используется при определении кадастровой стоимости земли с применением поправочного коэффициента, учитывающего земельный участок по качественному состоянию и плодородию почвы, техническим характеристикам и месторасположению участка.

Нормативная/базовая ставка платежа дифференцированно устанавливается на каждый вид сельхозугодий, типа и подтипа почвы каждого административного района республики. Для орошаемых и неорошаемых пахотных земель основным критерием выступает урожайность культуры. По кормовым угодьям (сенокосы и пастбища) расчет нормативной базовой ставки основан на производстве продукции животноводства. Поэтому основным вопросом для определения справедливой цены на земельный участок является разработка методики по совершенствованию современного механизма регулирования земельных отношений, основу которого составляют базовые/нормативные цены на землю, земельные налоги, земельная рента и ипотека земли.

Все эти перечисленные элементы земельных отношений регламентированы уже действующим земельным законодательством, суть которого сводится к формированию земельных рынков.

Кроме этого, необходимо в поправочный коэффициент добавить показатель инфляции, который необходим для определения рыночной цены на землю на текущий год. Например, если в 2004 г. курс доллара США составлял 155 тенге, а 1 сентября 2024 г. – 481 тенге, то коэффициент инфляции будет равен – 3,1 [1, 12, 87, 111].

4.4 Обоснование необходимости совершенствования методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан

В процессе расчёта кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения были выявлены неучтённые показатели, оказывающие существенное

влияние на объективность итоговой оценки. Наиболее значимым из них является отсутствие в действующей методике качественной характеристики почв, выраженной через показатель балла бонитета, несмотря на его прямую связь с уровнем естественного плодородия и продуктивностью сельскохозяйственных угодий [11, 15, 21].

Ещё одним существенным недостатком является то, что при определении кадастровой стоимости земельных участков не учитывается коэффициент инфляции. В результате этого базовые ставки платы за землю, установленные в начале 2000-х гг., не отражают текущие макроэкономические условия и не соответствуют реальной рыночной стоимости земельных ресурсов [12, 19]. Данное обстоятельство обуславливает необходимость корректировки базовых ставок для земель сельскохозяйственного назначения с учётом инфляционных процессов.

В соответствии с пунктом 30 статьи 12 Земельного кодекса Республики Казахстан кадастровая (оценочная) стоимость земельных участков, применяемая при их продаже государством либо при передаче права землепользования, определяется на основе базовых ставок платы за землю, периодически уточняемых согласно официальной статистической информации об общем уровне инфляции и поправочным коэффициентам к ним [44]. Однако, несмотря на нормативное закрепление данного положения, коэффициент инфляции в действующей методике расчёта кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения фактически не применяется.

То есть данный показатель закреплён в законодательном документе, однако он не учтён в методике расчёта кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Следовательно, требуется внесение изменений в формулу расчёта кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель путём включения дополнительного поправочного коэффициента, отражающего уровень инфляции. Актуальность данного предложения подтверждается тем, что базовые ставки платы за землю были установлены в 2003 г., и между их нормативным значением и текущей рыночной стоимостью сформировался значительный разрыв [1, 3].

Техническое и методологическое совершенствование определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан

является требованием сегодняшнего дня: согласно Положению об определении кадастровой стоимости земли от 2004 г. определяется базовая ставка, т. е. между текущей ценой и базовой ценой существует значительная разница, поэтому коэффициент инфляции является предложением [12, 15, 111].

Анализ расчётных таблиц также показал, что при базовом определении кадастровой стоимости отсутствует показатель плодородия почв. Между тем балл бонитета непосредственно влияет на урожайность сельскохозяйственных культур, продуктивность сенокосов и пастбищ, а также на экономическую отдачу от использования земельных ресурсов [11, 43]. В этой связи обоснованным представляется введение дополнительного поправочного коэффициента, учитывающего величину балла бонитета почв.

Градация шкалы представлена в таблице 22.

В целях точного и дифференцированного учёта качественных характеристик земель в проектной части работы предлагается использование разработанной шкалы градации баллов бонитета, позволяющей корректировать базовые ставки платы за землю в зависимости от уровня почвенного плодородия [87]. Внедрение данного подхода обеспечивает более справедливое распределение налоговой нагрузки и стимулирует рациональное землепользование.

В настоящее время нормативная (базовая) ставка платы за землю дифференцированно устанавливается по видам сельскохозяйственных угодий с учётом типов и подтипов почв в разрезе административных районов Республики Казахстан. Для пашни основным критерием выступает урожайность сельскохозяйственных культур, а для кормовых угодий – объём производства продукции животноводства. Однако без учёта инфляционных и качественных почвенных факторов такая система не позволяет обеспечить объективную кадастровую оценку земель [110].

Таким образом, для определения справедливой и экономически обоснованной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения целесообразно совершенствование действующей методики расчёта кадастровой стоимости посредством включения коэффициента инфляции и коэффициента балла бонитета.

Реализация указанных предложений позволит повысить достоверность кадастровой оценки, усилить её связь с рыночной стоимостью земли и сформировать более эффективный механизм регулирования земельных отношений в Республике Казахстан [11, 12, 43].

Все эти перечисленные элементы земельных отношений регламентированы уже действующим земельным законодательством, суть которого сводится к формированию земельного рынка [19, 87, 111].

Внедрение предлагаемых поправочных коэффициентов для расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения позволит получить максимально достоверную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения (таблицы 22, 23).

Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю рассчитывается по формуле: $K_{пр.} = K_c \times K_y \times K_o \times K_m \times K_s \times K_6$ [87].

Таблица 22 – Рекомендуемая проектная кадастровая стоимость земельного участка по первому варианту

[illegible]

Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю рассчитывается по формуле: $K_{пр.} = K_c \times K_y \times K_o \times K_m \times K_s \times K_B$ [87, 111].

Таблица 23 – Рекомендуемая проектная кадастровая стоимость земельного участка по второму варианту

Наименование с/х угодий, тип, подтип почв	Площадь, га	К _Б , балл бонитета-25	К _с	К _у	К _о	К _м	К _с	К _{пр}	Базовая ставка платы за землю, тенге* К _{инф-ции-3,13}	Оценочная стоимость, тенге
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10
Пашня, черноземы выщелоченные, обыкновенные	217,0	0,8	0,9	0,97	-	1,2	0,84	0,7	186 235	28 289 096
Сенокос, черноземы выщелоченные, обыкновенные	144,0	0,8	1,2	0,95	-	1,2	0,84	0,92	56 966	7 546 856
Пастбище, черноземы выщелоченные, обыкновенные	229,0	0,8	0,91	1,0	1,2	1,2	0,84	0,88	42 255	8 515 228
Итого:	590,0									44 351 180

$K_{Бал}$ – коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от балла бонитета земельного участка (K_B) [11, 87].

По итогам исследования предлагается внести большие изменения в методику расчета кадастровой стоимости земли, который также повлияет на деятельность землепользователей.

Проектные предложения могут быть применены в области налогообложения и кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Анализ расчётных проектных таблиц показал, что при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения не учитывается балл бонитета почв. Между тем данный показатель является одним из ключевых факторов, определяющих уровень естественного плодородия, продуктивность земель и, как следствие, их экономическую ценность, что обуславливает необходимость его включения в систему кадастровой оценки [49, 74, 117].

С учётом вышеизложенного обосновано предложение о необходимости внесения изменений в действующую методику путём внедрения дополнительных поправочных коэффициентов, отражающих качественные характеристики почв. В частности, предлагается использование проектной шкалы баллов бонитета в качестве основы для расчёта нового поправочного коэффициента к базовой ставке.

Кроме того, в соответствии с пунктом 30 статьи 12 Земельного кодекса Республики Казахстан, предлагается включение в формулу расчёта кадастровой стоимости коэффициента инфляции, что позволит обеспечить более справедливое и актуальное ценообразование на земельные участки.

В результате проведённого научного исследования были разработаны новые подходы и формула для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель [44, 49, 74].

Эти нововведения учитывают как агроэкологические, так и макроэкономические факторы. Внедрение предложенных решений позволит значительно повысить точность, достоверность и обоснованность оценки земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях.

Результаты разработанного подхода к кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения отражены в новой формуле расчета кадастровой стоимости представлены в таблице 24.

Таблица 24 – Рекомендуемая (проектная) формула по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения РК с описанием характеристик

Проектный метод определения кадастровой стоимости земель с/х назначения
$K_{ст} = S_{пл} \cdot Б_{ст}(Н_{ст} \cdot K_{инф.}) \cdot K_{пр}(K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s \cdot K_b)$ [12, 111].
$K_{ст}$ – кадастровая стоимость (тенге)
$S_{пл}$ – площадь земельного участка (га)
$Б_{ст}$ – базовая стоимость земельного участка (тенге).
$Б_{ст} = Н_{ст} \cdot K_{инф.}$
$Н_{ст}$ – нормативная стоимость (тенге).
$K_{инф.}$ – коэффициент инфляции
$K_{пр}$ – поправочный коэффициент
Итоговый поправочный коэффициент к базовым ставкам платы за землю рассчитывается по формуле: $K_{пр.} = K_c \cdot K_y \cdot K_o \cdot K_m \cdot K_s \cdot K_b$
Качественное состояние земель- коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от качественного состояния участка (K_c) [12].
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от уклона поверхности в градусах (K_y).
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от обводненности земельного участка (K_o).
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от местоположения участка по отношению к хозяйственному центру (K_m)
Коэффициент к ставкам платы за землю в зависимости от удаленности земельного участка от центра обслуживания в зависимости от качества дорог (K_s)
Коэффициент к базовым ставкам платы за землю в зависимости от балла бонитета (K_b) [111]

Расчет кадастровой стоимости земельного участка по новой формуле значительно увеличит существующую кадастровую стоимость земельных участков. В результате земельный участок со своей увеличенной стоимостью может выступать в качестве залога при получении банковского кредита. Данный метод определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения можно рекомендовать для применения налоговой службой в целях упрощения системы единого налогообложения, которая освободит сельскохозяйственные организации от других видов налога и повысит эффективность системы кадастра в стране [42].

В работе [28] подчеркивается сложность оценки земельных участков маленькой площади, так как наблюдается увеличение количества дополнительных пара-

метров оценки по сравнению с традиционными методиками, основанными на массовой оценке. В качестве примеров использованы земельные участки небольших аграрных предприятий. Предлагается использовать при оценке сельскохозяйственных земель такие показатели, как уровень безработицы и экономическое развитие региона. Вместе с тем, авторы работы подчеркивают важность использования при оценке сельскохозяйственных земель уровня плодородия почвы и балл бонитета.

В работе [57] приводятся практические данные по расчету различных моделей оценки недвижимости с применением нейронных сетей. Делается акцент на широких возможностях искусственного интеллекта по обработке неограниченного количества параметров объектов недвижимости и расчета значения стоимости на основании обучения системы с помощью определения связей между качественными и количественными характеристиками объектов недвижимости и величиной стоимости объекта недвижимости при его покупке.

Также современные методы оценки сельскохозяйственных земель должны быть ориентированы на использование перспективных моделей прогноза изменения климата. Подобные оценочные системы реализованы в виде интерактивной пространственной системы поддержки принятия решений на основе моделей LandCaRe-DSS [120]. Модели изменения климата в ближайшее время будут востребованы при разработке перспективных планов освоения земельных ресурсов для развития сельского хозяйства, так как некоторые территории, традиционно считающиеся аграрными, в ближайшее время могут стать непригодными для сельскохозяйственного производства или перейти в разряд низкопродуктивных [45, 119]. Поэтому важной задачей, в первую очередь для государства, является оценка перспективных земельных участков, на которые глобальное изменение климата может оказать положительное влияние и позволит вести на них сельскохозяйственное производство [95, 108]. Подобное моделирование основано на климатических моделях и позволяет определять наиболее подверженные климатическим изменениям сельскохозяйственные территории, что является одним из условий устойчивого обеспечения продовольственной безопасности государства [95].

4.5 Выводы по четвертому разделу

Четвертый раздел содержит описание разработанного алгоритма обработки пространственно-атрибутивных данных для вычисления ставок земельного налога за земли сельскохозяйственного назначения в автоматизированной информационной системе государственного кадастра. Для повышения адаптивности алгоритма к изменяющимся внешнеэкономическим условиям в его структуру интегрирован корректирующий модуль, реализующий функцию приведения ценовых показателей к актуальному уровню цен за землю на основе официальных данных Национального банка. Это позволяет формировать достоверную кадастровую информацию в режиме, приближенном к «реальному времени». Для корректировки существующей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом инфляции предлагается применение поправочных коэффициентов, отражающих устойчивое повышение общего уровня цен на товары и услуги к базовой ставке по экспериментальным выборочным годам.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате диссертационного исследования достигнута цель: усовершенствована методика кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в условиях, когда есть частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения, но не происходят сделки купли-продажи с землей (неразвитый земельный рынок). Разработана модель оценки и предложены технологические решения, обеспечивающие достоверность расчётов в соответствии с нормативными актами и приближение кадастровой стоимости земли к рыночной.

В результате решения поставленных задач получены следующие основные научные и практические результаты:

- выполнен аналитический обзор законодательной и нормативно-правовой базы, регламентирующей работы по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, на основании которого поставлены цели и задачи для выполнения исследований в диссертационной работе;
- выполнен анализ существующих методов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, выявивший недостаточную формализацию оценочных процедур;
- установлено техническое противоречие между агротехническими характеристиками земель и их цифровым представлением в системе государственного земельного кадастра Республики Казахстан;
- предложен подход к его разрешению на основе формализации агротехнических параметров и их интеграции в алгоритмическую модель кадастровой оценки;
- обоснована необходимость совершенствования нормативной базы с целью обеспечения корректного использования формализованных параметров в кадастровых расчётах;
- разработана шкала градации балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом для расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан, которая позволила объективно дифференцировать стоимость участков в зависимости от их природного плодородия и агроэкологических условий;

– разработанные поправочные коэффициенты к базовым ставкам стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан, учитывающие инфляцию национальной валюты, позволили выполнить актуализацию кадастровой оценки, обеспечивая её соответствие текущим экономическим условиям, сохраняя фискальное значение земельного налога;

– разработан алгоритм модели оценки, позволивший усовершенствовать методику определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан, основанный на критериях оценивания земель по предложенной шкале градации балла бонитета, который, в том числе, учитывает возможную инфляцию национальной валюты и позволяет приблизить результаты к рыночной стоимости;

– выполнена апробация усовершенствованной методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения КХ «Горизонт» Шемонаихинского района Восточно-Казахстанской области, позволившая подтвердить адекватность выполненных разработок, в результате реализации которых кадастровая оценка становится более достоверной и социально-справедливой.

Результаты диссертационного исследования рекомендуется использовать филиалами некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» Республики Казахстан при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Перспективы дальнейших исследований по данной тематике заключаются в адаптации разработанной модели оценки для других категорий земель и в условиях меняющегося климата, а также в интеграции методики с геоинформационными системами и технологиями дистанционного зондирования для автоматизации сбора и актуализации исходных данных. Кроме того, представляет интерес разработка экономико-математических моделей, прогнозирующих динамику кадастровой стоимости в долгосрочной перспективе с учетом макроэкономических факторов и государственной аграрной политики.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Агентство по статистике Республики Казахстан. Индекс потребительских цен. – Астана, 2020. – С. 12–29. – Текст : непосредственный.
- 2 Агентство по статистике Республики Казахстан. Национальные счета сельского хозяйства. – Астана, 2019. – С. 61–84. – Текст : непосредственный.
- 3 Агентство по статистике Республики Казахстан. Статистический сборник. – Астана, 2018. – С. 34–57. – Текст : непосредственный.
- 4 АИС ГЗК – URL: <https://www.aisgzk.kz/aisgzk>. – Текст : электронный.
- 5 Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости / А. В. Дубровский, А. Л. Ильиных, О. И. Малыгина, В. Н. Москвин, А. В. Вишнякова. – Текст : непосредственный // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 2. – С. 150–170.
- 6 Асаул А. Н. Оценка стоимости имущества. – Санкт-Петербург : Питер, 2016. – С. 174–228. – Текст : непосредственный.
- 7 Бекполова Г. Б. К вопросу об оценке земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан / Бекполова Г. Б. – Текст : непосредственный // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013. IX Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 15-26 апреля 2013 г.). – Новосибирск : СГГА, 2013. Т. 3. – С. 67–69.
- 8 Бекполова, Г. Б. Оценка земельных ресурсов и агроэкологические особенности территории./ Г. Б. Бекполова – Москва : Экономика, 2017. – С. 67–69. – Текст : непосредственный.
- 9 Беристенов, А. Т. Анализ и перспективы использования неиспользуемых сельскохозяйственных земель на территории Республики Казахстана / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Импортонезависимость и продовольственная безопасность: глобальные вызовы и стратегические тренды развития АПК в усло-

виях трансформации международных экономических отношений. Материалы международной научно-практической конференции, посвящённой 105-летию со дня основания ФГБОУ ВО Омский ГАУ. Омский государственный аграрный университет имени П. А. Столыпина. Омск, 2023. – С. 528–533.

10 Беристенов, А. Т. Земельная реформа: проблемы регулирования земельных отношений / А. Т. Беристенов, Т. Т. Жагипарова. – Текст : непосредственный // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов V Национальной научно-практической конференции, 24–26 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. Ч. 1. – С. 247–249. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-1-247-249.

11 Беристенов, А. Т. Изучение эффективности применения разработанной шкалы баллов бонитета для земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан // А. Т. Беристенов, А. В. Дубровский. – Текст : непосредственный // Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 70-летию освоения целинных и залежных земель в России. – Омск, 2024. – С. 342–347.

12 Беристенов, А. Т. Методическое и технологическое обеспечение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Московский экономический журнал. – 2023. – Т. 8, № 8. – С. 19–34. – DOI 10.55186/2413046X_2023_8_8_369.

13 Беристенов, А. Т. Методы проведения мониторинга земель сельскохозяйственного назначения с использованием / А. Т. Беристенов, Т. Т. Жагипарова, Г. К. Казбеков. – Текст : непосредственный // Импорт независимость и продовольственная безопасность: глобальные вызовы и стратегические тренды развития АПК в условиях трансформации международных экономических отношений. Материалы международной научно-практической конференции, посвящённой 105-летию со дня основания ФГБОУ ВО Омский ГАУ. Омский государственный аграрный университет имени П. А. Столыпина. Омск, 2023. – С. 521–527.

14 Беристенов, А. Т. Основные нововведения в земельный кодекс РК / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral» – № 4/2022. – С. 1088–1094.

15 Беристенов, А. Т. Особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Сибирская деревня: 70 лет с начала освоения целинных и залежных земель в России. – Омск, 2024. – С. 337–341.

16 Беристенов, А. Т. Проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан / А. Т. Беристенов, Т. Т. Жагипарова. – Текст : непосредственный // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сб. материалов V Национальной научно-практической конференции, 24–26 ноября 2021 г., Новосибирск. В 3 ч. – Новосибирск : СГУГиТ, 2022. Ч. 1. – С. 250–253 – DOI 10.33764/2687-041X-2022-1-250-253.

17 Беристенов, А. Т. Регулирования земельных отношений в Казахстане / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Вопросы устойчивого развития общества. – 2022. – № 4. – С. 94–97.

18 Беристенов, А. Т. Совершенствование земельно-оценочных работ для управления земельными ресурсами: диссертация на соискание ученой степени кандидата технических наук: 25.00.26 / Беристенов Алимбек Тайнигазинович. ; СГГА. – Новосибирск, 2010. – 185 с. – Текст : непосредственный

19 Беристенов, А. Т. Совершенствование поправочных коэффициентов при определении кадастровой стоимости обводненных земельных участков сельскохозяйственного назначения / А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7, № 8. – С. 53–62. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_8_488.

20 Варламов А. А. Землеустройство: учебник для вузов. / А. А. Варламов – Текст : непосредственный. – Москва : Колос С, 2013. – Текст : непосредственный.

21 Варламов, А. А. Государственная кадастровая оценка земель. / А. А. Варламов. – Москва : Геозиздат, 2007. – С. 133–352. – Текст : непосредственный.

22 Варламов, А. А. Государственный земельный кадастр / А. А. Варламов. – Москва : Колос С, 2010. – 480 с. – Текст : непосредственный.

23 Варламов, А. А. Землеустройство : учебник для вузов / А. А. Варламов. – М. : Колос С, 2012. – 528 с. – Текст : непосредственный.

24 Варламов, А. А. Кадастр недвижимости. / А. А. Варламов. – Москва : Юрайт, 2019. – Текст : непосредственный.

25 Варламов, А. А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения : методология и практика / А. А. Варламов. – Москва : Колос С, 2012. – 368 с. – Текст : непосредственный.

26 Варламов, А. А. Метод капитализации ренты в кадастровой оценке земель / А. А. Варламов. – Москва : Колос С, 2013. – 352 с. – Текст : непосредственный.

27 Варламов, А. А. Методы оценки земельных участков : теория и практика / А. А. Варламов. – Москва : Колос С, 2014. – 400 с. – Текст : непосредственный.

28 Варламов, А. А. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения : монография / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – Москва : Колос С, 2016. – 312 с. – Текст : непосредственный.

29 Варламов, А. А. Теоретические основы земельной ренты и оценки земель / А. А. Варламов. – Москва : Колос С, 2010. – 344 с. – Текст : непосредственный.

30 Варламов, А. А. Теория и практика кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / А. А. Варламов. – Москва : Колос С, 2013. – 384 с. – Текст : непосредственный.

31 Варламов, А. А. Экономика землепользования и застройки : учебное пособие для вузов / А. А. Варламов. – Москва : Колос С, 2018. – 320 с. – Текст : непосредственный.

32 Варламов, А. А. Экономика землепользования. / А. А. Варламов. – Москва : Юрайт, 2018. – С. 189–215. – Текст : непосредственный.

33 Варламов, А. А. Экономическая оценка земельных участков: теория и практика. / А. А. Варламов. – Москва : Колос С, 2014. – Текст : непосредственный.

34 Варламов, А. А. Экономическая оценка и кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения / А. А. Варламов. – Москва : Колос С, 2013. – 402 с. – Текст : непосредственный.

35 Волков, С. Н. Государственное регулирование земельных отношений. / С. Н. Волков. – Москва : Колос С, 2017. – Текст : непосредственный.

36 Волков, С. Н. Землеустройство : учебник для вузов. / Волков С. Н. – Москва : Колос С, 2012. – 512 с. – Текст : непосредственный.

37 Волков, С. Н. Методологические основы кадастровой оценки земель / С. Н. Волков. – Текст : непосредственный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2016. – №5. – С. 12–19.

38 Временная методика определения нормативной стоимости сельскохозяйственных территорий. – Алматы : Госкомзем РК, 1995. – С. 45–68.

39 Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть) от 27 декабря 1994 г. № 268-ХІІІ. – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000>. – Текст : электронный.

40 Добротворская, Н. И. Общие вопросы охраны и защиты почвенного покрова для цели рационального землепользования на территории населенных пунктов / Н. И. Добротворская, А. В. Дубровский. – Текст : непосредственный // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 2 (34). – С. 184–191.

41 Докучаев, В. В. Русский чернозем / В. В. Докучаев. – Москва : Сельхозгиз, 1953. – С. 41–67. – Текст : непосредственный.

42 Дубровский, А. В. К вопросу о разработке параметров эффективности кадастровой системы / Дубровский А. В. – Текст : непосредственный // Вестник СГУГиТ. – 2021. – Т. 26, № 6. – С. 129–139. – DOI 10.33764/2411-1759-2021-26-6-129-139.

43 Дубровский, А. В. Совершенствование поправочных коэффициентов как фактор влияния на кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения / А. В. Дубровский, А. Т. Беристенов. – Текст : непосредственный // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7. № 2. – С. 90–98. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_2_97.

44 Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. № 442-II (с изм. и доп.). – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442>. – Текст : электронный.

45 Изменение климата и продовольственная безопасность : доклад ФАО ООН. – Рим : ФАО, 2018. – 110 с. – Текст : непосредственный.

46 Кадастровая оценка земель и эффективность землепользования / А. А. Бакулина, Н. Л. Красюкова, О. В. Панина, С. Е. Прокофьев. – Текст : непосредственный // Экономика сельского хозяйства России. – 2021. – № 3. – С. 41–48.

47 Кадастровая стоимость земель: сравнение опыта Казахстана и России / А. А. Бакулина, Н. Л. Красюкова, О. В. Панина, С. Е. Прокофьев. – Санкт-Петербург : СПбГУ, 2019. – С. 101–104. – Текст : непосредственный.

48 КазНИИ земледелия. Методические рекомендации. – Алматы, 2017. – С. 29–46. – Текст : непосредственный.

49 Касенов, М. К., Совершенствование земельных отношений в условиях реформы. // М. К. Касенов, З. Д. Дюсенбеков. – Алматы : Жібек Жолы, 2019. – 250 с. – Текст : непосредственный.

50 Комментарий к Земельному кодексу Республики Казахстан. – Астана : Юрист, 2019. – С. 89–104. – Текст : непосредственный.

51 Конституция Республики Казахстан от 30 августа 1995 года. – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000>. – Текст : электронный.

52 Косарев, Н. С. Оценка земель сельскохозяйственного назначения на первичном земельном рынке / Н. С. Косарев. – Текст : непосредственный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 3. – С. 20–27.

53 Косарев, Н. С. Факторы формирования кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий / Н. С. Косарев. – Текст : непосредственный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 4. – С. 28–35.

54 Косарев, Н. С. Экономическая оценка сельскохозяйственных земель в условиях формирования земельного рынка / Н. С. Косарев. – Текст : непосредственный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель – 2014. – № 6. – С. 32–38.

55 Косарев, Н. С. Эталонный подход к оценке земель сельскохозяйственного назначения / Н. С. Косарев. – Текст : непосредственный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2016. – № 6. – С. 25–32.

56 Крылатов, А. К. Методические основы оценки почвенного плодородия. / А. К. Крылатов. – Москва : Росземпроект, 1988. – С. 102–118. – Текст : непосредственный.

57 Куприянов, М. С. Применение нейронных сетей в оценке стоимости объектов недвижимости // М. С. Куприянов, В. А. Погорелов. – Текст : непосредственный // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 7. – С. 45–56.

58 Липски, С. А. Земельная рента и методы её капитализации в системе оценки земли : монография / С. А. Липски. – Москва : Норма, 2011. – 256 с. – Текст : непосредственный.

59 Липски, С. А. Кадастровая оценка земель. / С. А. Липски. – Москва : Юрайт, 2018. – 340 с. – Текст : непосредственный.

60 Липски, С. А. Методические основы экономической оценки земель и земельной ренты: монография. / С. А. Липски. – Москва : Норма, 2012. – 272 с. – Текст : непосредственный.

61 Липски, С. А. Рыночная оценка земли и земельной ренты : учебное пособие / С. А. Липски. – Москва : Норма, 2013. – 320 с. – Текст : непосредственный.

62 Липски, С. А. Экономика земельных ресурсов. / С. А. Липски. – Москва : Юрайт, 2020. – Текст : непосредственный.

63 Липски, С. А. Экономическая оценка земли в условиях реформирования земельных отношений: монография. / С. А. Липски. – Москва : Норма, 2008. – 286 с. – Текст : непосредственный.

64 Материалы III этапа экономической оценки земель Республики Казахстан. – Астана, 2001. – С. 56–73. – Текст : непосредственный.

65 Материалы государственного земельного кадастра Республики Казахстан. – Астана, 2019. – С. 34–57. – Текст : непосредственный.

66 Материалы почвенно-геоботанических обследований сельскохозяйственных угодий Республики Казахстан. – Алматы, 2010. – С. 55–79. – Текст : непосредственный.

67 Материалы экономической оценки земель Республики Казахстан. – Астана, 2011. – С. 64–91. – Текст : непосредственный.

68 Методика определения нормативной цены сельскохозяйственных угодий. – Алматы : ГосНПЦзем, 1996. – С. 45–61. – Текст : непосредственный.

69 Методика определения рыночной стоимости земельных участков : методические рекомендации. – Москва : Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). – 2016. – 184 с. – Текст : непосредственный.

70 Методические рекомендации по кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. – Алматы, 2020. – С. 59–81. – Текст : непосредственный.

71 Методические рекомендации по оценке прочих угодий в составе сельскохозяйственных земель. – Алматы, 2018. – С. 41–49. – Текст : непосредственный.

72 Методические рекомендации по применению бонитировочных шкал в земельной оценке. – Алматы, 2018. – С. 37–52. – Текст : непосредственный.

73 Методические рекомендации по применению метода капитализации ренты в кадастровой оценке земель. – Москва : Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). – 2016. – 32 с. – Текст : непосредственный.

74 Методические указания по экономической оценке земель сельскохозяйственного назначения. – Астана : Комитет по управлению земельными ресурсами МСХ РК, 2015. – 120 с. – Текст : непосредственный.

75 Министерство национальной экономики Республики Казахстан. Макроэкономические показатели. – Астана, 2020. – С. 15–32. – Текст : непосредственный.

76 Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан. Аналитический отчет. – Астана, 2021. – С. 41–59. – Текст : непосредственный.

77 Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан. Методические рекомендации по оценке земель сельскохозяйственного назначения. – Алматы, 2018. – Текст : непосредственный.

78 Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан. Отчет по специализации регионов. – Астана, 2019. – С. 22–37. – Текст : непосредственный.

79 Морозова, О. И. Методы оценки земель для различных целей / О. И. Морозова. – Москва : Наука, 2020. – 230 с. – Текст : непосредственный.

80 Налоговый кодекс Республики Казахстан от 18 июля 2025 года № 214-VIII ЗРК. – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K2500000214>. – Текст : электронный.

81 Налоговый кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/. – Текст : электронный.

82 Научные труды по проблемам оценки сельскохозяйственных земель. – Алматы, 2019. – С. 88–104. – Текст : непосредственный.

83 Научные труды сельскохозяйственных опытных станций Республики Казахстан. – Алматы, 2018. – С. 64–88. – Текст : непосредственный.

84 Национальный банк Республики Казахстан. Макроэкономический обзор. – Астана, 2021. – С. 38–57. – Текст : непосредственный.

85 Николаев, В. А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: экономические аспекты / В. А. Николаев – Алматы: Наука, 2018. – С. 45–47. – Текст : непосредственный.

86 Николаев, В. А. Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения: теория и практика / В. А. Николаев. – Текст : непосредственный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – №4. – С. 15–22.

87 Новый подход в расчете кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан // А. Т. Беристенов, Т. Т. Жагипарова, Н. И. Добротворская, А. В. Дубровский. – Текст : непосредственный // Вестник СГУГиТ. – 2025. – Т. 30, № 6. – С. 149–159. – DOI 10.33764/2411–1759-2025-30-6-149-159.

88 О государственной кадастровой оценке : федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/. – Текст : электронный.

89 О государственной кадастровой оценке земель : постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_24139/. – Текст : электронный.

90 О государственном земельном кадастре : федеральный закон Российской Федерации от 02.01.2000 № 28-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25499/. – Текст : электронный.

91 О земельной реформе Республики Казахстан : законы Республики Казахстан от 28 июня 1991 года. – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z910001400>. – Текст : электронный.

92 О Земле : законы Республики Казахстан от 24 января 2001 г. № 152-П. – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000152>. – Текст : электронный.

93 О земле : указ Президента Республики Казахстан от 22 декабря 1995 г. № 2717. – URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/U950002717_. – Текст : электронный.

94 О некоторых вопросах регулирования земельных отношений : указ Президента Республики Казахстан от 24 января 1994 г. № 1516. – URL: https://prg.kz/document/?doc_id=1006436. – Текст : электронный.

95 О состоянии и использовании земель в Российской Федерации : государственный доклад. – Москва : Росреестр, 2022. – 248 с. – Текст : непосредственный.

96 Об установлении базовых ставок платы за земельные участки : постановление Правительства Республики Казахстан от 02.09.2003 № 890. – URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/P030000890_. – Текст : электронный.

97 Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель : приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 12.08.2006 № 222. – URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=116221>. – Текст : электронный.

98 Об утверждении Порядка определения оценочной стоимости земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством : постановление Правительства Республики Казахстан от 1 октября 1996 г. № 1203. – URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/P960001203_. – Текст : электронный.

99 Об утверждении Правил ведения государственного земельного кадастра Республики Казахстан : приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 19 сентября 2003 года № 508. – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1400010147>. – Текст : электронный.

100 Об утверждении ставок платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством : постановление Правительства Республики Казахстан от 8 мая 1996 г. № 576. – URL: https://adilet.zan.kz/rus/docs/P960000576_. – Текст : электронный.

101 Оспанов, Б. С. Земельная реформа Республики Казахстан: методология, методы, практика: диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук : 08.00.05 / Оспанов, Бахыт Сагындыкович – Москва, 2002. – 222 с. – Текст: непосредственный.

102 Оспанов, Б. С. Земельные отношения и земельная реформа в Республике Казахстан. / Б. С. Оспанов. – Алматы: Экономика, 2002. – 280 с. – Текст : непосредственный.

103 Почвенно-агроэкономическое районирование сельскохозяйственных земель. – Алматы : Национальная академия аграрных наук Республики Казахстан. – 2009. – 116 с. – Текст : непосредственный.

104 Самуэльсон, П. Экономика. // П. Самуэльсон, В. Нордхаус – Москва : Вильямс, 2010. – С. 415–438. – Текст : непосредственный.

105 Сапожников, П. М. Методологические подходы к кадастровой оценке земель / П. М. Сапожников, В. С. Столбовой. – Текст : непосредственный // Вестник Росреестра. – 2020. – № 2. – С. 27–33.

106 Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2023 год. – URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/land/documents/details/667055?lang=ru>. – Текст : электронный.

107 Система бонитировки почв сельскохозяйственных угодий Республики Казахстан : метод. указания. – Алматы : КазНИИПА, 1998. – С. 112–118. – Текст : непосредственный.

108 Скляр, И. В. Оценка перспективных земельных ресурсов в условиях изменения климата / И. В. Скляр, Д. В. Лопатин. – Текст : непосредственный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2020. – № 6. – С. 21–29.

109 Соболев С. С. Почвенно-оценочные работы и бонитировка почв / С. С. Соболев. – Москва : Колос, 1979. – 287 с. – Текст: непосредственный.

110 Соболев, С. С. Бонитировка почв и экономическая оценка земель / С. С. Соболев. – Москва : Колос, 1975. – С. 73–98. – Текст: непосредственный.

111 Совершенствование методологии оценки кадастровой стоимости земельных участков в Республике Казахстан / А. Т. Беристенов, А. Т. Беристенов, Т. Т. Жагипарова, А. А. Пягай. – Текст : непосредственный // Устойчивое развитие горных территорий. – 2025. – Т. 17, № 1. – С. 183–194. – DOI 10.21177/1998–4502-2025-17-1-183-194.

112 Сравнительный анализ систем кадастровой оценки земель в РК и РФ. – Астана : Научный журнал, 2021. – С. 15–22. – Текст: непосредственный.

113 Статистический ежегодник Республики Казахстан 2023. – Астана : Комитет по статистике Министерства национальной экономики Республики Казахстан. – 2023. – 485 с. – Текст : непосредственный.

114 Федоров, А. В. Оценка недвижимости. / А. В. Федоров. – Москва : Инфра-М, 2015. – С. 141–324. – Текст : непосредственный.

115 Федотова, М. А. Оценка стоимости недвижимости : учебник для вузов / М. А. Федотова. – Москва : Юрайт, 2020. – 412 с. – Текст: непосредственный.

116 Экологический кодекс Республики Казахстан от 2 января 2021 года № 400-VI ЗРК (с изм. и доп. по состоянию на действующую редакцию). – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K2100000400>. – Текст : электронный.

117 Экономическая оценка земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан : материалы III тура. – Астана : КазНИИЗиЗ, 2014. – 280 с. – Текст : непосредственный.

118 Экономическая оценка сельскохозяйственных земель : методические рекомендации. – Москва : ФГБНУ «РосНИИЗемпроект». – 2010. – 76 с. – Текст : непосредственный.

119 A Spatial Model-Based Decision Support System for Evaluating Agricultural Landscapes under the Aspect of Climate Change. / W. Mirschel, L. Mueller, A. Sheudshen, F. Eulenstein (eds). – Текст : непосредственный // Novel Methods for Monitoring and Managing Land and Water Resources in Siberia. Springer Water. Springe – 2016. – P. 519–540. DOI 10.1007/978-3-319-24409-9_23.

120 Appraisal Institute. The Appraisal of Real Estate. – Chicago : Appraisal Institute, 2013. – С. 215–243. – Текст : непосредственный.

121 International Valuation Standards Council. International Valuation Standards. – London : IVSC, 2022. – С. 98–121. – Текст : непосредственный.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

(обязательное)

ПОПРАВОЧНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ

Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки
(пашня)

Кс – мелиоративное состояние земель	Ку – уклон поверхности	Км – местоположение по отношению к хозяйственному центру	Ку – удаленность земельного участка от центров обслуживания
Хорошее – 1,2	До 1 градуса – 1	До 5 – 1,2	До 20 – 1,4, 1,1, 0,7
Удовлетворительное – 0,9	От 1 до 3 градусов – 0,98	От 5 до 10 – 1,0	21–40 – 1,2, 0,9, 0,6
Неудовлетворительное – 0,6	От 3 до 5 градусов – 0,96	От 10 до 20 – 0,9	41–60 – 1,0, 0,7, 0,5
	От 5 до 7 градусов – 0,93	От 20 до 30 – 0,8	61 – 80 – 0,8 – 0,5
	Более 7 градусов – 0,86	Свыше 30 – 0,7	81 – 100 – 0,6
			Свыше 100 – 0,5

Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки
(сенокосы)

Кс – мелиоративное состояние земель	Ку – уклон поверхности	Км – местоположение по отношению к хозяйственному центру	Ку – удаленность земельного участка от центров обслуживания
коренного улучшения; с подсевом многолетних трав – 1,2	До 3 градуса – 1	До 12 – 1,0	До 20 – 1,4, 1,1, 0,7
поверхностного улучшения без изменения видового состава растительного покрова – 1,1	От 1 до 6 градусов – 0,95	От 13 до 20 – 0,8	21–40 – 1,2, 0,9, 0,6
Удовлетворительное – 0,9	От 6 до 10 градусов – 0,9	Свыше 20 – 0,6	41–60 – 1,0, 0,7, 0,5
Неудовлетворительное – 0,7	От 10 до 20 градусов – 0,85		61 – 80 – 0,8 – 0,5
	Более 20 градусов – 0,5		81 – 100 – 0,6
			Свыше 100 – 0,5

**Поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки
(пастбища)**

Кс – мелиоративное состояние земель	Ку – уклон поверхности	Км – местоположение по отношению к хозяйственному центру	Ку – удаленность земельного участка от центров обслуживания	Ко – водообеспеченность
Хорошее (земельный участок незасоренный, незакустаренный (непоедаемыми кустарниками) – 1,2	До 3 градуса – 1	До 5 – 1,2	До 20 – 1,4., 1,1., 0,7.	Обводненные – 1,2
Удовлетворительное (земельный участок засоренный, закустаренный (непоедаемыми кустарниками) – 0,9	От 1 до 6 градусов – 0,95	От 5 до 10 – 1,0	21–40 – 1,2., 0,9., 0,6	Необводненные – 0,8
Неудовлетворительное (земельный участок засоренный, закустаренный (непоедаемыми кустарниками) – 0,6	От 6 до 10 градусов – 0,9	От 10 до 20 - 0,9	41–60 – 1,0., 0,7., 0,5	
	От 10 до 20 градусов – 0,85	От 20 до 30 - 0,7	61 – 80 – 0,8 – 0,5	

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

(обязательное)

АКТЫ О ВНЕДРЕНИИ ТЕХНОЛОГИИ

«КАТОНКАРАГАЙ АУДАНЫНЫҢ ЖЕР КАТЫНЫСТАРЫ БӨЛІМІ» МЕМЛЕКЕТТІК МЕКЕМЕСІ 070900 Үлкен Нарын ауылы Абылайхан к.91 e-mail: ai.kanafina@akimvko.gov.kz тел. 8 (72341) 2-12-37 факс 2-19-06		ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ОТДЕЛ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАТОН-КАРАГАЙСКОГО РАЙОНА» 070900 село Улкен Нарын ул.Абылайхана 91 e-mail: ai.kanafina@akimvko.gov.kz тел. 8 (72341) 2-12-37 факс 2-19-06
---	---	--

№ 01-03/562
09.11.2022 г.

АКТ
о внедрении технологии

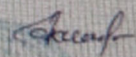
Мы нижеподписавшиеся, представители организации внедрения, руководитель ГУ отдела земельных отношений Катон-Карагайского района, Восточно-Казахстанской области Ахмадиев Б.К. сдавший для внедрения результаты и технологий создания механизмов совершенствования определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан. (Научный руководитель Дубровский А.В., автор Беристенов А.Т.) составили настоящий акт и получили следующие результаты:

Установлены дополнение и изменение к поправочным коэффициентам кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

1. Разработаны шкала балла бонитета с учетом ее плодородие, как главного фактора при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.
2. Определено пастбищные угодья с учетом внесения изменения поправочного коэффициента на обводненность.
3. Внесено корректировка с учетом инфляция в стране к базовым ставкам для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий.

Результаты внедрения разработана методическая основа определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Данная методика была опробировано на территории Катон-Карагайского района, Восточно-Казахстанской области.

Представитель организации внедрения.
Руководитель ГУ отдела земельных отношений
Катон-Карагайского района,
Восточно-Казахстанской области

 **Ахмадиев Б.К.**

000060



АКТ о внедрении технологии

Мы нижеподписавшиеся, представители организации внедрения, руководитель государственного учреждения «Отдел земельных отношений района Үлкен Нарын» А.Б. Канафина сдавший для внедрения результаты и технологий создания механизмов совершенствования методики оценки сельскохозяйственных земель Республики Казахстан. (Научный руководитель Беристенов А.Т. и студенты 4- курса Тажен Бейбарыс Қалдыбекұлы, Дүйсенбек Кеңесалы Советалыұлы) составили настоящий акт и получили следующие результаты:

Установлены дополнение и изменение к поправочным коэффициентам кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

1. Внесено корректировка с учетом инфляция в стране к базовым ставкам для определения кадастровой (оценочной) стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

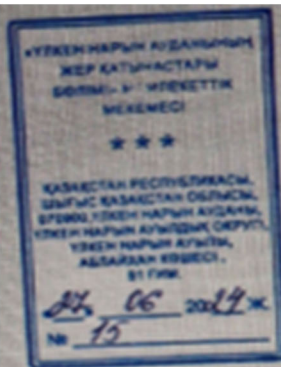
Для определения кадастровой (оценочной) цены сельскохозяйственных земель наиболее предпочтительным методом расчета базовой ставки (нормативной цены) является расчет национальной инфляции путем корректировки базовой ставки (нормативной цены), т. е. кадастровая стоимость земельного участка должна быть рассчитана в соответствии с требованиями сегодняшнего дня.

Результаты внедрения разработана методическая основа определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Данная методика была опробовано на территории Үлкен Нарынского района, Восточно Казахстанской области.

Руководитель ГУ «Отдел земельных
отношений района Үлкен Нарын



А.Б. Канафина



АКТ

о внедрении технологии

Мы нижеподписавшиеся, представители организации внедрения, руководитель государственного учреждения «Отдел земельных отношений района Үлкен Нарын» А.Б. Канафина сдавший для внедрения результаты и технологий создания механизмов совершенствования методики оценки сельскохозяйственных земель Республики Казахстан. (Автор Беристенов Айдарбек Тайнигазынович) составили настоящий акт и получили следующие результаты:

Установлены дополнение и изменение к поправочным коэффициентам кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

1. Разработана новая формула определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель;

2. Рассчитаны новые поправочные коэффициенты, учитывающие балл бонитета и показателей инфляции рынка;

3. Результаты научного исследования могут быть применены в банковской системе для получения сельскохозяйственными товаропроизводителями возможности кредитования в Республике Казахстан.

Для определения кадастровой (оценочной) цены сельскохозяйственных земель наиболее предпочтительным методом расчета базовой ставки (нормативной цены) является расчет национальной инфляции путем корректировки базовой ставки (нормативной цены), т. е. кадастровая стоимость земельного участка должна быть рассчитана в соответствии с требованиями сегодняшнего дня.

Результаты внедрения разработана методическая основа определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Данная методика была опробовано на территории Үлкен Нарынского района, Восточно Казахстанской области.

Руководитель ГУ «Отдел земельных
отношений района Үлкен Нарын»



А.Б. Канафина

**«ШЫҒЫС КАЗАҚСТАН
ОБЛЫСЫНЫҢ
ЖЕР ҚАТЫНАСТАРЫ
БАСҚАРМАСЫ»**

МЕМЛЕКЕТТІК МЕСКМЕСІ

Жергілікті кеңес, 19, Октябрь көшесі,
Шығыс Қазақстан облысы,
Қазақстан Республикасы, 670019,
т.с. 705-4012
e-mail: shysky@shysky.gov.kz



государственное учреждение
**«УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ
ВОСТОЧНО-КАЗАХСТАНСКОЙ
ОБЛАСТИ»**

ул. Карла Либкнехта, 18, город Усть-Каменогорск,
Восточно-Казахстанская область,
Республика Казахстан, 670019,
т.с. 705-4012
e-mail: uskko@uskko.gov.kz

№ _____

**АКТ
о внедрении технологии**

Мы нижеподписавшиеся, представитель организации внедрения руководитель ГУ «Управление земельных отношений Восточно-Казахстанской области» Михейлис Н.Ф. и сдавший для внедрения результаты и технологии создания механизмов совершенствования определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан (автор Беристенов А.Т.), составили настоящий акт и получили следующие результаты:

Установлены дополнение и изменение к поправочным коэффициентам кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

1. Разработаны новые поправочные коэффициенты для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель (коэффициент уровня инфляции, коэффициент балла бонитета);
2. Разработана шкала градации балла бонитета.
3. Разработана (проектная) формула по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения РК с описанием характеристик.

Результаты внедрения - разработана методическая основа определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Данная методика была опробована на территории Восточно-Казахстанской области.

Руководитель ГУ «Управление земельных
отношений Восточно-Казахстанской области»



Михейлис Н.Ф.

**«ШЫҒЫС ҚАЗАҚСТАН ОБЛЫСЫ
МАРҚАКӨЛ АУДАНЫНЫҢ АУЫЛ
ШАРУАШЫЛЫҒЫ, ЖЕР
ҚАТЫНАСТАРЫ ЖӘНЕ
КӘСІПкерлік БӨЛІМІ»
МЕМЛЕКЕТТІК МЕКЕМЕСІ**



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ОТДЕЛ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА,
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
РАЙОНА МАРҚАКӨЛ ВОСТОЧНО-
КАЗАХСТАНСКОЙ ОБЛАСТИ»**

А.Крахмаля көшесі, ғимарат 67,
Марқақол ауылы, Марқақол ауданы,
Шығыс Қазақстан облысы, Қазақстан, 071215,
e-mail: shzop-markakol@mail.ru

улица Крахмалы, здание 67,
село Маркаколь, район Маркакол,
Восточно-Казахстанская область, Казахстан, 071215,
e-mail: shzop-markakol@mail.ru

22.04.2025 № 86

АКТ **о внедрении технологии**

Мы нижеподписавшиеся, представители организации внедрения, руководитель отдела сельского хозяйства, земельных отношений и предпринимательства района Марқақол Восточно-Казахстанской области Маденов С.Ш. сдавший для внедрения результаты и технологий создания механизмов совершенствования определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан. (автор Беристенов А.Т.) составили настоящий акт и получили следующие результаты:

В целях совершенствования определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, были установлены дополнения и изменения к поправочным коэффициентам, а также внесены соответствующие изменения в законодательные и нормативно-правовые акты Республики Казахстан.

1.Применен коэффициент, учитывающий инфляцию при расчете платы за земли сельскохозяйственного назначения к базовым ставкам;

2.Разработана шкала градации балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом, определяющим кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения.

3.Предложены новые способы определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан, представляющие собой формулы с подробным описанием характеристик);

4. Внесено дополнение в пункт 4 статьи 11 Земельного Кодекса РК от 20 июня 2003 года №442. (Для более дифференцированной оценки земель в зависимости от их качества)

5. Внесено дополнение в пункт 5 статьи 11 Земельного Кодекса РК от 20 июня 2003 года №442.(Ограничить общий размер повышения или понижения кадастровой стоимости для ведения сельскохозяйственного производства для стабилизации земельных отношений и предотвращения резких колебаний стоимости)

6. Внесена поправка в пункт 30 статьи 12 Земельного Кодекса РК от 20 июня 2003 года № 442. (Уточнить формулу расчета коэффициента инфляции для приведения базовых ставок платы за землю к текущему уровню цен).

Разработанная методическая основа определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения была внедрена и апробирована на территории Восточно-Казахстанской области.

Руководитель отдела сельского хозяйства,
земельных отношений и предпринимательства
района Марқақол Восточно-Казахстанской области



С.Маденов

**«ШЫҒЫС КАЗАҚСТАН
ОБЛЫСЫНЫҢ
ЖЕР ҚАТЫНАСТАРЫ
БАСҚАРМАСЫ»**

МЕМЛЕКЕТТІК МЕКЕМЕСІ

Қарғалық көшесі, 19, Осакал қаласы,
Шығыс Қазақстан облысы,
Қазақстан Республикасы, 070019,
т.р. 705-012
e-mail: shyskco@shyskco.gov.kz



государственное учреждение
**«УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ
ВОСТОЧНО-КАЗАХСТАНСКОЙ
ОБЛАСТИ»**

ул. Карла Либкнехта, 19, город Усть-Каменогорск,
Восточно-Казахстанская область,
Республика Казахстан, 070019,
т.р. 705-012
e-mail: usvkco@usvkco.gov.kz

№ _____

АКТ

о внедрении технологии

Мы нижеподписавшиеся, представитель организации внедрения руководитель ГУ «Управление земельных отношений Восточно-Казахстанской области» Михейлис Н.Ф. и сдавший для внедрения результаты и технологии создания механизмов совершенствования определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан (автор Беристенов А.Т.), составили настоящий акт и получили следующие результаты:

Установлены дополнения и изменения к поправочным коэффициентам кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

1. Разработана шкала балла бонитета с учетом ее плодородия, как главного фактора при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

2. Определены пастбищные угодья, с учетом изменения поправочного коэффициента на обводненность.

3. Внесена корректировка, с учетом инфляции в стране, к базовым ставкам, для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий.

Результаты внедрения - разработана методическая основа определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Данная методика была опробирована на территории Восточно-Казахстанской области.

Руководитель ГУ «Управление земельных
отношений Восточно-Казахстанской области»



Михейлис Н.Ф.

«АЗАМАТТАРҒА АРНАЛҒАН ҮКІМЕТ»
МЕМЛЕКЕТТІК КОРПОРАЦИЯСЫ»
КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС АКЦИОНЕРЛІК
ҚОҒАМЫНЫҢ АҚМОЛА ОБЛЫСЫ
БОЙЫНША ФИЛИАЛЫ - ТІРКЕУ ЖӘНЕ
ЖЕР КАДАСТРЫ
ЦЕЛИНОГРАД АУДАНЫДЫҚ БӨЛІМІ



ОТДЕЛ ПО РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ
КАДАСТРУ ЦЕЛИНОГРАДСКОГО РАЙОНА –
ФИЛИАЛА НЕКОММЕРЧЕСКОГО
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ
«ПРАВИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ГРАЖДАН» ПО
АКМОЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

Қазақстан Республикасы, 010000, Ақмола
облысы, Целиноград ауданы, Ақмол ауылы,
Гагарин к-сі, 2/1

Республика Казахстан, 010000, Акмолинская обл.,
Целиноградский р-н, а. Акмол, ул. Гагарина, 2/1

АКТ о внедрении технологии

Мы нижеподписавшиеся, представители организации внедрения, руководитель отдела по регистрации и земельному кадастру Целиноградский района – филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Акмолинской области, Аубакиров Т.К. сдавший для внедрения результаты и технологий создания механизмов совершенствования определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан. (автор Беристенов А.Т.) составили настоящий акт и получили следующие результаты:

В целях совершенствования определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, были установлены дополнения и изменения к поправочным коэффициентам, а также внесены соответствующие изменения в законодательные и нормативно-правовые акты Республики Казахстан.

1. Применен коэффициент, учитывающий инфляцию при расчете платы за земли сельскохозяйственного назначения к базовым ставкам;
2. Разработана шкала градации балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом, определяющим кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения.
3. Предложены новые способы определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан, представляющие собой формулы с подробным описанием характеристик;
4. Внесено дополнение в пункт 4 статьи 11 Земельного Кодекса РК от 20 июня 2003 года №442. (Для более дифференцированной оценки земель в зависимости от их качества)
5. Внесено дополнение в пункт 5 статьи 11 Земельного Кодекса РК от 20 июня 2003 года №442. (Ограничить общий размер повышения или понижения кадастровой стоимости для ведения сельскохозяйственного производства для стабилизации земельных отношений и предотвращения резких колебаний стоимости)
6. Внесена поправка а в пункт 30 статьи 12 Земельного Кодекса РК от 20 июня 2003 года №442. (Уточнить формулу расчета коэффициента инфляции для приведения базовых ставок платы за землю к текущему уровню цен).

Разработанная методическая основа определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения была внедрена и апробирована на территории Акмолинской области.

Руководитель



Т.Аубакиров

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ АУЫЛ
ШАРУАШЫЛЫҒЫ МИНИСТРЛІГІ

ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУ
КОМИТЕТІ

«ЖЕРДЕРГЕ ЗЕРТТЕП-ҚАРАУ
ЖҰМЫСТАРЫН ЖҮРГІЗУ МЕМЛЕКЕТТІК
ИНСТИТУТЫ» ШАРУАШЫЛЫҚ ЖҮРГІЗУ
ҚҰҚЫҒЫДАҒЫ РЕСПУБЛИКАЛЫҚ
МЕМЛЕКЕТТІК КӘСІПОРНЫҒЫ
АСТАНА ҚАЛАСЫ БОЙЫНША
ФИЛИАЛЫ



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ
ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

ФИЛИАЛ РЕСПУБЛИКАНСКОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ
НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ
ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОБСЛЕДОВАНИЮ
ЗЕМЕЛЬ» ПО ГОРОДУ АСТАНА

010000, Астана қаласы, Сарыарқа
ауданы, Желтоқсан көшесі, 25
e-mail: astana_giprozem@mail.ru

010000, город Астана, район Сарыарқа,
улица Желтоқсан, 25
e-mail: astana_giprozem@mail.ru

АКТ

о внедрении технологии

Мы нижеподписавшиеся, представители организации внедрения, директор Филиала республиканского государственного предприятия на праве хозяйственного ведения «Государственный институт проведения работ по обследованию земель» Комитета по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан по городу Астана Иманкулов Д.Б., славший для внедрения результаты и технологий создания механизмов совершенствования определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Республики Казахстан. (автор Беристенов А.Т.) составили настоящий акт и получили следующие результаты:

В целях совершенствования определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, были установлены дополнения и изменения к поправочным коэффициентам, а также внесены соответствующие изменения в законодательные и нормативно-правовые акты Республики Казахстан.

1. Применен коэффициент, учитывающий инфляцию при расчете платы за земли сельскохозяйственного назначения к базовым ставкам;

2. Разработана шкала градации балла бонитета с соответствующим поправочным коэффициентом, определяющим кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения.

3. Предложены новые способы определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан, представляющие собой формулы с подробным описанием характеристик);

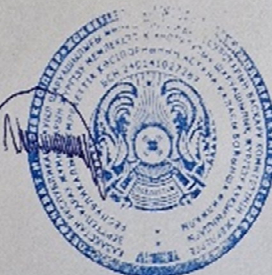
4. Внесено дополнение в пункт 4 статьи 11 Земельного Кодекса РК от 20 июня 2003 года №442. (Для более дифференцированной оценки земель в зависимости от их качества)

5. Внесено дополнение в пункт 5 статьи 11 Земельного Кодекса РК от 20 июня 2003 года №442. (Ограничить общий размер повышения или понижения кадастровой стоимости для ведения сельскохозяйственного производства для стабилизации земельных отношений и предотвращения резких колебаний стоимости)

6. Внесена поправка а в пункт 30 статьи 12 Земельного Кодекса РК от 20 июня 2003 года №442. (Уточнить формулу расчета коэффициента инфляции для приведения базовых ставок платы за землю к текущему уровню цен).

Разработанная методическая основа определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения была внедрена и апробирована на территории Акмолинской области.

Директор филиала республиканского государственного
предприятия на праве хозяйственного ведения
«Государственный институт проведения работ
по обследованию земель»
Комитета по управлению земельными ресурсами
Министерства сельского хозяйства
Республики Казахстан по городу Астана



Иманкулов Д.Б.

м.п