

## ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И РЕНТА

### LAND RELATIONS AND RENT

**Джангарашева Н.В.**  
**Jangarasheva N.V.**

*Казахский национальный аграрный университет*

Земельные отношения включают отношения собственности на землю и отношения, возникающие в ходе ее оборота и в процессе взимания, распределения и использования платы за землю. Земельные отношения в Республике Казахстан приобретают рыночный характер. Однако земельный рынок еще недостаточно развит; его существование не подкреплено в должной мере законодательной базой.

Землевладение и землепользование в Республике Казахстан платные. Целью введения платы за землю являются стимулирование рационального землепользования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества.

Плата за землю взимается в трех формах: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли.

Ежегодным земельным налогом облагаются собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов. На сельскохозяйственные угодья этот налог устанавливается с учетом их состава, качества и местоположения. Налогообложение земель в Казахстане в настоящее время осуществляется в соответствии с Кодексом Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» в виде ежегодных фиксированных платежей за единицу земельной площади.

Базовые ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности и иного несельскохозяйственного назначения, расположенные вне населенных пунктов, а также некоторые другие категории земель устанавливаются в расчете на один гектар и дифференцируются с учетом естественного плодородия почв, выраженного в баллах бонитета.

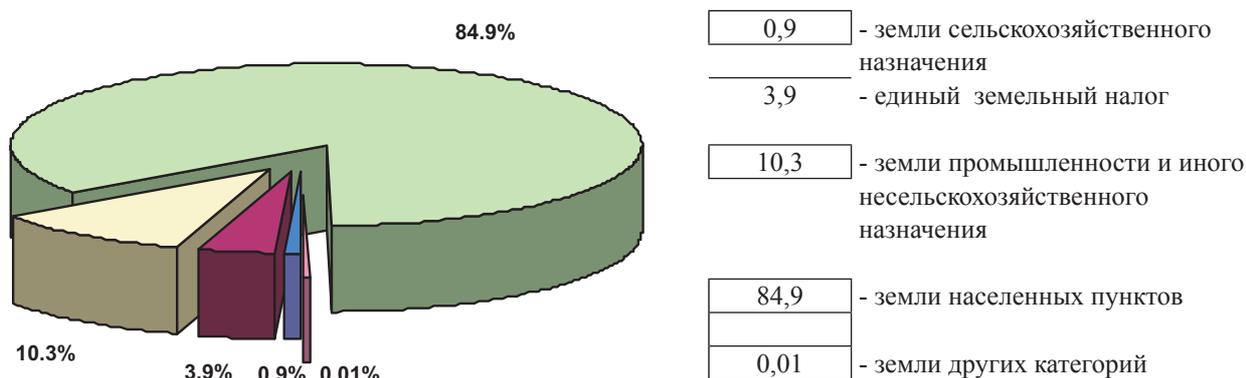
Базовые налоговые ставки налога на земли населенных пунктов устанавливаются в расчете на один квадратный метр площади в зависимости от категории населенных пунктов.

Для крестьянских и фермерских хозяйств может применяться упрощенная система в виде единого земельного налога, исчисление которого производится в зависимости от кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка (0,1%).

В сравнении с 2007 годом сумма уплаченного земельного налога за 2008 год увеличилась на 11% или на 1 197,2 млн. тенге. Рост размеров поступлений земельного налога отмечается во всех областях. Анализ структуры поступления земельного налога по категориям земель показывает, что 84,9% всей суммы приходится на земли населенных пунктов. Удельный вес налоговых платежей за земли промышленности и иного несельскохозяйственного назначения составил 10,3%. Земельных налог за земли сельскохозяйственного назначения в структуре платежей не превышает 0,9%. Кроме того, 3,9% приходится на поступления от взимания единого земельного налога с крестьянских хозяйств, 0,01% составил земельный налог на земли других категорий (лесного и водного фондов, особо охраняемых природных территорий).

Структура поступления земельного налога в местные бюджеты приведена на рисунке 1.

Структура поступления земельного налога за 2008 год



Средства, поступающие в бюджет в виде земельного налога, должны использоваться на следующие цели:

финансирование мероприятий по землеустройству, разработка и введение земельного кадастра, охрана земель и повышение их плодородия, освоение новых земель;

инженерное и социальное обустройство территории;

финансирование хозяйств, ведущих сельскохозяйственное производство на землях низкого качества.

Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

В настоящее время для продажи государством земель в частную собственность в республике сформирована необходимая нормативно-правовая база.

В качестве нормативной цены выступает кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка. Кадастровая оценка земель в Республике Казахстан определяется в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан и постановлением Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков». В последующем, рядом постановлений Правительства Республики Казахстан были внесены изменения и дополнения в постановление № 890 в части уточнения базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей по отдельным видам, типам и подтипам почв в ряде областей; был уточнен размер стоимости предоставления права землепользования на возмездной основе; откорректированы базовые ставки платы за земельные участки во всех областных центрах страны.

Для производства работ по определению кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков разработана и утверждена соответствующая методика, проведено ценовое зонирование территории всех областных центров с установлением границ ценовых зон и поправочных коэффициентов в них, ведутся работы по ценовому зонированию территории других городов и поселков. Проводятся почвенные и геоботанические обследования и изыскания, на основе которых определяются объективные и достоверные поправочные коэффициенты к базовым ставкам платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Вторичный рынок земли включает операции по купле-продаже земельных участков, оформлению их наследования и дарения, передаче участков или права землепользования в качестве взноса в уставные капиталы хозяйственных товариществ либо в качестве пая в имущество производственных кооперативов, сдаче в аренду или залог земельных участков.

Рыночная цена земли формируется в процессе купли-продажи, то есть на рынке под влиянием спроса и предложения. Владелец земельного участка расстается с ним лишь в том случае, если полученная от продажи земли сумма денег, будучи помещенной в банк, принесет в виде процента

доход не меньший, чем получаемая им с этого участка рента.

Цена земли — это капитализированная годовая земельная рента, которая рассчитывается по формуле:

$$C = \frac{P}{p} \cdot 100,$$

где  $C$  — цена земельного участка, тенге;  $P$  — величина земельной ренты, тенге;  $p$  — ссудный процент.

Материальной субстанцией цены земли, земельного налога, арендной платы служит земельная рента, которая представляет собой доход, экономическую форму реализации земельной собственности в сельском хозяйстве. Весь земельный доход делится на две части: прибыль предпринимателя (арендатора) и рента (доход земельного собственника).

Образуются две формы земельной ренты: абсолютная и дифференциальная. В свою очередь, дифференциальная рента существует в двух видах: дифференциальная рента I и дифференциальная рента II.

Дифференциальная рента I возникает вследствие различий земельных участков по плодородию и местоположению по отношению к рынкам сбыта. Удовлетворение спроса на сельскохозяйственную продукцию осуществляется за счет возделывания не только лучших земель, но и худших по плодородию и местонахождению. Рыночная цена на сельхозпродукцию устанавливается на таком уровне, который обеспечивает рентабельное производство и на худших землях. Следовательно, дифференциальная рента образуется в результате превышения рыночной цены над более низкими индивидуальными издержками на участках с лучшими и средними условиями производства.

Д и ф ф е р е н ц и а л ь н а я р е н т а II возникает при последовательных вложениях затрат в один и тот же участок земли в процессе интенсификации производства. Мероприятия по интенсификации сельскохозяйственного производства увеличивают земельный доход. Вначале дополнительный доход от интенсификации получает арендатор. Но по истечении арендного договора собственники повышают арендную плату в соответствии с возросшей доходностью земли. Этот вид дохода называют дифференциальной рентой II. Ее можно получить и на худших по плодородию участках земли, если использовать передовые технологии производства.

Дифференциальная рента I в основном изымается у землепользователей в форме земельного налога и используется в интересах всего общества; небольшая ее часть остается в распоряжении землепользователей для стимулирования производства. Дифференциальная рента II почти полностью остается землепользователю, за исключением части, идущей на повышение плодородия почвы (эта часть обществом изымается).

Абсолютную ренту получают земельные собственники в форме арендной платы. При этом арендная плата взимается земельным собственником с любого, даже самого худшего участка земли.

Экономическая теория различает два вида монополии на землю: монополия собственника и монополия предпринимателя, по которым земля рассматривается как объект хозяйствования. Абсолютная рента — это экономическая реализация монополии собственника на землю любого качества. Экономической причиной возникновения дифференциальной ренты является монополия предпринимателя на землю.

---

1. Государственный учет земель и их качественная оценка. Под ред. Проф. Н.В.Бочкова.- М.: Колос, 1973. - 175.

2. Магазинщиков Т.П. Земельный кадастр.- Львов: Высшая школа, 1987.

3. Магазинщиков Т.П. Учет земель.- Львов, 1970.- 162с.

4. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр Казахстана. Алматы, 2000

\* \* \*

Жер қатынастары жерге жекеменшік қатынастарын және оның айналым барысында және толету үдерісінде, жердің төлемін бөлісу және пайдалану кезінде пайда болатын қатынастарды өзіне енгізеді. Жердің нормативті бағасы жерді жекеменшікке аударғанда жер қатынастардың экономикалық реттеуін қамтамасыз ету үшін, жерге ұжымдық-үлестік меншікті орнату, мұра ретінде беру, сыйға бергенде және жер телімінің кепілі арқылы банк несиесін алу үшін енгізіледі.

Ground relations include relations of ownership of land and the relations arising during its turn and in the course of collection, distribution and use of a payment for the earth. Earth standard price is entered for maintenance regulations of ground relations by transfer of the earth to the property, an establishment of collectively-share ownership of land, transfer by right of succession, donation and reception of the bank credit on the security of the ground area.

ӘӨЖ 631.24.18

## ӘЛЕМДІК ҚАРЖЫ ДАҒДАРЫСЫ КЕЗІНДЕ ҚАЗАҚСТАН АГРОӨНЕРКӘСІП КЕШЕНІНДЕГІ МЕМЛЕКЕТТІК САЯСАТТЫҢ НЕГІЗГІ БАҒЫТТАРЫ

### THE BASIC DIRECTIONS OF A STATE POLICY IN AGRICULTURE OF KAZAKHSTAN IN THE CONDITIONS OF FINANCIAL CRISIS

**М. Қамысбаев**  
**M. Kamysbayev**

*Қазақ ұлттық аграрлық университеті*

Аграрлық сала, ауыл шаруашылығы кез келген мемлекеттің экономикасында ерекше орын алады. Ауыл шаруашылық саласында адамға қажетті өнімдер өндіріліп, адамдардың физиологиялық қажеттіліктері қанағаттандырылады. Яғни, ауыл шаруашылығының даму деңгейі мемлекеттің экономикалық қауіпсіздігіне тікелей байланысты.

Әлемдік қаржы дағдарысы кезінде Қазақстан экономикасының әлемдік шикізат нарығындағы жағдайға тәуелділігі байқала түсті, себебі қазіргі кезеңде бұл нарық ұлттық табыстың негізгі көзі. Соның себебінен Қазақстанның ЖІӨ өсу қарқыны бәсеңдей түсті.

FAOSTAT 2009 ж. мәліметтері бойынша Орта Азия мемлекеттерінің арасында Қазақстанда жан басына шаққандағы ЖІӨ мөлшері ең үлкен (\$11500). Салыстырған мемлекеттер арасында 2008 ж. Түркіменстанда ЖІӨ өсу қарқыны 10% құрады. Экономика салаларының ЖІӨ үлесін қарастырсақ Қазақстанның ауыл шаруашылығы ең төменгі көрсеткішті беріп отыр (5,8%), ал Қырғызстанда бұл көрсеткіш 32,4%. Ауыл шаруашылығында жұмыс істейтін ең көп халық саны Тәжікстанда (67%), Қырғызстан мен Түркіменстанда (48%).

Қазіргі саясаттағы экономикалық үрдісте аграрлық саланы мемлекеттік реттеу қажет екендігін әлемдік тәжірибе дәлелдеп отыр. Демек, мемлекеттің араласуы ауыл шаруашылық экономикасының дамуын анықтаушылық маңызы зор. Мысалы, 1990 ж. ортасында мемлекеттік реттеу деңгейі АҚШ-та - 38%, Жапонияда - 35%, ГФР, Ұлыбритания, Италия және Норвегияда 65% -дан құраған.

Аграрлық саланың негізгі буыны – агрокәсіпкерлікті дамыту, өндірістің тиімділігін арттыру нарықтық механизмді игерумен тікелей байланысты. Нарықтық қатынастың іске асуы ауыл шаруашылығындағы меншік иелеріне негізделеді.

Ауыл шаруашылығы мемлекеттік кәсіпорындарды жекешелендіру үрдісінде өндірістік ресурстардан пайлары бар шаруалар шаруашылықты өз беттерінше жүргізіп, еңбек нәтижесінің жемісін өздері көруді қалайды және нарық жағдайында осыған талпынады, яғни тауар өндіруші бұқара меншік иелерінің қалыптасу сатысынан өтпейінше нарықтық экономика алға баспайды.

Еліміздің аграрлық саласы дәл осы сатының бел ортасында жылжуда. Қалыптасқан шаруашылықтардың арасында нарықтық қатынастың іске асуы үшін, осы шаруашылықтар нарық механизмін игере бастауы керек. Басқаша айтқанда, нарықтық жағдай ауыл шаруашылығында жұмыс жасайтын шағын агробизнестің өндірісін тиімді жүргізе отырып, дамуы нарықтағы баға, сұраныс пен ұсыныс, бәсеке, мемлекеттік қолдау, реттеу заңдылықтарын меңгеруге тікелей байланысты.

Бизнестің дәл осы шағын нысаны нарықтың талаптары мен оның механизмін игеруге икемділігі жоғары болып табылады. Айталық, өндіріске мамандануы, осыған сай алдыңғы қатарлы техника-технологияларды қолдануы, нарық конъюнктурасының өзгерісіне тез бейімделе алуы – агробизнестің шағын нысанының басты артықшылығы.

Сол себептен де, қазіргідей жағдайда агроқұрылымдарды дамыту үшін олардың нарық механизмін игеруге барынша мүмкіндік жасалу керек. Мұндай мүмкіндік аграрлық саладағы кәсіпкерлік қызметті