

ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В АГРАРНОЙ СФЕРЕ КАЗАХСТАНА

ESTIMATION OF THE CONDITION LAND TENURE IN AGRARIAN SECTOR OF KAZAKHSTAN

**Культемиров Р.
R. Kultemirov**

Казахский национальный аграрный университет

Приведены природно-экономическая характеристика использования земельных ресурсов в сельскохозяйственных предприятиях республики, анализ состояния земель, динамика показателей, определяющих уровень плодородия земель, дана оценка эффективности их использования.

Как и любой природный ресурс, с которым общество взаимодействует в процессе жизнедеятельности, земля при использовании претерпевает структурные и качественные изменения.

По состоянию на 1 ноября 2008 года по данным земельного баланса, в республике насчитывается 204,3 тыс. крестьянских и фермерских хозяйств, за которыми закреплено 43,8 млн га (49,2%) земель сельскохозяйственного назначения, 1 341 производственный сельскохозяйственный кооператив общей площадью 4,7 млн га (5,3%), 5 798 хозяйственных товариществ всех форм и акционерных обществ, с площадью сельхозугодий 36,3 млн га (40,8%). Государственные сельскохозяйственные предприятия занимают 1,6 млн. га или 1,9% земель сельскохозяйственного назначения, в соответствии с рисунком 3.

В течение 2008 года количество крестьянских и фермерских хозяйств увеличилось на 3,1 тысячи хозяйственных товариществ и акционерных обществ – на 204 единицы, число сельскохозяйственных производственных кооперативов уменьшилось на 2 хозяйствующих субъекта.

49,2 %	крестьянские и фермерские хозяйства
43,6 %	хозяйственные товарищества и акционерные общества
5,3 %	сельскохозяйственные кооперативы
1,9 %	государственные сельскохозяйственные предприятия

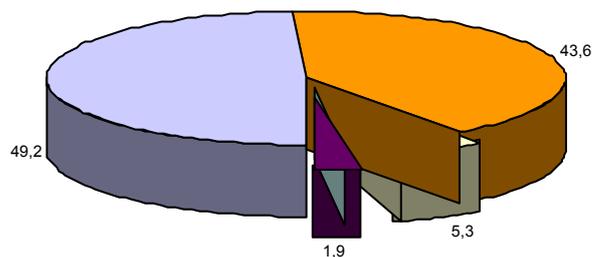


Рисунок 3 - Распределение земель по формам хозяйствования в аграрном секторе (% закрепления площади) на 1 ноября 2008 года

Примечание – Разработан автором на основе исследования

Следует отметить, что темпы организации крестьянских и фермерских хозяйств в последние годы снизились. Если в основной период проведения земельной реформы их

количество ежегодно увеличивалось на 15-20 тыс. хозяйств, то в 2006 году прирост составил 8,4 тыс., 2007г. – 6,0 тыс., в отчетном году – 3,1 тыс. хозяйств.

Анализ размещения хозяйствующих субъектов по областям показывает, что основное число крестьянских и фермерских хозяйств находится в Южно-Казахстанской области – 34,8% их общего количества в республике, Алматинской (28,6%), Восточно-Казахстанской (8,8%) и Жамбылской (7,9%) областях. Наибольшее численность сельскохозяйственных производственных кооперативов в Южно-Казахстанской (72,9%) и Алматинской (11,6%) областях.

В аграрном секторе республики функционируют 133 акционерных общества и 565 хозяйственных товариществ различных типов. Наибольшее количество их создано в Южно-Казахстанской – 1 818 (31,4%), Алматинской – 849 (14,6) и Акмолинской – 680 (11,7%) областях.

Доля земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в крестьянских и фермерских хозяйствах, значительно колеблется по областям. Так, в Карагандинской области используется 83,3% земель сельскохозяйственного назначения, Восточно-Казахстанской – 79,3, Западно-Казахстанской – 72,6, в то время, как в Мангистауской – 14%, Северо-Казахстанской – 19,8, Акмолинской – 23,3%.

Хозяйственные товарищества и акционерные общества являются основной формой хозяйствования в аграрном секторе Северо-Казахстанской, Акмолинской, Костанайской и Мангистауской областей. В них сосредоточено от 79,5% до 64,0% площадей сельскохозяйственного назначения, числящихся в указанных областях.

В Карагандинской области на долю хозяйственных товариществ приходится 13,2% земель сельскохозяйственного назначения, Восточно-Казахстанской – 15,5, в Жамбылской – 20%.

Удельный вес производственных кооперативов в использовании земель сельхозназначения составляет от 0,2% - в Северо-Казахстанской и 0,4% - Костанайской областях, до 20,3% – в Мангистауской области.

Следует отметить, что в республике продолжается процесс реформирования хозяйствующих субъектов аграрного сектора. Наряду с образованием новых, происходит распад и реорганизация уже существующих. В 2008 году было преобразовано или распалось 3 300 крестьянских хозяйств, 162 акционерных общества и хозяйственных товарищества, 15 сельскохозяйственных кооперативов, а также 55 государственных сельскохозяйственных предприятий; организовано новых 6 408 крестьянских и фермерских хозяйств, 366 хозяйственных товариществ и акционерных обществ, 13 сельскохозяйственных кооперативов.

За последние годы в республике, особенно в пригородных зонах г.Алматы и областных центров, отмечается процесс раздела выкупленных в собственность земельных участков крестьянских хозяйств с последующей перепродажей сегментированных участков без изменения их целевого назначения, размеры которых зачастую не превышают 0,1га. В результате такого раздела земли, в том числе и орошаемые, фактически выводятся из сельскохозяйственного оборота, занимают жилыми и нежилыми строениями и сооружениями. В этой связи, представляется целесообразным законодательно установить норму о минимальных размерах крестьянских хозяйств.

В современных условиях формирование первичного рынка земли включает в себя операции по предоставлению земельных участков из государственной собственности в частную на возмездной основе путем единовременной продажи либо в рассрочку для различных целей, а также права землепользования на возмездной основе (продажа права аренды на земельный участок).

Земельным кодексом Республики Казахстан от 20 июня 2003 года в стране введена частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения, предоставляемые на платной основе только гражданам Казахстана для ведения крестьянского или фермерского

хозяйства и негосударственным юридическим лицам для ведения товарного сельскохозяйственного производства, при этом установлены различные условия продажи земель: по полной кадастровой (оценочной) стоимости, полной стоимости в рассрочку до 10 лет, льготной цене (75%, а в последующем 50% полной кадастровой стоимости), льготной цене в рассрочку до 10 лет.

По состоянию на 1 декабря 2008 года в республике было продано 772,9 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения на сумму 14,5 млрд. тенге, в том числе гражданам – 406,9 тыс. га стоимостью 11,0 млрд. тенге и юридическим лицам – 366,0 тыс. га на сумму 3,5 млрд. тенге.

Согласно Отчетам о формировании и использовании Национального фонда Республики Казахстан за 2006 и 2007 годы, утвержденным Указами Президента Республики Казахстан от 5 июня 2007 года, № 343 и от 8 июля 2008 года, № 630, поступления в Национальный фонд Республики Казахстан от продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения составили: в 2006 году – 3976 млн тенге, 2007 году – 5 407,1 млн тенге.

В республике на рынке продажи государством земель сельскохозяйственного назначения наблюдается положительная динамика приобретения их в частную собственность (таблица 1).

Таблица 1 - Динамика продажи государством земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан

Показатель	Год				
	2004	2005	2006	2007	2008
Продано земель (нарастающим итогом)	48 942	156 484	287 000	499 425	772 892
в том числе:					
продано земель за год		107 542	130 516	212 425	273 467
Примечание – Рассчитана автором по данным МСХ РК					

За 2008 год было продано государством в частную собственность 273,5 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что на 61,0 тыс. га больше аналогичного показателя 2007 года.

Анализируя данные по продаже земель, можно сделать вывод, что граждане приобретали, в основном небольшие по площади участки пашни вблизи населенных пунктов (мест проживания) по средней цене около 30 тыс. тенге за один гектар, негосударственные юридические лица - кроме пашни и кормовые угодья. Средняя цена одного гектара составила менее 10 тыс. тенге.

Из общей площади проданных государством земель сельскохозяйственного назначения наибольшее их количество (81,2%) было приобретено по полной кадастровой стоимости. В рассрочку по полной стоимости и льготной цене было продано соответственно 75,6 тыс. га (9,8%) и 58,7 тыс. га (7,6%). Льготная цена практически не использовалась (11,1 тыс. га или 1,4%). Механизм применения льготных условий приобретения в частную собственность земель не функционирует, в основном по причине длительного моратория на совершение различного рода сделок с выкупленными земельными участками, составляющего два года за каждые десять процентов снижения кадастровой (оценочной) стоимости.

На уровне регионов наибольшие площади земель сельскохозяйственного назначения проданы государством в Алматинской области (составляют 434,9 тыс. га, или 56,3% общей площади).

В соответствии с действующим законодательством, наряду с адресной продажей, государством осуществляется реализация земельных участков и права аренды на торгах.

Несмотря на значительные преимущества аукционной и конкурсной продажи земельных участков, в республике эта форма не получила должного развития.

Всего за 2008 год было проведено 20 земельных аукционов по продаже земель несельскохозяйственного назначения в Актюбинской, Жамбылской, Павлодарской, Северо-Казахстанской, Южно-Казахстанской областях и г.Астане (таблица 2).

На аукционах государством было продано 245 земельных участков, причем окончательная их стоимость превышала стартовую (первоначальную) почти в два раза.

Таблица 2 - Проведение аукционов по продаже государством земель несельскохозяйственного назначения в 2008 году

Наименование области	Количество аукционов	Продано в собственность			
		всего кол-во участков (шт.)	площадь, га	стартовая стоимость, тыс. тенге	окончательная стоимость, тыс. тенге
Актюбинская	4	56	5,9	9 098,7	15 155,4
Жамбылская	4	28	2,16	4 788,1	38 583,0
Павлодарская	2	11	5,86	43 03,96	21 754,22
Северо-Казахстанская	5	29	8,84	10 013,2	25 039,7
Южно-Казахстанская	2	118	12,12	54 380	71 383,74
г. Астана	3	3	1,73	19 970	30 500,0
Итого	20	245	36,61	102 553,96	202 416,06
Примечание – Рассчитана автором по данным МСХ РК					

С внесением изменений в Земельный кодекс Республики Казахстан, с июля 2007 года сельскохозяйственные угодья предоставляются физическим и негосударственным юридическим лицам для ведения крестьянского и фермерского хозяйства, товарного сельскохозяйственного производства, лесоразведения, подсобного сельского хозяйства из земель запаса только на торгах (конкурсах, аукционах). Земельный запас в республике является основным резервом расширения земель сельскохозяйственного назначения.

Значительное развитие получил вторичный рынок земли, который формируется в ходе различных сделок, осуществляемых физическими и юридическими лицами. Вторичный рынок 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 государством в аренду и залог земельных участков.

Из общего количества в 2008 году 390,3 тыс. земельных участков, 146,1 тыс. были оформлены по результатам совершения различных гражданско-правовых сделок.

Наиболее интенсивно вторичный рынок развивается в Алматинской, Восточно-Казахстанской, Акмолинской областях, в гг.Алматы и Астана. В Алматинской области оформлено более 58 тыс земельных участков по результатам совершения различных гражданско-правовых сделок, что составляет около 40% общего их количества.

Развитие в республике рыночных отношений, в основе которых лежит глубокая трансформация отношений собственности, обусловило качественное изменение методов управления экономическими процессами, главным инструментом которого стала система платного землепользования, пришедшая на смену методам административного вмешательства в финансово-хозяйственную деятельность предприятий.

К основным механизмам платного землепользования относятся нормативная цена земли или кадастровая стоимость, рыночная стоимость, земельный налог, арендная плата, залоговая стоимость земельных участков и другие регуляторы рыночного оборота.

В Республике Казахстан в качестве нормативной цены выступает кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, на основе которой исчисляются плата за возмездное предоставление (продажу) права частной собственности и продажу права аренды на земельный участок, размер единого земельного налога для крестьянских и фермерских хозяйств.

Кадастровая оценка земель в стране производится 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», на основе которого уполномоченному органу по управлению земельными ресурсами поручено по данным государственной статистики об общем уровне инфляции и результатах мониторинга земли, по мере необходимости вносить предложения об уточнении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность.

В 2008 году завершено уточнение базовых ставок платы за земельные участки во всех областных центрах. Постановлениями Правительства Республики Казахстан от 16 октября 2008 года, № 956 и от 7 ноября 2008 года, № 1023 установлены новые базовые ставки платы за земельные участки в областных центрах Кокшетау, Костанай, Павлодар, Тараз, Усть-Каменогорск, Талдыкорган, по остальным областным центрам, городу республиканского значения Алматы, столице - г.Астана эти работы были проведены в предыдущие годы. Корректировка базовых ставок платы проводилась с целью максимального их приближения к рыночной стоимости земли.

Для определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков при их продаже государством в республике проводится ценовое зонирование, установление границ ценовых зон и определение поправочных коэффициентов к базовой ставке платы за земельные участки в населенных пунктах. В настоящее время эти мероприятия выполнены по большинству областных центров.

Кадастровая (оценочная) стоимость конкретного земельного участка определяется в соответствии с базовыми ставками платы за земельные участки с применением к ним поправочных (повышающих и понижающих) коэффициентов.

При определении оценочной стоимости земельных участков в населенных пунктах поправочные коэффициенты устанавливаются в соответствии с границами ценовых зон, определенных в схемах ценового зонирования, при этом предельный (максимальный) размер повышающего или понижающего коэффициента не должен быть выше двукратного размера.

При определении оценочной стоимости земельных участков, предоставленных государством для ведения сельскохозяйственного производства, применяются поправочные коэффициенты в зависимости от качественного состояния земельного участка, его местоположения, водообеспеченности, удаленности от центров обслуживания. При этом общий размер повышения (понижения) оценочной стоимости не должен превышать 50% базовых ставок платы.

Рыночная стоимость земельных участков определяется соглашением сторон и зависит от спроса и предложения, в большинстве случаев она значительно превышает государственную кадастровую стоимость.

Қазақстанның аграрлық салада жерді пайдалану жағдайын есепті әдіспен бағалау көрсетілген.

Расчетным методом дана оценка состояния землепользования в аграрной сфере Казахстана.

The settlement method gives an estimation of a condition land tenure in agrarian sector of Kazakhstan.

УДК:316.4.063.34:631.145

РОЛЬ КООПЕРАЦИЙ В РАЗВИТИИ АГРАРНОГО СЕКТОРА И ПРЕИМУЩЕСТВА МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА

ROLE OF COOPERATION IN DEVELOPING AGRARIAN SECTOR

Курбанова Т. Г.

T. G. Kurbanova

*Научно-исследовательский институт экономики
и организации сельского хозяйства, г. Баку*

В последние годы многое сделано в направлении государственного регулирования сельского хозяйства в Азербайджане. В результате прямых и косвенных субсидий, выделяемых на сельское хозяйство, налоговые и таможенные льготы, государственные и частные инвестиции, благоприятные экономические условия для развития сельского хозяйства, созданных правительством и другие меры предпринимательства в нашей стране в отличие от многих других стран СНГ, объем основных видов сельскохозяйственной продукции превысил прежний уровень, фиксированный до реформ.

В глобализированной мировой экономике в Азербайджане, как и в каждой другой стране, одной из главных задач является производство конкурентоспособной продукции. Считаем, что для занятия достойного места в мировой аграрной экономике, большое значение может иметь сельскохозяйственная кооперация.

Кооперация, являясь формой межхозяйственной связи, опирается на сотрудничество физических и юридических лиц, осуществляет деятельность обслуживающих его промышленных и прочих хозяйственных видов.

Сельскохозяйственная кооперация впервые в мире была создана в области молочного производства в районе Флоренции Северной Италии, впоследствии распространяясь и в другие страны охватила другие области сельского хозяйства. Сейчас в развитых странах Европы, одновременно и в Японии 60-100 процента производимой сельскохозяйственной продукции приходится на долю кооперативов. В Финляндии 65-70 процентов производимого молока перерабатывают и реализуют кооперативы. В этих странах кооперация сельского хозяйства сформирована как экономическая система, и каждый производитель является участником нескольких кооперативов.

Несомненно, для интеграции в мировую аграрную экономику необходимо достичь производства конкурентоспособной сельскохозяйственной продукции. Для этого производимая продукция должна обходиться дешевле, качество и производительность труда – выше.

Этих показателей можно достичь путем организации переработки, транспортировки и реализации производимой продукции, введением современной техники и оборудования, созданием производственных и потребительских (услуги) кооперативов, осуществляемых инвестиции и формированием кооперационных связей между ними. Сельскохозяйственные кооперативы, в отличие от традиционных коммерческих организаций, не ставят перед собой задачи получения максимум прибыли. Цель сельскохозяйственных кооперативов – создание максимум благоприятных условий для хозяйственной деятельности своих членов. То есть, фермер, занимающийся