

назначения вплоть до прекращения действия права на землепользование;

- перевод аграрных юридических лиц на уплату объединенного упрощенного налога, аналогичного ЕЗН (за исключением НДС и налогов с ФОТ), без увеличения общей налоговой нагрузки. При этом исчисление будет производиться дифференцированно к рыночной стоимости земли. Для крестьянских хозяйств необходимо оставить Единый земельный налог на прежнем уровне, сократив их численность путем внесения изменений в Закон «О крестьянском или фермерском хозяйстве».

- проведение зонирования территории страны с разработкой рекомендаций сельхозпроизводителям по специализации, а также выделением субсидий, грантов, других форм государственной поддержки в соответствии с оптимальными для хозяйствования на данной территории культурами, породами животных. Таким образом, будет исключено непродуктивное расходование средств государственного бюджета на поддержку непродуктивных для данной территории направлений деятельности, представлены ориентиры для сельхозпроизводителей.

Одним из путей обеспечения рационального и эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения и повышения их плодородия является четкий контроль за агрохимическим состоянием земель сельскохозяйственного назначения. Агрохимическое обследование почв проводится с 2000 года. За 2000-2011 годы обследовано 19,1 млн. га или 78 % от площади пашни республики. Для контроля за агрохимическим состоянием плодородия почв необходимо проведение агрохимического обследования почв с определенной цикличностью, которая для Республики Казахстан составляет один раз в пять лет в условиях орошаемого и один раз в семь лет в условиях богарного (не орошаемого) земледелия. Такая цикличность позволит ускорить завершение первого тура обследований и сформировать базовые показатели по уровню плодородия. Однако, существующий ежегодный объем агрохимического обследования почв на площади не более 1,5 млн. га не позволяет соблюдать данную цикличность. Для достижения указанной цикличности необходимо обеспечить проведение ежегодного агрохимического обследования почв на площади не менее 3,5 млн. га.

Активное вхождение Казахстана в мировую экономику, повышение его конкурентоспособности в значительной мере зависят от эффективности использования земельных ресурсов, создания благоприятных условий для рациональной организации экономического потенциала и жизнедеятельности населения.

Все сказанное позволяет сделать вывод, что основными задачами по обеспечению рационального использования и охраны земель являются:

- совершенствование структуры земельного фонда по категориям и приведение в соответствие состава земель целевого назначения с требованиями развития отраслей экономики и охраны окружающей среды;

- создание и ведение государственного земельного кадастра, перевод его на автоматизированные технологии;

- улучшение качественного состояния земель за счет реализации мероприятий по сохранению и восстановлению почв, устранению негативных антропогенных воздействий на состояние земель;

- вовлечение в хозяйственный оборот площадей пригодных по качеству земель запаса;

- поэтапная реализация ландшафтно-экологического подхода при разработке и осуществлении мероприятий по рациональному использованию и охране земель, внедрение экологических нормативов оптимального землепользования;

- переход к социально-эффективному земельному рынку и экономическому стимулированию рационального использования и охраны земельных ресурсов. [4]

Подводя итог, следует сказать, что основными мероприятиями по реализации

данных проблем являются, прежде всего, введение и освоение научно-обоснованных севооборотов и зональных систем земледелия, паспортизация земельных участков сельскохозяйственного назначения. Необходимо проводить противоэрозионные и другие природоохранные мероприятия, разработку проектов внутрихозяйственной организации территории агроформирований на основе ландшафтно-экологического подхода.

Литература

1. Земельный кодекс РК от 20 июня 2003 г., №442- II ЗРК
2. Дияров С.К. учебное пособие- – Экономика недвижимости, Кызылорда, 2003 -341 с.
3. «Программа по развитию агропромышленного комплекса в Республике Казахстан на 2013-2020 годы», Астана, 2012 г.
4. Стратегический план Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами на 2011 - 2015 годы.

Т.Г. Нефедова

ҚАЗАҚСТАН ЖЕРІН ТИІМДІ ПАЙДАЛАНУДЫҢ ҚАЗІРГІ ӨЛШЕМДЕРІ

Жер ресурстары мемлекеттің басты байлығы мен оның экономикалық және әлеуметтік игілігі. Ауыл шаруашылық жерлерін тиімді пайдалану мәселесі мемлекет саясатының маңызды буыны болып табылады. Жерді тиімді пайдалануды қамтамасыз етудің, топырақтың құнарлығын сақтау және жоғарылату, сондай ақ қоршаған ортаны қорғау шаралары кешенінде жер ресурстарын қорғау мәселесі ерекеші өзектілікке ие.

T.G. Nefedova

MODERN CRITERIA OF THE RATIONAL USE OF EARTH OF KAZAKHSTAN

A main natural resource of country is her landed resources, basis of his economic and social prosperity. A problem of the rational use of agricultural earth is the important link of politics of the state. Providing of the rational use of earth of the agricultural setting, maintenance and fertility-improving of soils, guards of the landed resources in a complex with other events on the guard of environment has exceptional actuality.

УДК 71:574

Ю.В. Плахина

Казахский Головной Архитектурно-строительная Академия (КазГАСА), г. Алматы

ОЦЕНКА ЭКОПОСЕЛЕНИЯ КАК ИННОВАЦИОННО-ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Аннотация. В данной статье автор проводит анализ критериев оценки экопоселения. Рассматриваются возможности оценки экопоселения как инновационно-инвестиционного проекта. Обосновывается, что помимо экологической эффективности, должна быть оценена экономическая эффективность. Последнюю предлагается определять на основе

критериев безубыточности, сравнимости и развития. Раскрывается возможность оценки на основе методики И.Н. Насырова об определении эффективности инвестиционных проектов создания экопоселений.

Ключевые слова: экопоселение, оценка, инновационно-инвестиционный проект, эффективность.

Мировой финансовый кризис показал, что первыми по актуальности на повестку дня станут вопросы создания устойчивых структур для жизнедеятельности человека. Необходимы такие проекты поселений, которые максимально автономны и самодостаточны. Город на сегодня такой структурой не является: невозможность оплачивать ипотечный кредит, потеря работы влекут неизбежный кризис, так как расходы по питанию и жилью не снижаются.

На конференции 1992 года комиссия Брутланда призвала к «новой эре экономического развития, безопасного для окружающей среды». Она заявила: «человечество способно сделать развитие устойчивым - обеспечить, чтобы оно удовлетворяло нужды настоящего, не подвергая риску способность будущих поколений удовлетворить свои потребности» [1]. Основными показателями, характеризующими качество жизни по данным ООН являются: продолжительность жизни, здоровье, состояние окружающей среды, уровень знаний и образовательных навыков, ВВП на душу населения, уровень занятости, степень реализации прав человека [1]. Все эти показатели удобно моделировать на экопоселении как минимодели общества.

Проект экопоселения, по сути, представляет собой инвестиционный проект, требующий оценки. Хотя и существуют официально рекомендуемые критерии оценки эффективности инвестиционных проектов, однако реально рыночную оценку проектов экологических поселений его участники осуществляют совсем иным способом. Так в июне 2006 г. состоялось оглашение итогов первого этапа проекта «Экорейтинг коттеджных поселков» [2]. Статус Ecovillage-2006 получили следующие коттеджные поселки: Barviha-Club, Деревня, Озерна, Клёново, ДеснаЛэнд, Глазуново, Поселок Художников. Хотя данные поселения согласно научному определению не являются экопоселениями, но попытка оценки именно экологического фактора пригодна для оценки проекта экопоселений.

Проект «Эко-рейтинг коттеджных поселков «Ecovillage-2006» был заявлен как независимый экологический аудит, по результатам которого были выявлены наиболее благоприятные для проживания коттеджные поселки, экологическая ситуация в которых соответствует основным международным экологическим стандартам и нормам.

Программа ставила своей целью оценить поселки Московской области по основным параметрам: состояние воды, воздуха, почвы, уровень шума, радиационная и электромагнитная обстановка, видео-экологичность, ландшафтный дизайн, экологическая безопасность строительных материалов. Иными словами, рейтинг стремился выявить поселки, проживание в которых безопасно для здоровья, в которых человек ощущает себя наиболее гармонично и комфортно.

Однако вопрос об экономическом самообеспечении граждан, проживающих в таких коттеджных поселках, не ставился, т.к. население пригородов в основном получает доходы от работы в городе. Поэтому для экопоселений в понимании инновационно-инвестиционных проектов критерии проектов должны быть дополнены.

Для наших же целей определения эффективности создания экопоселений необходимо учитывать все материальные и нематериальные доходы и все расходы. Однако достоверно измерить нематериальную составляющую не представляется возможным ввиду ее крайней субъективности. Но для ведения учета и составления

отчетности, сравнения, проведения мониторинга нужны числовые данные, переводимые в денежную форму. Поэтому для экопоселений в качестве основных выходных параметров необходимо принять:

- 1) доходы - все выгоды, имеющие денежную оценку, включая экономию;
- 2) расходы - все затраты в денежной форме, как связанные, так и не связанные с извлечением доходов;
- 3) прибыль - разность между доходами и расходами в указанном выше смысле.

Хотя для многих людей, нематериальная компонента очень важна, тем не менее в современных условиях остается жизненно необходимой, часть товаров и услуг, требующих денежной оплаты. Согласно мнению опрошенных нами 10 риэлторов крупных компаний о причинах мешающих алматинцам начать строить свои семейные (родовые) усадьбы, 70% указали на нехватку денег. На эту же причину указывает и опрос К.Ш. Итемгенова, который показал, что даже в случае увеличения предоставляемых государством льгот для молодых специалистов вплоть до бесплатных домов с приусадебными участками часть из них жить в сельских поселениях не намерена. Остальным, кроме нематериальных благ в виде здорового образа жизни, чистого воздуха, экологичности местности, а также материальных - в виде продуктов питания, дома, сада, требуется немалый доход в денежной форме (рис. 1).

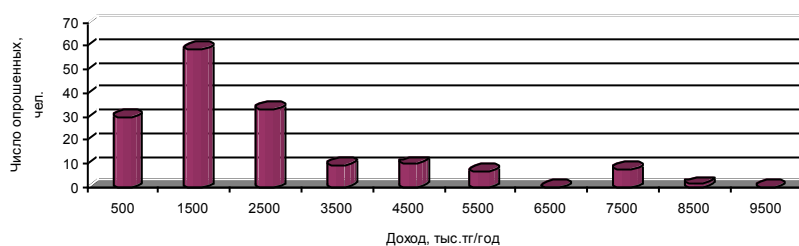


Рисунок 1 - Распределение числа опрошенных в зависимости от величины денежного дохода, необходимого им для проживания в селе.

Источник: Составлено автором по данным [3, с.55]

Доход, сравнимый по уровню с городской зарплатой в 1 млн. тг. в год (уровень сравнимости), устраивает чуть менее 17%, включая и согласных на безубыточный уровень. Превышение уровня городской зарплаты в 1,8 раза, т.е. 1,8 млн. тг. в год (уровень развития), увеличивает число согласных на переезд в село до 46%, что с лихвой решает проблему закрепления молодых специалистов и развития села.

Поэтому для материальной составляющей можно сформулировать следующие критерии эффективности инвестирования, т.е. приобретения земельных участков и строительства дома в экопоселении, с точки зрения будущих жителей - участников проекта:

- 1) безубыточности - когда денежные доходы семьи превышают все расходы в поселении, в качестве оценки можно взять городские за вычетом расходов на питание, транспорт и проживание;
- 2) сравнимости - когда денежные доходы при проживании семьи в экопоселении такие же, как в городе, а расходы существенно меньше;
- 3) развития - когда денежные доходы семьи в экопоселении значительно (в 1,8 раза и более) выше, а расходы существенно меньше, чем в городе.

Обоснованность применения этих критериев для оценки эффективности участия в

проекте создания экопоселения подтверждается также тем, что ими руководствуются и другие опрошиваемые, даже не являющиеся будущими жителями экопоселения.

Вышеуказанные критерии могут быть использованы в любых методах оценки экопоселения как инвестиционного проекта. Конкретная задача оценки состоит в том, чтобы оценить эффективность хозяйственной деятельности на базе сохранения природной среды, обеспечения экологической чистоты местности и ведения здорового образа жизни. В научной литературе уже существует методика, предлагаемая И.Н. Насыровым в его монографии «Методологические основы определения эффективности инвестиционных проектов создания экопоселений» [4].

Рекомендации содержат описание корректных (непротиворечивых и отражающих правила рационального экономического поведения хозяйствующих субъектов) методов расчета эффективности инвестиционных проектов экологических поселений. В этих целях указанные рекомендации предусматривают:

- унификацию, терминологию и перечня показателей эффективности проектов, разрабатываемых различными проектировщиками, а также подходов к их определению;
- систематизацию и унификацию требований, предъявляемых к предпроектным и проектным материалам при рассмотрении расчетов эффективности, а также к составу, содержанию и полноте исходных данных для проведения этих расчетов;
- рационализацию расчетного механизма, используемого для определения показателей эффективности и приведение его в соответствие с нормативными требованиями и расчетными формами, принятыми в международной практике;
- установление требований к экономическому сопоставлению вариантов технических, организационных и финансовых решений, разрабатываемых в составе отдельного проекта;
- учет особенностей реализации отдельных видов проектов, обуславливающих использование нестандартных методов оценки эффективности.

Рекомендации используются:

- для оценки эффективности и финансовой реализуемости проектов;
- для оценки эффективности участия в проекте хозяйствующих субъектов;
- для принятия решений о государственной поддержке проекта;
- для сравнения альтернативных (взаимоисключающих) проектов, вариантов проектов и оценки экономических последствий выбора одного из них;
- для оценки экономических последствий отбора для реализации группы проектов из некоторой их совокупности при наличии фиксированных финансовых и других ограничений;
- для подготовки заключений по экономическим разделам при проведении государственной, отраслевой и других видов экспертиз обоснований инвестиций, ТЭО проектов и бизнес-планов;
- для принятия экономически обоснованных решений об изменениях в ходе реализации проектов в зависимости от вновь выявляющихся обстоятельств (экономический мониторинг).

Поэтому применение данной методики для экопоселений позволяет согласовать точки зрения всех участвующих в проекте сторон и включить сам проект в государственные (республиканские и местные) планы социально-экономического развития в форме, соответствующей международным стандартам учета и отчетности.

Проведенный анализ приводит к выводу, что оценку эффективности проекта экопоселения следует проводить по схеме оценки инвестиционного проекта со следующими особенностями:

- должны учитываться интересы всех сторон, интересы которых касаются экопоселения;