

IMPROVEMENT OF THE CADASTRAL COST DETERMINATION TECHNIQUE IN RELATION TO AGRICULTURAL LANDS ACROSS THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

N. Akhmetova, Candidate of Economic sciences, Senior Lecturer
O. Muzyka, Master, Assistant
Kazakh State Agrotechnical University named after S. Seyfullin,
Kazakhstan

The report is devoted to improvement of the cadastral cost determination technique in relation to agricultural lands in Kazakhstan.

Conference participants

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПО РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Ахметова Н.З., канд. экон. наук, ст. преподаватель
Музыка О.С., магистр, ассистент
Казакский Агротехнический Университет им. С. Сейфуллина,
Казakhstan

Работа посвящена о совершенствованию методики определения кадастровой стоимости земель с/х назначения в Казахстане.

Участники конференции

Переход на рыночные отношения, проведение земельной реформы повлекли за собой формирование рынка земель и иной недвижимости. Земля, как самый невосполнимый и ограниченный ресурс, всегда в цене. Под рынком земель понимается совокупность различных сделок с землей. Все сделки осуществляются только при наличии цены земли. Отсюда вытекает актуальность проведения оценки земель. Под оценкой земель с экономической точки зрения, понимают результат систематизированного сбора и анализа данных, которые необходимы для точного определения стоимости земель различного целевого назначения в соответствии с действующим законодательством.

Фактически ни одна земельная реформа не обходила вопрос об оценке земель, важного инструмента регулирования земельных отношений. Задачи проводимой в республике Казахстан земельной реформы определяли методологическую направленность оценки земель.

На стоимость земли влияют различные факторы, влияющие на стоимость земли: экономические, социальные, юридические, административные и политические, физические факторы, окружающая среда и характеристики местоположения.

Экономический механизм управления земельными ресурсами должен быть основан на использовании земельной ренты в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, подоходным налогом, ссудным процентов и

т.д.). Размер ренты определяется плодородием, ценой продукта, предельным уровнем производства, который представляет собой превышение стоимости фактической общей отдачи от приложения капитала и труда к земле, нехватка земли при отсутствии неравномерности ее плодородия и того дохода, который мог бы быть получен при неблагоприятных условиях. Следовательно, предприниматель берется за дело, когда рассчитывает получить не только среднюю прибыль, но и добавочный доход, который будет выплачен собственнику земли в форме земельной ренты.

Таким образом, основой оценки земли и расчета платежей за землю должна быть земельная рента, которая представляет собой денежное выражение тех благ, которые получают землепользователи и собственники земли за ее использование.

В последние годы с переходом на рыночные отношения продажа государством земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по кадастровой стоимости. Впервые она определялась с 1996 года согласно Постановлению Правительства РК № 576 с целью определения единого земельного налога для крестьянских фермерских хозяйств (его размер составлял 0.1% от кадастровой стоимости земельного участка). С принятием Земельного Кодекса в 2003 году согласно ст. 9 плата за возмездное предоставление права частной собственности на земельный участок или права временного возмездного землепользования исчисляется на основе кадастровой (оценочной) стоимости.

Таким образом, кадастровая стоимость земельных участков определяется при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, при расчете единого земельного налога для КФХ, а также применяется в качестве стартовой цены при проведении земельных аукционов.

В данной работе ставится задача совершенствования методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Для этого сначала рассмотрим методику расчета кадастровой стоимости, применяемую в настоящее время. Согласно существующей методике кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения определяется с учетом базовой ставки платы (согласно Постановлению Правительства РК № 890 от 2.09.03 г. с изменениями и дополнениями) и поправочных коэффициентов, изложенных в ст. 11 Земельного Кодекса РК. Она определяется по формуле:

$$C_{\text{кад}} = S_{\text{пашни сенокпаст}} * B_{\text{ен}} * K_{\text{общ}} \quad (1)$$

где $C_{\text{кад}}$ - кадастровая стоимость, тг;

$S_{\text{пашни сенокпаст}}$ - площадь пашни, сенокосов, пастбищ, га;

$B_{\text{ен}}$ - базовая ставка платы за 1 га пашни, сенокосов, пастбищ, тг;

$K_{\text{общ1}}, K_{\text{общ2}}, K_{\text{общ3}}$ - общий поправочный коэффициент для пашни, сенокосов и пастбищ соответственно.

Базовые ставки платы на земли с/х назначения зависят от типа и подтипа почв, и рассчитаны в разрезе областей.

Для определения общего поправочного коэффициента имеющиеся

пофакторные коэффициенты перемножаются. При этом общий размер понижения или повышения кадастровой стоимости не должен превышать 50% от базовых ставок платы за землю. В целом, при оценке сельскохозяйственных угодий учитываются следующие поправочные коэффициенты: мелиоративное состояние почв; уклон поверхности земельного участка; обводненность земельного участка; местоположение земельного участка по отношению к хозяйственному центру; удаленность земельного участка от центров сферы обслуживания.

Методика расчета базовых ставок платы для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий была разработана и утверждена в 2003 году группой авторов Агентства РК по управлению земельными ресурсами.

Анализ существующей методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения показал, что законодательная основа направлена лишь на определение стоимости 3 видов с/х угодий: пашни, сенокосов и пастбищ. Тем не

менее, категория земель сельскохозяйственного назначения кроме с/х угодий включает несельскохозяйственные угодья, такие как внутрихозяйственные дороги, озера, реки, земельные участки, занятые полевыми станами и др., предназначенные для осуществления товарного производства. В настоящее время при проведении кадастровой оценки эти земли не оцениваются. Поэтому считаем, что методика определения кадастровой (оценочной) стоимости с/х земель требует совершенствования.

Предложенная дифференциация базовых ставок платы за землю в разрезе территориальных административных районов позволит, на наш взгляд, определению объективной кадастровой стоимости с/х земель. Чем объективнее оценочная стоимость земли, тем правильнее будет исчислен земельный налог и арендная плата.

В целях совершенствования определения кадастровой стоимости земель предлагается изменение системы поправочных коэффициентов к базовой ставке. Это объясняется тем, что существующие поправочные, не

в полной мере отражают качество и, в целом, объективную стоимость земель сельскохозяйственного назначения. Таким образом, предложенная методика определения кадастровой стоимости, на наш взгляд, позволит определению наиболее объективной стоимости земельных угодий, что очень важно с точки зрения взимания земельных платежей, поскольку кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий рекомендуется применять в качестве налоговой базы для целей налогообложения в республике Казахстан.

Information about authors:

1. Nagima Akhmetova - Candidate of Economic sciences, Senior Lecturer, Kazakh State Agrotechnical University named after S. Seyfullin; address: Kazakhstan, Astana city; e-mail: achmetova@mail.ru

2. Olesya Muzyka - Master, Assistant, Kazakh State Agrotechnical University named after S. Seyfullin; address: Kazakhstan, Astana city; e-mail: ya_solnce8@mail.ru

