

МРНТИ 10.53.30

<https://doi.org/10.26577/JAPJ.2023.v107.i3.010>А.М. Туленова*  , Г.Т. Айгаринова 

Казахский национальный университет им. аль-Фараби, Казахстан, г. Алматы

*e-mail: ainuwka_muhtarovna@mail.ru

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

В статье рассматриваются экономические проблемы управления земельными ресурсами в Казахстане. Являясь государством с одним из наиболее высоких показателей по наличию земельных ресурсов в мире, наблюдается низкий вклад сельского хозяйства в экономический рост. Не перестают выявляться серьезные нарушения землепользования по результатам ряда государственных проверок или вовсе встречаются случаи неиспользования земель. Целью исследования является выделить экономические проблемы управления земельными ресурсами. Проведенное исследование выявило ряд экономических аспектов и проблем, которые отражаются на эффективности управления земельными ресурсами. Отмечается, что доля частной собственности на земли отличается в зависимости от регионов. Размер арендной платы при этом оказывает влияние на эффективность использования земельных ресурсов. Текущий уровень размера арендных плат является необоснованным и не мотивирует землепользователя к рациональному использованию земли. В городской местности не учитывается целевое назначение участка при проведении первичной оценки стоимости земли. Отсутствие регулирования рынка экологической продукции и инфраструктуры из аккредитационных агентств не способствует росту заинтересованности землепользователей к использованию более экологичных подходов в процессе ведения сельского хозяйства на земельном участке.

Ключевые слова: земельные ресурсы, проблемы землепользования, сельское хозяйство, аренда земли, качество почвы, управление земельными ресурсами, земельный налог, оценка земли, продажа земли, земельный фонд, экология, эффективность.

А.М. Tulenova*, G.T. Aigarinova

Al-Farabi Kazakh National University, Kazakhstan, Almaty

*e-mail: ainuwka_muhtarovna@mail.ru

Economic problems of land management

The article considers the economic problems of land management in Kazakhstan. As one of the most land-based States in the world, agriculture contributes little to economic growth. Serious land-use violations continue to be identified through a number of State audits or no land use at all. The aim of the study is to highlight the economic problems of land administration. The study identified a number of economic aspects and problems that affect the effectiveness of land administration. It is noted that the proportion of private land ownership varies by region. The level of rent has an impact on the efficiency of land use. The current level of rent is unreasonable and does not motivate the land user to manage the land. In urban areas, the purpose of the site is not taken into account in the initial land valuation. The lack of regulation of the market for environmental products and infrastructure from accreditation agencies discourages land users from adopting more environmentally friendly approaches to land-based agriculture.

Key words: land resources, land use problems, agriculture, land leasing, soil quality, land administration, land tax, land valuation, land sale, land fund, ecology, efficiency.

А.М. Туленова*, Г.Т. Айгаринова

Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті, Қазақстан, Алматы қ.

*e-mail: ainuwka_muhtarovna@mail.ru

Жер ресурстарын басқарудың экономикалық мәселелері

Мақалада Қазақстандағы жер ресурстарын басқарудың экономикалық мәселелері қарастырылады. Әлемдегі жер ресурстарының қол жетімділігі бойынша ең жоғары көрсеткіштердегі мемлекеттердің бірі бола отырып, ауыл шаруашылығының экономикалық өсуге қосқан үлесі төмен. Бірқатар мемлекеттік тексерулердің нәтижелері бойынша жерді

бұзушылықтары анықталуын тоқтатпайды немесе жерді пайдаланбау жағдайлары кездеседі. Зерттеудің мақсаты-жерді басқарудың экономикалық мәселелерін көрсету. Жүргізілген зерттеу жұмыстары жер ресурстарын басқарудың тиімділігіне әсер ететін бірқатар экономикалық аспектілер мен проблемаларды анықтады. Жерлерге жеке меншіктің үлесі аймақтарға байланысты әр түрлі болатындығы атап өтілді. Жалдау ақысының мөлшері жер ресурстарын пайдалану тиімділігіне әсер етеді. Жалдау ақысының қазіргі деңгейі негізсіз және жер пайдаланушыны жерді ұтымды пайдалануға ынталандырмайды. Сондай-ақ, қалалық жерде жер құнына бастапқы бағалау жүргізу кезінде учаскенің нысаналы мақсаты ескерілмейді. Аккредиттеу агенттіктерінен экологиялық өнімдер мен инфрақұрылым нарығын реттеудің болмауы жер пайдаланушылардың жер учаскесінде ауыл шаруашылығын жүргізу процесінде экологиялық тәсілдерді пайдалануға қызығушылықтың өсуіне ықпал етпейді.

Түйін сөздер: жер ресурстары, жерді пайдалану мәселелері, ауыл шаруашылығы, жерді жалға алу, топырақ сапасы, жерді басқару, жер салығы, жерді бағалау, жерді сату, жер қоры, экология, тиімділік.

Введение

Республика Казахстан является одной из самых богатых земельными ресурсами стран мира. По земельной площади она занимает 9 место в мире, площадь её территории составляет 272,5 млн га земель, в которой 33,2 % приходится на долю земли сельскохозяйственного назначения. А по уровню землеобеспеченности на душу населения занимает третье место в мире, после Австралии и Канады. При этом вклад сельского хозяйства в ВВП страны не превышает пяти процентов. Казахстан поддерживает переход на зеленую экономику, но при этом государство вынуждено субсидировать расходы фермеров на минеральные удобрения и пестициды. Построение рыночной экономики и передача земель в частное пользование и владение спустя многие годы реформ земельного законодательства не позволило реализовать программу эффективного землепользования. Наблюдаются большое количество случаев использования земель не по назначению. Поэтому вопрос рационального использования и контроля за использованием земельных ресурсов является одним из важных в развитии экономики нашей страны.

Целью исследования является выделить экономические проблемы управления земельными ресурсами. В статье принимается попытка проанализировать экономические механизмы воздействия на земельные отношения, чтобы улучшить землепользование и повысить качество земель. Как улучшить подходы к землепользованию в Казахстане, ограничиваясь только экономическими факторами влияния. В результате было выделено несколько экономических проблем в сфере земельных ресурсах и их управления.

Материалы и методы

При проведении исследования применялись ряд общенаучных методов. Экономико-статистический, сравнительный анализ – данные методы использовались при изучении статистических данных и их обработке, с целью выявления структуры земельного фонда, динамики изменения, а также изменение качественных характеристик земельного фонда РК и проведения оценки доли сельского хозяйства в структуре ВВП.

Монографический метод использовался при исследовании и выявлении тенденций в сфере управления земельными ресурсами. В рамках данного метода изучались труды зарубежных и отечественных исследователей, налоговый и земельный кодексы Казахстана.

Контент-анализ документов и материалов, а также изучение интервью с должностными лицами, ответственными за управление земельными ресурсами, анализ программных документов Министерства сельского хозяйства, Министерства экологии и природных ресурсов, Ассоциации экологов Казахстана и мнения казахстанских экспертов в области землепользования.

Результаты и обсуждение

Земельные реформы, которые проходили в Казахстане в последние десятилетия, направлены на обеспечение эффективного землепользования с использованием рыночных механизмов. На сегодняшний день сформировался определенный рынок земли, в котором обеспечивается частная собственность на земельные участки, а также имеется платное землепользование. К основным механизмам платного землепользования относятся: кадастровая стоимость земли,

рыночная стоимость земли, земельный налог, арендная плата, плата за сервитуты, залоговая стоимость и другие механизмы рыночного оборота.

Рынок земли – это система экономических взаимоотношений по возмездному отчуждению земельных участков и прав на них. Она включает в себя следующие элементы: товар, спрос, предложение, цена, инфраструктура, механизмы государственного регулирования сделок с землей (Попова 2013: 88-92)

Основой рыночного механизма является возможность осуществлять сделки купли-продажи с землей. При этом выделяется первичный и вторичный рынок земли. На первичном рынке осуществляется продажа земли от государства в частную собственность. На вторичном рынке сделки по купле-продаже происходят между собственниками земельных участков (физическими и юридическими лицами). Также к первичному рынку относится передача земли от государства в аренду, максимальный срок аренды составляет 49 лет.

В рыночной экономике предполагается, государство имеет возможность лишь косвенно регулировать на экономику и создавать определенные условия и механизмы, а также использовать правила и нормы. Оценить эффективность землепользования является сложной задачей, так как во многом эта оценка зависит от целей. В существующей рыночной системе необходимо учитывать цели и государства и землепользователей. Например, государство стремится обеспечить сохранение сельскохозяйственных земель, повысить их плодородие, а также обеспечить экологическую и продовольственную безопасность. Но проблема возникает в том, что у отдельных землепользователей цели могут серьезно отличаться от государственных задач. Некоторые землепользователи могут преследовать потребительский интерес, который выражается в обеспечении высокой урожайности для получения максимальной прибыли. Землепользователь может при этом вообще не думать о долгосрочной жизнедеятельности экосистемы и поддержанию природного баланса в ней. Не проводятся мероприятия, которые направлены на обеспечение устойчивого земледелия. Существует единственный подход – минимальные издержки и получение максимального дохода. При этом в Земельном Кодексе РК прописан один из принципов землепользования: «Осуществление субъектами земельных отношений принадлежащих им прав не должно наносить вред земле как

природному ресурсу и иным объектам окружающей среды, а также правам и законным интересам других лиц» (https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_).

Всем известно, что химикаты в виде пестицидов и гербицидов негативно влияют на устойчивость почвы и её плодородия в будущем. В земельном законодательстве четко прописана ценность земли как природного ресурса и является национальным достоянием. Тем не менее, современное сельское хозяйство практически не может существовать и оставаться рентабельным без применения таких химических препаратов. Об этом свидетельствует рост заявок на пестициды, которые достигли 27 млрд. тенге в 2021 году, что является выше в 2,9 раза по сравнению с 2020 годом. Рост связан с Северо-Казахстанской (+9,1 млрд тг) и Костанайской (+4,8 млрд тг) областями, откуда заявки в I полугодии 2020 года не поступали, а также увеличением спроса на субсидии со стороны предприятий Акмолинской области (+2,7 млрд тг). Стоит отметить, что половину стоимости приобретения минеральных удобрений и пестицидов субсидируется государством.

Обеспечение биоразнообразия при землепользовании является одной из важных задач природоохранной политики Казахстана. Однако, рыночные условия не способствуют созданию и развитию биоразнообразия в земледелии. Сельскохозяйственными предприятиями делается упор на выращивание тех культур, которые пользуются наивысшим спросом на мировом рынке. В итоге на огромных площадях сельскохозяйственных земель наблюдается массовое выращивание монокультуры. Рынок диктует, что сеять фермерам. Такая тенденция приводит к истощению почвы, накоплению вредных организмов в почве и дисбалансу важных макроэлементов. Но при этом сулит высокие доходы для предпринимателя в кратко и среднесрочной перспективе.

Такому подходу свидетельствует данные, приведенные в отчете Первого кредитного бюро о рентабельности сельского хозяйства, а в частности растениеводстве. Приводятся сведения о том, что за 2021 год доходы от продажи пшеницы, льна и подсолнечника предприятий составили 1,48 трлн. тенге, это на 4,3% выше 2020 года. Росту выручки способствовали рост цен на продукцию и переориентация фермеров на другие типы культур. Так, например, подсолнечник подорожал в 2020 году на 77%, а за этим последовал рост посевных площадей для этой культу-

ры, которые увеличились на треть в 2021 году (<https://www.lcb.kz/api/v1/images?doc=true&main=true&name=8ebd1123c99b5951690ed180d93279b8fullFileRU.pdf>). То есть при использовании земли для выращивания сельскохозяйственных культур выбираются те культуры, которые приносят максимальную прибыль и стабильный сбыт продукции. Это является первичным при выборе культуры. А экологическим принципам в этой ситуации уделяется меньше внимания.

Данные проблемы поднимают большинство исследователей. Профессор Сулейменов Ж.Ж. (Сулейменов 2017: 65-71) говорит об особой тревоге к проблеме снижения эффективности использования сельскохозяйственных земель и рост неиспользуемых и пустующих земель. Такая ситуация стала поводом начать проверки в сфере землепользования на предмет эффективности использования земель и законности их получения. В 2021 году было изъято и возвращено в собственность государства 430 тысяч гектар (<https://primeminister.kz/ru/news/massovyy-vozvrat-neispolzuemyh-selskokozyaystvennyh-zemel-v-polzu-gosudarstva-prodolzhaetsya-v-kazahstane-2864547>). В целом

за 2022 год было изъято около 5,2 млн. гектар неиспользуемых и выданных незаконно сельхозугодий, а после принятия соответствующих мер землепользователи приступили к освоению своих участков на площади 1,85 млн гектар (<https://betaegov.kz/memleket/entities/moa;land/news/details/e-karashukeev-rabota-po-vozvratu-neispolzuemyh-selhozemel-prodolzhaetsya>).

Существующий конфликт интересов между государством и землепользователями необходимо регулировать. С 1 июля 2016 года в действующий земельный кодекс были внесены дополнения и изменения, которые позволят устранить спад сельскохозяйственного производства, улучшить экологическое состояние сельскохозяйственных угодий и повысить эффективность использования их, а также оптимизировать инвестирования сельскохозяйственных формирований для создания им благоприятных условий функционирования.

Площадь земель сельскохозяйственного назначения составляют более 43% площади всего земельного фонда республики. Земли запаса при этом составляют по площади 87989,1 тысяч гектар (33,4% от всего земельного фонда).

Таблица 1 – Динамика земельного фонда по категориям земель за 1991-2021 г.г. (тыс. га)

Наименование категорий земель	1991	2020	2021	Изменения	
				2021/1991	2021/2020
Земли с/х назначения	218375,8	108562,7	113961,4	-104414,4	+5398,7
Земли населенных пунктов	3747,2	23777,95	24288,7	+20541,5	+510,75
Земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны и иного несельскохозяйственного назначения	18796,8	2209,0	2239,1	-16557,7	+30,1
Особо охраняемые природные территории	775,1	7705,7	7810,7	+7035,6	+9,0
Земли лесного фонда	10179,2	22,398,3	22435,3	+12256,1	+0,1
Земли водного фонда	819,9	4208,4	4206,5	+3386,6	-13,7
Земли запаса	18952,3	93642,1	87989,1	+69036,8	-5653,0
Итого земель	271646,3	262918,4	262930	-8715,5	+12,4
В том числе:					
Земли, используемые на территории других государств	149,8	0,9	0,9	-148,9	-
Земли, используемые другими государствами	993,7	9572,7	9561,1	+8567,4	-11,6
Территория республики	272490,2	272490,2	272491,0	+0,8	+0,8

Источник: (<https://www.gov.kz/memleket/entities/land/documents/details/291911?lang=ru>)

Обладая обширными сельскохозяйственными угодьями, имеется высокая доля не пригодных земель. Из сводного отчета уполномоченного органа по управлению земельными ресурсами в Казахстане следует, что, безусловно, пригодные для земледелия почвы занимают 23,6 млн. га или 11,0 % от всех сельскохозяйственных угодий. Наибольшие площади, безусловно, пригодных по качеству почв, требующих обычной зональной агротехники или же нуждающихся в проведении несложных мелиоративных мероприятий, используемых в составе пашни, выявлены в Костанайской – 5,4 млн. га, Акмолинской – 5,0 млн. га, Северо-Казахстанской – 4,2 млн. га областях. В остальных областях эти площади составляют от 200 до 900 тыс. га в каждой из них, за исключением Атырауской (0,4 тыс. га) и Мангистауской областей (0,2 тыс. га). (<https://www.gov.kz/memleket/entities/land/documents/details/291911?lang=ru>: 105) Если добавить ещё земли, неосложненные отрицательными признаками, которые пригодны для земледелия, то доля таких земель составит около 28% от всех сельскохозяйственных угодий.

По данным качественной характеристики земель в Республике Казахстан числится более 90 млн. га эродированных и эрозионно-опасных земель, из них фактически эродированных – 29,3 млн. га. Данную ситуацию надо исправлять и улучшать качество земель.

По мнению исследователя (Абуов 2018: 174-179) земля, являясь ценным ресурсом должна использоваться бережно. В его исследовании приводится анализ процесса реформирования земельных отношений, а именно передача земли во временное пользование или в частную собственность. Выяснился такой факт, что за 15 лет, начиная с 2003 года когда государство предоставило право приобретать земли сельскохозяйст-

венного назначения в частную собственность, рассчитывая на то, что продажа земли в бюджет будет способствовать росту бюджетных доходов и более эффективного использования земель, но этого не произошло. В итоге имеется такая картина на сегодняшний день, что большие площади земель сельскохозяйственного назначения находятся в аренде, а не в частной собственности. Например, в Акмолинской области более 90% всех земель находится в аренде. При этом большая часть этих земель (около 70%) находится в долгосрочной аренде от 31 до 49 лет.

По данным на ноябрь 2021 года лишь 1,2% земель сельскохозяйственного назначения находится в частной собственности. С вводом в действие Указа Президента Республики Казахстан от 6 мая 2016 года № 248 «О введении моратория на применение отдельных норм земельного законодательства» продажа государством земель сельскохозяйственного назначения была приостановлена до 31 декабря 2021 года.

Проанализировав ссудный портфель сельскохозяйственной отрасли Казахстана, можно отметить, что более 70% приходится на государственный сектор. Роль государства в секторе остается очень большой. На цифрах, более 65% текущей задолженности аграриев сформировано перед организациями с госучастием и кредитными товариществами, совокупный ссудный портфель которых на 1 августа 2021г. составляет около 850 млрд тенге. Лишь в нескольких регионах заметными игроками на рынке кредитования являются БВУ, но и тут нет точной информации о доле рыночного и государственного финансирования в их портфеле (<https://www.lcb.kz/api/v1/images?doc=true&main=true&name=8ebd1123c99b5951690ed180d93279b8fullFileRU.pdf>). Таким образом, доля государства в общем объеме задолженности может составить и до 90%.

Таблица 2 – Распределение земель по формам собственности на 1 ноября 2021 года (тыс. га) по сводному аналитическому отчету о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2021 год. Министерство сельского хозяйства РК Комитет по управлению земельными ресурсами

Категория земель	Площадь, всего	из них	
		в частной собственности	в государственной собственности
Сельхоз назначения	113 961,4	1 423,2	112 538,2
Населенных пунктов	24 288,7	1 290,5	22 998,2
Промышленность, транспорт и прочее	2 239,1	90,7	2 148,4
Особо охраняемые природные территории	7 810,7	0,5	7 810,2
Лесной фонд	22 435,3	0,1	22 435,2

Продолжение таблицы

Категория земель	Площадь, всего	из них	
		в частной собственности	в государственной собственности
Водный фонд	4 206,5	-	4 206,5
Земли запаса	87 989,1	-	87 989,1
Итого земель	262 930,8	2 805,0	260 125,8

Основные площади земель, находящихся в частной собственности, числятся в Алматинской – 716,1 тыс. га (25.5 %), Жамбылской – 314.7 тыс. га (11.2 %), Туркестанской – 313.6 тыс. га (11.2 %), Кызылординской – 271.3 тыс. га (9.7 %), Восточно- Казахстанской – 207.5 тыс. га (7.4%), Акмолинской – 180.0 тыс. га (6.4 %), Мангистауской – 145.4 тыс. га (5.2 %), Костанайской – 114.0 тыс. га (4.1 %) и Карагандинской 96.6 тыс. га (3.4 %) областях.

В южных регионах ситуация немного иная, там участки намного меньше по площади и они в большей степени принадлежат частным собственникам. Земледелие в южных регионах Казахстана считается менее рискованным. Там развито садоводство, овощеводство и другие.

А северные регионы, в которых земледелие считается рискованным из-за климатических условий, обуславливает тот факт, что фермеры не желают рисковать своим личным капиталом и покупать землю в частную собственность. При этом площади сельскохозяйственных угодий намного больше, так как в основном используются для выращивания зерновых культур. То есть приобрести огромный по площади участок в несколько десятков тысяч гектар не каждый из фермеров может себе позволить.

И суть данной проблемы приводит к тому, что арендатор земли не заинтересован вкладывать ресурсы, и заботиться о сохранении качества почвы, повышении её плодородия, и заниматься долгосрочными капитальными вложениями. Его первоначальная цель – это получить максимальную прибыль в краткосрочной перспективе. А сельское хозяйство предполагает долгосрочные инвестиции. Поэтому необходимо экономически стимулировать фермера к рациональному использованию арендованных им земель. А если этого не происходит, то изымать земли обратно в пользование государства, для дальнейшего перераспределения.

Следующая проблема вытекает из первой проблемы и заключается в необоснованной

оценки стоимости или платы за аренду. На наш взгляд плата за аренду земельного участка является необоснованно низкой. Данное обстоятельство стало одной из причин безответственного отношения к земле со стороны арендаторов и собственников. Многие земли не используются по назначению. Кроме этого, в расчет данной стоимости не заложен учет качества использования земли. Например, размер платы за пользование землей должен учитывать повышение таких показателей почвы как плодородие, экология, сохранение биоразнообразия и урожайность, если речь идет о землях сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 564 Кодекса Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» (Налоговый кодекс) (<https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1700000120>) сумма платы по земельным участкам, полученным во временное возмездное землепользование (аренду), исчисляется на основании договоров временного возмездного землепользования, заключенных с уполномоченным органом по земельным отношениям.

Расчет размера арендной платы за землю производится по следующей методике:

$$\text{Арендная плата} = S * B * K (1)$$

где S – площадь земельного участка, га;

B – базовая ставка земельного налога, тг/га;

K – коэффициент арендной платы.

Базовая ставка налога рассчитывается в зависимости от балла бонитета. Например, если балл бонитета составляет 40, то базовая ставка составит 120,6 тг/га. Также уровень ставки зависит от категории земель сельскохозяйственного назначения. Коэффициент арендной платы составляет от 1 до 1,2.

Большая часть арендованных сельскохозяйственных земель используется для растениеводства. При выращивании разных видов куль-

тур происходит вынос питательных элементов из почвы. Например, при выращивании одной тонны подсолнечника из почвы выносятся 65 кг азота, 25 кг фосфора и 170 кг калия. А если, например, взять яровую пшеницу, то при выращивании одной тонны продукции из почвы извлекается 30 кг азота, 13 кг фосфора и 25 кг калия. Поэтому величина выноса питательных элементов с урожаем разных сельскохозяйственных культур на 1 тонну может сильно отличаться (Минеев 2004).

Получается в среднем стоимость фосфорных удобрений около 200 тенге за 1 кг. Стоимость азотных удобрений (аммиачная селитра или карбамид) составляет около 250 тг/кг. А калийные удобрения (хлористый калий) по стоимости составляют около 300 тг/кг. Данные о ценах взяты из нескольких вебсайтов: <https://satu.kz/Udobreniya>; <https://kosagro.kz/udobreniya>.

Исходя из этого, при выращивании одной тонны подсолнечника из почвы происходит вынос макроэлементов на общую стоимость 72250 тенге. На одну тонну продукции по азоту 16250 тенге, по фосфору 5000 тенге, по калию 51000 тенге.

Урожайность подсолнечника отличается в разных регионах Казахстана, благоприятным регионом считается Восточный Казахстан, там урожайность достигает 4 тонн с гектара. Если взять в целом по республике, то средняя урожайность составляет 2 тонны (<https://eldala.kz/specproekty/9741-v-kazahstane-zhdut-vysokiy-urozhay-podsolnechnika>). Для расчета возьмем среднюю урожайность 3 тонны подсолнечника с 1 гектара. Следовательно, стоимость выноса питательных веществ с одного гектара составит $72250 \times 3 = 216750$ тенге за один гектар. При субсидировании 50% удобрений, составит 113375 тенге за один гектар.

Таблица 3 – Расчет стоимости выноса питательных веществ из почвы при выращивании 1 тонны подсолнечника

Удобрение	Цена за/кг	Расход, кг	Стоимость, тг
Азот	250	65	16250
Фосфор	200	25	5000
Калий	300	170	51000
Итого			72250

При условии, что средний балл бонитета в регионе, где выращивается подсолнечник, составляет 40 баллов, и максимальный коэффициент арендной платы составляет 1,2. То стоимость арендной платы будет равна $120,6 \times 1,2 = 144,72$ тенге за один гектар. В то время когда при использовании земельного участка происходит ущерб в результате выноса питательных веществ с учетом субсидий государства на сумму около 113375 тенге.

Арендная плата за пользование сельскохозяйственными землями должна учитывать факт выноса питательных элементов из почвы и их стоимость возмещения. Пока на сегодняшний день арендная ставка является намного ниже, стоимости компенсации ущерба почве.

По данным Министерства сельского хозяйства РК на 2023 год запланировано субсидирование минеральных удобрений на сумму более 31 млрд тенге. И данная сумма не полностью покрывает потребность аграриев в удобрениях. При этом для отечественных аграриев ТОО «Казфосфат» заключил меморандум с Министерством

сельского хозяйства РК о снижении стоимости цен на аммофос до 173 тысячи тенге за тонну, что является на 85% ниже, чем для зарубежных покупателей (<https://liter.kz/kazfosfat-zafiksirovaltseny-na-udobreniia-1657900802/>).

Таким образом, государственный бюджет расходует около 31 млрд ежегодно на субсидирование только минеральных удобрений, а поступает арендных платежей в год всего лишь около 18,5 млрд тенге. При этом доход у аграриев от продажи только пшеницы, ячменя, льна и подсолнечника по прогнозам Первого кредитного бюро в 2021 году должен был составить примерно 1,48 трлн тенге. То есть имеется возможность повысить арендную ставку на землепользование и это не сильно отразится на финансовой устойчивости сельскохозяйственных предприятий.

Такая же ситуация наблюдается с налогами на земли сельскохозяйственного назначения, где ставки налога установлены в расчете на 1 га и зависят от показателя качества почвы земли (балл бонитета).

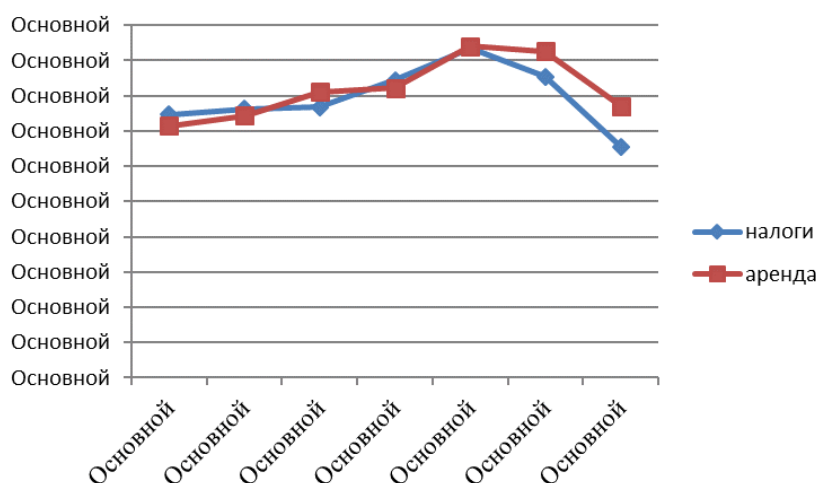


Рисунок 1 – Поступления земельного налога и арендных платежей за пользование землей, млн. тг (2021 год охват за 10 месяцев)

Другие исследователи также указывают на то, что налоговые платежи и ставки являются крайне низкими. В структуре налоговых поступлений юридических лиц, работающих по общеустановленному порядку доля земельного налога составляет 1% или 6,9 тенге с 1 га, а с учетом арендной платы – 2,8% или 19,2 тенге с 1 га; по специальному налоговому режиму – 0,6% или 4 тенге, с арендной платой – 2,8% или 19,3 тенге. В структуре налоговых поступлений крестьянских хозяйств и индивидуальных предпринимателей, работающих по общеустановленному режиму, земельный налог составляет 1,7% или 1,8 тенге с 1 га, а с учетом арендной платы – 2,6% или 3 тенге с 1 га. Таким образом, и юридические и физические лица уплачивают крайне низкие ставки земельного налога (Зиядина 2016: 53-63).

Сельскохозяйственные предприятия, занимающиеся растениеводством, не всегда учитывают инновации и модели управления своими земельными участками с экономической целесообразностью на основе моделей оптимальной структуры посевных площадей под определенные растения с учетом уровня влаги и других факторов в конкретный год. Можно предложить чтобы сельскохозяйственные предприятия в своих планах определяли во-первых, экологически целесообразную и устойчивую технологию выращивания культур, а во-вторых, экономически целесообразную структуру производства, обеспечивающая оптимальное соотношение затрат и доходов, которые не обходимы для развития хозяйства (Сапарбаев 2020: 202-208).

Проблемы имеются также вне сферы сельскохозяйственных земель. Зонирование земельных участков в крупных городах. Например, в исследовании (Ахметова 2021: 132-137) указывается, что в г. Астана имеется на данный момент 26 зон. Такое детальное дробление зон не дает нужного эффекта при определении кадастровой цены участка. Авторы предлагают укрупнить с 26 до 4 зон. А также стоит внедрить при первичной продаже от государства к частному лицу (юридическому или физическому) разделение по целевому назначению участка. Например, на сегодняшний день при первичной продаже отсутствует учет такого фактора как целевое назначение. Однако, продажа участка под коммерческие цели или индивидуальное жилищное строительство имеет серьезную разницу в цене. Земельный участок под предпринимательскую деятельность будет стоить дороже.

Проекты земельных участков или земпроекты. На сегодняшний день такие проекты имеют единицы землепользователей. А большинство землепользователей возможно и не знают, что их надо получать. При этом такая ситуация тормозит развитие мониторинговой системы земельных ресурсов и цифровому развитию Казахстана. Существует большой массив данных, который ещё не оцифрован (Курманова 2021: 132-137).

В законодательстве нет четкой позиции по вопросу, кто будет оплачивать услуги по изготовлению документа земельного проекта. То есть тормозит финансовый вопрос. По нашему

мнению, оплачивать должен землепользователь. Но у него нет для этого мотивации. Его земля во временном возмездном пользовании.

Неразвитость рынка органической продукции в Казахстане. Отсутствие аккредитационных центров по оценке органического производства и продукции. Уровень цен на так называемые БИО или ЭКО продукцию в Казахстане практически ничем не отличаются от обычного массового производства, в которых требования экологических стандартов не соблюдаются. А в условиях, когда тренды «зеленого производства» в мире начинают набирать обороты, Казахстан мог бы занять важное место в цепочке производства такой продукции. Так как казахстанские сельскохозяйственные земли ещё не настолько загрязнены различными химическими обработками и пестицидами как во многих других развитых странах.

Поэтому возможный вариант для производителей эко продукции является Европа, необходимо стимулировать производство и экспорт органической продукции, помогать казахстанским экспортерам в этом направлении. Это приведет к спросу на экопродукцию, на её производство. А её производство позволит более рационально подходить к землепользованию. Органическое земледелие требует минимальных участков и особого ухода за землей, но при этом может дать более значительный экономический эффект на один гектар площади, чем при современных условиях земледелия.

Заключение

Стоимость арендной платы за землепользование сельскохозяйственных земель в Казахстане считается низкой и не чем не обоснован-

ной. Увеличение платы за пользование земель позволит увеличить бюджетные поступления и увеличить инвестиции государства в сельское хозяйство. Текущий размер арендных плат привел к тому, что взятые в аренду земли не используются по назначению. Повышение арендной платы позволит более ответственно и серьезно подходить к использованию земли арендатором.

При расчете размера арендных платежей необходимо обязательно учитывать качество земель и уход за ними. Для этого требуется мониторинговая система по измерению качества земель и ее химического состава. Стоит превратить арендную плату в инструмент, который будет ко всему прочему мотивировать землепользователя к бережному уходу за землей. При улучшении качественных характеристик земли и повышения гумуса в почве снижать арендную плату для землепользователя.

Одним из экономических факторов улучшения землепользования и земельных отношений может стать развитие рынка экологических продуктов в Казахстане. Данное направление становится более актуальным на мировой повестке. Однако для этого требуется доработка всей необходимой инфраструктуры, а в первую очередь аккредитационных агентств. Сельскохозяйственные предприятия и фермеры осознают преимущества экологической продукции и изменят подход к землепользованию в положительную сторону.

В качестве рекомендаций для дальнейших научных исследований предлагается провести более углубленные расчеты по влиянию роста арендной платы на бюджет страны и сельскохозяйственных предприятий, с учетом рыночных условий и цен на сельскохозяйственную продукцию, а также минеральных удобрений.

Литература

Попова И. В. Понятие и особенности рынка земли: теоретические аспекты в рамках концепции маркетинга // Известия ТулГУ. Серия «Экономические и юридические науки». – 2013.- №3-1. – С.88-92.

Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-III (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.03.2023 г.)

Аналитический отчет Первого кредитного бюро «Аграрный сектор РК» 2021 г. Электронный ресурс: <https://www.1cb.kz/api/v1/images?doc=true&main=true&name=8ebd1123c99b5951690ed180d93279b8fullFileRU.pdf>

Сулейменов, Ж. Ж. Устойчивое землепользование в сельском хозяйстве Казахстана/ Ж. Ж. Сулейменов // Формирование организационно-экономических условий эффективного функционирования АПК: сборник научных статей 9-й Международной научно-практической конференции, Минск, 25-26 мая 2017 г. – Минск : БГАТУ, 2017. – С. 65-71.

Массовый возврат неиспользуемых сельскохозяйственных земель в пользу государства продолжается в Казахстане – Официальный информационный ресурс Премьер-Министра Республики Казахстан [Электронный ресурс]. URL: <https://primeminister.kz/ru/news/massovyy-vozvrat-neispolzuemyh-selskohozyaystvennyh-zemel-v-polzu-gosudarstva-prodolzhaetsya-v-kazahstane-2864547> (дата обращения: 03.03.2023).

Карашукеев: работа по возврату неиспользуемых сельхозземель продолжается // gov.egov.kz [Электронный ресурс]. URL: <https://betaegov.kz/memleket/entities/moa;land/news/details/e-karashukeev-rabota-po-vozvratu-neispolzuemyh-selhozzemel-prodolzhaetsya> (дата обращения: 03.03.2023).

Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2021 год. Министерство сельского хозяйства РК Комитет по управлению земельными ресурсами. Нур-Султан, 2021. 334 с. // <https://www.gov.kz/memleket/entities/land/documents/details/291911?lang=ru>

Абуов К. К., Кульмаганбетова А. С. Использование земель сельскохозяйственного назначения на условиях аренды // Проблемы агрорынка. 2018. № 4 (0). С. 174–179.

Кодекс Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года № 120-VI «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 21.02.2023 г.) // <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K1700000120>

Абуов К. К., Кульмаганбетова А. С. Использование земель сельскохозяйственного назначения на условиях аренды // Проблемы агрорынка. 2018. № 4 (0). С. 174–179.

Кодекс Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года № 120-VI «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 21.02.2023 г.)

Минеев В. Г. Агрохимия. 2-е изд., перераб. и доп // М.: Изд-во МГУ. – 2004.

В Казахстане ждут высокий урожай подсолнечника [Электронный ресурс]. URL: <https://eldala.kz/specproekty/9741-v-kazahstane-zhdut-vysokiy-urozhay-podsolnechnika> (дата обращения: 03.03.2023).

«Казфосфат» зафиксировал цены на удобрения [Электронный ресурс]. URL: <https://liter.kz/kazfosfat-zafiksiroval-tseny-na-udobreniya-1657900802/> (дата обращения: 03.03.2023).

Зиядина Д. А. Современное состояние развития платности землепользования в условиях развития рынка недвижимости в Казахстане // Московский экономический журнал. 2016. № 1. С. 53–63.

Сапарбаев А. Д., Макулова А. Т., Сапарбаева Э. А. Оптимизационные модели распределения земельных угодий под зерновые культуры // Проблемы агрорынка. 2020. № 3 (0). С. 202–208.

Ахметова Н. З., Секенова Ж. Е. Зонирование территории земель населенных пунктов Республики Казахстан // Проблемы агрорынка. 2021. № 1 (0). С. 138–146.

Курманова Г. К. Внутрихозяйственное землеустройство землепользователей сельскохозяйственных субъектов // Проблемы агрорынка. 2021. № 1 (0). С. 132–137.

References

Popova I. V. Poniatie i osobennosti rynka zemli: teoreticheskie aspekty v ramkah kontseptsii marketinga // Izvestia TýlGý. Seria «Ekonomicheskie i yuridicheskie nauki». [The concept and features of the land market: theoretical aspects within the concept of marketing] // (2013).- No 3-1. – S.88-92.

Zemelny kodeks Respyblyki Kazahstan ot 20 iynia 2003 goda № 442-II (s izmeneniami i dopolneniami po sostoianiyu na 01.03.2023 g.). [Land Code of the Republic of Kazakhstan]

Analicheskii otchet Pervogo kreditnogo býro «Agrarnyi sektor RK». [Analytical report of the First Credit Bureau “Agrarian Sector of the Republic of Kazakhstan”] // (2021) Elektronnyi resýrs: <https://www.lcb.kz/api/v1/images?doc=true&main=true&name=8ebd1123c99b5951690ed180d93279b8fullFileRU.pdf>

Sýleimenov, J. J. Ýstoichivoe zemlepolzovanie v selskom hoziaistve Kazahstana/ J. J. Sýleimenov // Formirovanie organizatsionno-ekonomicheskikh ýslovií effektivnogo fýnktsionirovaniya APK: sbornik naýchnykh statei 9-i Mejdýnarodnoi naýchno-prakticheskoi konferentsii, Minsk. [Sustainable land use in agriculture in Kazakhstan / Formation of organizational and economic conditions for the effective functioning of the agro-industrial complex: collection of scientific articles of the 9th International Scientific and Practical Conference]// Minsk : BGATÝ, 2017. – S. 65-71.

Massovyy vozvrat neispolzúemykh selskohoziaistvennykh zemel v polzý gosýdarstva prodolzaetsya v Kazahstane – Ofitsialnyi informatsionnyi resýrs Premer-Ministra Respyblyki Kazahstan. [Mass return of unused agricultural land to the state continues in Kazakhstan – Official Information Source of the Prime Minister of the Republic of Kazakhstan] // [Elektronnyi resýrs]. URL: <https://primeminister.kz/ru/news/massovyy-vozvrat-neispolzuemyh-selskohozyaystvennyh-zemel-v-polzu-gosudarstva-prodolzhaetsya-v-kazahstane-2864547> (data obraeniya: 03.03.2023).

E. Karashýkeev: rabota po vozvraty neispolzúemykh selhozzemel prodolzaetsya // gov.egov.kz [Elektronnyi resýrs]. URL: <https://betaegov.kz/memleket/entities/moa;land/news/details/e-karashukeev-rabota-po-vozvratu-neispolzuemyh-selhozzemel-prodolzhaetsya> (data obraeniya: 03.03.2023).

Svodnyi analicheskii otchet o sostoianii i ispolzovanii zemel Respyblyki Kazahstan za 2021 god. [Consolidated analytical report on the state and use of lands of the Republic of Kazakhstan for 2021.] Ministerstvo selskogo hoziaistva RK Komitet po ýpravleniiyu zemelnymi resýrsami. Nýr-Sýltan, 2021. 334 s.

Abýov K. K., Kýlmaganbetova A. S. Ispolzovanie zemel selskohoziaistvennogo naznacheniya na ýsloviiah arendy // Problemy agrorynka. [Use of agricultural land on lease terms // Problems of the agro market.] (2018). № 4 (0). С. 174–179.

Kodeks Respyblyki Kazahstan ot 25 dekabria 2017 goda № 120-VI «O nalogah i drýgih obiazatelnykh platejah v býdjet (Nalogovyy kodeks)». [Code of the Republic of Kazakhstan dated December 25, 2017 No. 120-VI “On taxes and other obligatory payments to the budget (Tax Code)»] (s izmeneniami i dopolneniami po sostoianiyu na 21.02.2023 g.)

Mineev V. G. Agrohimiya. [Agrochemistry] 2-e izd., pererab. i dop // M.: Izd-vo MGÝ. – 2004.

V Kazahstane jdýt vysokú úrožaj podsolnechnika [Elektronny resýrs]. [A high sunflower harvest is expected in Kazakhstan] URL: <https://eldala.kz/specproekty/9741-v-kazahstane-zhdut-vysokiy-urozhay-podsolnechnika> (data obraeniia: 03.03.2023).

«Kazfosfat» zafiksiroval tseny na údobreniia [Elektronny resýrs]. [“Kazphosphate” fixed prices for fertilizers] // URL: <https://liter.kz/kazfosfat-zafiksiroval-tseny-na-udobreniia-1657900802/> (data obraeniia: 03.03.2023).

Ziudina D. A. Sovremennoe sostoianie razvitiia platnosti zemlepolzovaniia v ýsloviiah razvitiia rynka nedvijimosti v Kazahstane. [The current state of the development of paid land use in the context of the development of the real estate market in Kazakhstan] // Moskovskii ekonomicheskii jýrnal. (2016) № 1. S. 53–63.

Saparbaev A. D., Makýlova A. T., Saparbaeva E. A. Optimizatsionnye modeli raspredeleniia zemelnyh úgodú pod zernovye kýltýry // Problemy agrorynka. [Optimization models for the distribution of land for grain crops // Problems of the agro market.] // (2020) № 3 (0). S. 202–208.

Ahmetova N. Z., Sekenova J. E. Zonirovanie territorii zemel naselennykh pýnktoy Respýblikí Kazahstan // Problemy agrorynka. [Zoning of the territory of lands of settlements of the Republic of Kazakhstan // Problems of the agro market.] (2021). № 1 (0). S. 138–146.

Kýrmanova G. K. Vnýtrihoziaistvennoe zemléýstroistvo zemlepolzovaniia selskohoziaistvennykh sýbektov // Problemy agrorynka. [On-farm land management of land use of agricultural entities // Problems of the agro market] // (2021). № 1 (0). S. 132–137.