**Лекция №1 Понятие, роль и функции земельного рынка. Земельный рынок. Функции рынка земли.**

**Рынок земли**  - это рынок, на котором объектом купли-продажи является пользование земли, предоставляемой в аренду собственниками земли (землевладельцами) фирмам.

Как фактор производства земля необходима в любой отрасли экономики. На земле выращиваются культурные растения, пасется скот, строятся здания, прокладываются дороги и другие коммуникации. Поэтому при организации и расширении производства у предпринимателей возникает спрос на пользование землей.

Одной из важнейших особенностей земли как фактора производства является ее абсолютная (физическая) ограниченность. Вследствие этого объем предложения земли со стороны землевладельцев является постоянной величиной, которая может быть незначительно увеличена за счет мелиорации, дренажа и других работ по улучшению качества земли или уменьшена за счет ухудшения качественных характеристик земли и выбытия ее из эксплуатации.

Эта особенность рынка земли выражается в нулевой эластичность предложения. То есть величина предложения земли не зависит от цены использования земли. Землевладельцы предпочитают предоставлять землю в аренду даже при низкой плате, чем остаться совсем без дохода. На рис.9.3. кривая предложения представлена вертикальной прямой линией S, соответствующей объему предложения земли Q, спрос представлен кривыми D1 , D2 , D3 .

Единицей измерения объемов спроса и предложения является единица площади - м. кв., гектары, акры и т.д., а в качестве цены пользования землей выступает рента.

**Рента**- это доход, который получает собственник земли от сдачи ее в аренду. Величина ренты определяется уровнем доходов, которые могут получить с данного участка земли землепользователи. Чем выше качество земли, чем ближе она расположена к местам сбыта продукции и рынкам ресурсов, различным коммуникациям (дорогам, мостам, источникам энергии, воде и др.), тем больше уровень доходов, которые могут получить землепользователи.



Рентой так же называют доход владельцев таких факторов производства, предложение которых ограничено и не зависит от цены. Например, в отношении земли, мы видим, что каков бы ни был размер ренты, количество предлагаемой земли от этого не изменяется. То есть на ренту влияет только спрос. Так высокому спросу на землю ( D1 ) соответствует R1 , снижение спроса приведет к падению ренты. Теоретически даже возможен случай, когда рента будет равна нулю. Мы видим, что это возможно кода спрос на землю очень мал.

Рента, определяемая спросом на землю, называется абсолютной рентой. Существует и дифференциальная рента первого рода ( I ) и второго рода ( II ). Дифференциальная рента, обусловленная естественным различием в качестве земли. Например, владелец земли на берегу живописного озера будет получать дополнительную ренту от предоставления туристских услуг, а его сосед не сможет этого сделать. Дифференциальную ренту II получают владельцы земли, которые сами улучшили качество своего участка за счет внесения удобрений, мелиоративных работ, строительства инженерных коммуникаций.

Что касается купли-продажи земли на рынке товаров, она зависит от ренты, которую могли бы получить землевладельцы в будущем. Землевладелец готов продать землю по такой цене, которая обеспечивала бы ему сумму денег, положив которую в банк он мог бы получать ежегодно при существующей процентной ставке доход, равный ренте.

          годовая рента

Цена земли =-------------------------------

              ставка ссудного процента

В связи с неопределенностью рентного дохода в будущем, а также с тем, что ставки процента не являются постоянной величиной, цена купли-продажи земли зачастую отличается от той, которую хотели бы иметь продавцы земли. Поэтому предложение земли для купли-продажи на рынке товаров является более эластичным, чем на рынке земли при сдаче ее в аренду.

**Лекция №2 Становление и развитие рынка земли в Республике Казахстан. Формирование рынка земли. Условия земельного рынка в Республике Казахстан**

В данном исследовании показаны ситуация на рынке земли Казахстана и отдельных городов, состояние сельскохозяйственных угодий и их сравнительная эффективность с другими странами мира, показаны некоторые тенденции и направления развития земельных отношений на основе обобщения мировых тенденций.

Проведенный анализ показал, что рынок земли во многих странах мира, субъектами которого являются землевладельцы и арендаторы, независимо от целей использования (под застройку, ведение сельскохозяйственного производства и др.) работает по строго определенным законам и условиям, определенным государством. Потеря контроля в сфере земельных отношений ведет к расцвету спекулятивных операций, что и стало одним из факторов современных финансовых потрясений.

Стоимость земли в различных странах значительно отличается. При этом просматривается зависимость, согласно которой чем меньше земли приходится на душу населения страны, тем земля дороже. Стоимость казахстанской земли является самой низкой по сравнению с развитыми и ведущими развивающимися странами.

Главной причиной этого является высокая обеспеченность Казахстана земельными ресурсами и отсутствие полноценного рынка земли, который мог бы определить реальную рыночную стоимость земли в Казахстане; С учетом ограниченности мировых земельных ресурсов, ежегодного роста населения планеты, а также высокой степени освоенности пригодных для производства продуктов питания территорий, Казахстан обладает довольно серьезным потенциалом развития сельскохозяйственного производства для обеспечения продовольствием не только собственного населения, но и для значительного экспорта. Основными тенденциями развития земельного рынка в мире сегодня являются следующие: 1. Во многих странах в условиях мирового финансового кризиса, снижается деловая активность и на земельном рынке. Однако это больше коснулось рынка земельных участков под строительство недвижимости. Рынок сельскохозяйственных земель сохраняет свою привлекательность для инвесторов. 2. Наблюдается активизация деятельности стран в операциях по покупке пахотных земель за рубежом. Прежде всего, это характерно для стран с высокой плотностью населения (Китай, Индия) и стран, владеющих высокими запасами нефти, но имеющих низкопродуктивные в сельскохозяйственном отношении земли.

3. В Казахстане, при законодательном ограничении продажи земель сельскохозяйственного назначения иностранцам, расширяется предложение её предоставления иностранным пользователям в аренду. Земельные отношения в Республике Казахстан регулируются Земельным Кодексом и нормативноправовыми документами в области земельных отношений, разработанных на правительственном или местном уровне. В соответствии с этими документами определен порядок продажи земли в частную собственность или передачи её в долгосрочную аренду, даны рекомендуемые цены на земельные участки городов и сельскохозяйственного назначения по видам, создается земельный кадастр, представлены требования по учету земель и другие меры. При этом использование земельных ресурсов можно разбить на две группы: для сельскохозяйственного производства и для несельскохозяйственных целей - земли промышленности, транспорта, строительства и иного несельскохозяйственного назначения. Казахстан располагает значительными земельными ресурсами для ведения сельскохозяйственного производства. Однако довольно большая их часть (порядка 100 млн. га) в настоящее время не используется и является потенциалом для роста производства продукции растениеводства и животноводства в стране. Используемые казахстанскими производителями земельные ресурсы пока дают довольно низкую отдачу, что сказалось и на рекомендованных кадастровых ценах на земли сельскохозяйственного назначения. Сопоставление их с ценами в других странах показало, что оценочная стоимость пашни в Казахстане в среднем в 22,7 раза ниже, чем в приведенных странах. Результатом этого является то, что даже при малоэффективном использовании земель, каждый доллар США, вложенный в пашню Республики Казахстан, дает 1,1 долларов продукции. В то же время в России аналогичные показатель составляет 0,27 долларов, в Германии – 0,35, во Франции – 0,37, в США – 0,26, в Японии – 0,75 долларов США. Это свидетельствует о том, что вложения в землю в Казахстане пока являются более выгодными по сравнению с другими странами. Проведенный анализ показал, что на фоне ограниченности мировых земельных ресурсов, а также высокой степени освоенности пригодных для производства продуктов питания территорий, Казахстан обладает одним из самых высоких в мире потенциалов развития сельскохозяйственного производства. Это, в свою очередь, предоставляет стране реальную возможность стать одним из основных поставщиков продовольствия на внешние рынки и существенно повысить эффективность инвестиций в аграрный сектор страны. Однако полноценного рынка земли, особенно сельскохозяйственного назначения, пока в республике нет. Это связано с рядом факторов: отсутствием системного Земельного Кадастра, дающего качественную характеристику любому земельному участку, закрытостью рынка земли, ограничениями по продаже земельных участков иностранным гражданам, низкой заинтересованностью крупных отечественных инвесторов в выкупе сельскохо озяйственных земель в связи с высокими рисками. Рынок земель несельскохозяйственного назначения более развит. Земельные участки на территории городов, на протяжении последних 4-5 лет стали, также как и жилая недвижимость, одним из объектов вложения средств. Благодаря земельной реформе и экономическим преобразованиям земельный рынок городов стал особо выгодным. В результате, рыночная стоимость земельных участков стала искусственно «надуваться». Так, например, если в южной столице за период с 2001 по 2005гг. цены росли планомерно на 30-50%, то в 2006г. они резко увеличились в 3-4 раза. Стоимость сотки в верхней части города выросла до 200-300 тыс. долл.

**Лекция №3 Значимость оценки земельного участка и современные проблемы оценки земель. Значение рынка земли. Современные проблемы оценки земель**

Основными факторами роста цен на земельные участки стали выкуп для государственных нужд и под строительство различных многофункциональных комплексов. Анализ рынка земель несельскохозяйственного назначения показал, что земля как объект недвижимого имущества и как одно из направлений вложения капитала, в целом пока сохраняет свою привлекательность. Также как и любой другой рынок, рынок земельных участков подвержен цикличности рыночных колебаний, и в настоящее время, в связи с ухудшением ситуации в целом в экономике страны, переживает стадию снижения цен и уменьшения активности. Однако темпы снижения цен на землю значительно ниже, чем по объектам строительства. В то же время финансовый кризис приведет к тому, что в ближайшие полтора-два года, по оценке БТА Аналитика, можно ожидать дальнейшего снижения рыночной стоимости земли. Особенно в городах Алматы и Астана, где вслед за недвижимостью был «раздут» и рынок земли. Оживление на рынке земельных участков будет во многом зависеть от улучшения платежеспособности населения, положения в банковском и строительном секторах. Важными факторами роста будут планы развития городов, которые могут активизировать строительный сектор. Учитывая растущие потребности населения в комфортном частном собственном загородном доме, а также развитие областных центров (урбанизацию) можно предположить, что спрос на землю сохранится. Если рассматривать перспективы земельного рынка Казахстана, то можно ожидать роста стоимости пашни в течение ближайших 10 лет в 3-5 раз с дальнейшим ростом. Это базируется на существующей стоимости сельскохозяйственных угодий Казахстана и тенденций развития данного рынка в мире. Мировой рынок сельскохозяйственных земель растет в течение последних 30 лет, и в последние несколько лет темпы его роста значительно ускорились. Если сопоставлять казахстанские земли с канадскими, то разница как раз четырехкратная. При этом на юге Казахстана имеются довольно большие массивы орошаемых земель, что может значительно повысить их стоимость и отдачу от использования. Аналогичные прогнозы по России дают к 2015 г. рост стоимости пашни примерно в 25 раз. Рынок земли городов еще какое-то время будет находиться в стадии стагнации. Однако преодоление кризиса в строительной отросли и сложностей с ликвидностью банковской системы сделают рынок земли более востребованным на рынке недвижимости. С учетом нынешних тенденций в ближайшие месяцы темп падения стоимости «дорогой» земли будет составлять 1-2%, «дешевой» — 2,5-3% в месяц. В предстоящие десятилетия проблема нехватки и удорожания продовольствия станет одной из основных глобальных проблем. В настоящее время, по оценкам ООН, в мире живут уже более 6,5 млрд. человек. К 2025 году мировое население вырастет до 8 млрд., а к 2050 году численность населения Земли может достигнуть 9-10 миллиардов человек. К середине XXI века во всем мире более 1,6 млрд. человек будут проживать в странах, где не выполняется норматив минимальной обеспеченности обрабатываемыми сельскохозяйственными землями - 0,07 га пахотной земли на душу населения. Объективный барьер для решения продовольственной проблемы - ограниченность плодородных земельных ресурсов. На протяжении второй половины XX века площадь земель, пригодных для сельскохозяйственного производства, в мире практически не росла, несмотря даже на бурный научно-технический прогресс. Доля сельскохозяйственных земель в последней трети XX века возросла всего лишь с 33,1 до 35,7% всей суши, а доля пахотных земель - с 10,4 лишь до чуть более 11%. И чтобы решить продовольственные проблемы в течение ближайших десятилетий производство продуктов питания необходимо увеличить почти в два раза. Это ставит использование земли в ряд наиболее важных проблем, которая требует быстрого решения. Довольно значительные резервы здесь имеются у Казахстана.

**Лекция №4 Кадастровая оценка земельных участков. Содержание земельно-кадастровой оценки. Цель, задачи кадастровой оценки земель.**

Земля является важнейшим элементом национального богатства страны, наравне с основными фондами, минерально-сырьевыми ресурсами и другими материальными благами, используемыми для характеристики экономического потенциала страны. При этом, если в мире земля входит в расчет национального богатства, то в Казахстане национальное богатство статистика пока считает без земельных ресурсов. Это обусловлено тем, что пока у нас отсутствует объективная оценка стоимости земельных ресурсов. Рынок земли в Казахстане регулируется Земельным Кодексом РК и нормативно-правовыми документами Правительства страны. В соответствии с этими документами определен порядок продажи земли в частную собственность или передачи её в долгосрочную аренду, даны рекомендуемые цены на земельные участки городов и сельскохозяйственного назначения по видам, создается земельный кадастр, представлены требования по учету земель и другие меры. С принятием в июне 2003 года Земельного кодекса Республики Казахстан введена частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения. В настоящее время сформирован специальный земельный фонд на площади 15110,6 тысяч гектаров, в том числе пашни 575,4 тысячи гектаров. В последние годы развивается рынок земли. С момента введения института купли-продажи земель и прав на землю в республике с участием государства осуществлено 211,5 тысячи операций по продаже земельных участков в частную собственность с общей стоимостью 83,1 миллиарда тенге. По данным Агентства РК по управлению земельными ресурсами на 1 октября 2007 года оформлены сделки по продаже в частную собственность 14,5 тыс. земельных участков сельскохозяйственного назначения на площади 499,4 тыс. га на сумму 10,2 млрд. тенге. По пользователям владельцами земельных участков стали: физические лица – 269,3 тыс. га на сумму более 7,3 млрд. тенге; юридические лица – 230,1 тыс. га на сумму 2,9 млрд. тенге. Средняя стоимость продажи составила для физических лиц 27107 тенге за 1 га, для юридических лиц – 12603 тенге за 1 га. В то же время говорить, что в Казахстане существует рынок земли пока еще преждевременно. Особенно это относится к землям сельскохозяйственного назначения. При этом информация по рынку земли крайне ограничена и малодоступна для инвесторов. До сих пор нет полноценного Земельного Кадастра, который бы давал полную информацию о земельных участках. Это сдерживает инвестиции в аграрную сферу.

**Лекция №5 Рыночная цена земельных участков. Элементы рынка земли. Развитие земельного рынка и его инфраструктуры в Республике Казахстан**

Земельный фонд составляет 13,4 млрд. га, что составляет 26,4% территории планеты (50,7 млрд. га). Согласно данным ООН, население планеты составляет 6,5 млрд. человек. Таким образом, на 1 жителя приходится около 2 га земной поверхности. В состав земельного фонда входят: • пашня, сады – 1,47 млрд. га • луга и пастбища – 3,08 млрд. га • леса – 4,02 млрд. га • земли поселений, промышленных объектов, транспортных магистралей – 0,27 млрд. га • неудобные земли (пустыни, высокогорья и пр.) – 4,57 млрд. га. Таким образом, продуктивных обрабатываемых земель на душу населения земли приходится всего 0,22 га, что требует очень бережного отношения к ним. В структуре земельного фонда на обрабатываемые земли приходится всего 11%, луга и пастбища - 23%, леса и кустарники —30%, населенные пункты и транспортные магистрали всего лишь 2%. Почти всю остальную территорию (около 34%) занимают малопродуктивные и непродуктивные земли. Это горы, пустыни, ледники, болота и пр. Несмотря на свою малочисленность, обрабатываемые земли являются источником производства 88% необходимых человечеству продуктов питания. Основные массивы пахотных земель в мире сосредоточены в Северном полушарии — в Западной и Восточной Европе, в Южной Сибири, в Восточной, Юго-Восточной и Южной Азии, на равнинах Канады и США. Эти земли сосредоточены, в основном, в лесных, лесостепных и степных зонах Земного шара. Пастбищные земли также имеют важное значение для общества и дают около 10% пищи, потребляемой человечеством. Земельный фонд планеты подвержен воздействию ряда факторов, оказывающих противоположное воздействие на его структуру. С одной стороны, на протяжении тысячелетий человечество ведет борьбу за расширение земель, пригодных для обитания и сельскохозяйственного использования. Только в течении XX в. распаханность земной суши увеличилась примерно вдвое. При этом наибольшими масштабами освоения целинных земель выделялись Россия, Казахстан, США, Канада, Китай, Бразилия. Малоземельные, но густонаселенные страны повели активное наступление на прибрежные участки морей. Например, в Нидерландах с помощью систем каналов и дамб отвоевано у Северного моря около 40% их современной территории. Аналогичные процессы «наступления» на морские акватории идут в Бельгии, Франции, Португалии, Японии, Сингапуре и др. странах. С другой стороны, постоянно происходит ухудшение, истощение земель. Подсчитано, что вследствие эрозии из сельскохозяйственного оборота ежегодно выпадает 6-7 млн. га. Промышленная и транспортная застройки, карьеры и отвалы, образующиеся в процессе добычи полезных ископаемых, также стали все активнее наступать на сельскохозяйственные земли. Много пахотных земель затопляют создаваемые водохранилища. В засушливых регионах мира опустынивание поглощает огромное количество земель, которое уже охватило более 900 млн. га и угрожает еще 3 млрд. га на территориях нескольких десятков стран. Наступают пески Сахары, растут пустыни Юго-Западной Азии, Северной и Южной Америки. Главной причиной роста пустынь являются нарушения технологии возделывания сельскохозяйственных культур, вырубка лесов и высокая нагрузка животных на пастбищные угодья. В результате этих процессов «нагрузка» на землю все время возрастает, а обеспеченность земельными ресурсами уменьшается.

**Лекция №6 Государственное регулирование развития рынка земли. Сущность и цель государственного регулирования. Государственное регулирование земельного рынка в Республике Казахстан**

Самыми большими пахотными землями обладают такие страны, как Россия, США, Индия, Китай, Бразилия и Канада. Если в целом по миру на каждого жителя приходится 0,22 га пашни, то в Азии, где сосредоточено 32% мировой пашни, этот показатель (0,15 га) самый низкий на планете. Иными словами, в Азии 1 га должен «прокормить» 7 человек. В плотно населенной Европе 1 га «кормит» уже 4 человека, в Южной Америке - 2, в Северной Америке - почти 1,5 человека. Общая площадь лугов и пастбищ превосходит площадь пахотных земель почти в 2 раза. По причине засушливого климата пастбищные угодья менее пригодны для обработки. Больше всего таких территорий в Африке. Луга, наоборот, более пригодны для ведения хозяйства. Данный вид угодий преобладает в Австралии, России, Китае, США, Бразилии, Аргентине, Монголии. Земельные ресурсы планеты позволяют обеспечить продуктами питания больше населения, чем имеется в настоящее время и будет в ближайшем будущем. Вместе с тем, в связи с ростом населения, особенно в развивающихся странах (ЮВА, Южная Америка), количество пашни на душу населения сокращается. Еще 10-15 лет назад душевая обеспеченность пашней населения Земли составляла 0,45-0,5 га, в настоящее время она составляет уже 0,22 га. Душевая обеспеченность пахотными угодьями в разных странах мира меняется в широких пределах. Для Канады она составляет 1,48 га на 1 жителя, для США – 0,60 га, для Японии – 0,03 га. В России обеспеченность пашней на душу населения в настоящее время достигает почти 0,85 га, что значительно выше мирового показателя. Еще более высокая обеспеченность пахотными угодьями в Казахстане – 1,49 га, что близко к уровню Канады – 1,41 га. Существует земля различных категорий (сельскохозяйственная, леса, населенных пунктов и проч.). Различные страны по-разному подходят к регулированию рынка земли. Некоторые предоставляют право собственности на землю своим и иностранным гражданам, некоторые – не предоставляют совсем или только с определенными ограничениями. При этом сам «кадастровый» (по категориям и стоимости) учет земельных ресурсов – ведется не во всех странах. Тем не менее, существуют внутренние методики статистических органов стран и методики Всемирного банка, которые позволяют вести учет и сопоставление уровней стоимости совокупных земельных ресурсов различных стран, а также отдельных категорий земельных ресурсов. В данном отчете для целей сравнения приведена стоимость земель сельскохозяйственного назначения, которая более однородна по сравнению с ценами на землю в населенных пунктах или в зонах отдыха. Земли сельскохозяйственного назначения занимают существенную часть территории практически каждой страны, активно эксплуатируются населением и являются источником продовольственного обеспечения каждого государства. В соответствии с кадастровыми оценками отдельных государств, обобщенными в материалах Всемирного банка, уровень цен на сельскохозяйственную землю в мире отличается весьма существенно.

**Лекция №7 Рыночные операции на земле, ипотека земли. Сущность рыночных операций на землю.Ипотека земли.**

В соответствии с представленными данными можно проследить довольно явную и вполне просматривающуюся зависимость между национальной оценкой стоимости пахотных земель и их размерами, приходящихся на 1 жителя страны. Чем меньше пахотной земли приходится на душу населения, тем она дороже. Плюс к этому, чем меньший удельный вес занимает сельскохозяйственная земля в общем объеме территории государства, тем она дороже. При этом стоит обратить внимание, что даже в развивающихся странах с низким уровнем ВВП на 1 жителя (например, Индия) оценка стоимости земли все равно является достаточно высокой и находится на уровне развитых стран (Германия, Франция, Испания, Италия). Краткие результаты: Площадь суши на планете составляет 13,4 млрд. га (26% территории планеты), или около 2 га на 1 человека; 95-97% всех продуктов питания в мире производится на сельскохозяйственных угодьях. Площади, на которых производится основная масса продовольствия, составляют лишь 11% территории суши; имеющиеся земельные ресурсы позволяют при условии сохранения существующих тенденций и технологий обработки земли, мировых темпов роста населения, обеспечивать продуктами питания человечество вплоть до 2050 г.; стоимость земли в различных странах значительно земли находится в государственной собственности. Но следует отметить, что это не традиционная, в нашем понимании, государственная собственность. Государство в этих странах, выступая как субъект рынка, выкупило эти земли у частных владельцев для выполнения своих общегосударственных задач, дальнейшей перепродажи и т.д. В Голландии государство вложило огромные средства в осушение и мелиорацию земель и в настоящее время выкупить эти земли без ущерба конкурентоспособности своей продукции частный производитель не сможет. В отдельных странах высокий удельный вес арендованных земель. Но арендуется земля чаще всего у частных владельцев, то есть изначально земля находится в частной собственности, а аренда – это уже процесс использования земли. Однако наличие части земель в собственности государства имеет большое значение для воздействия на уровень цен на земельном рынке. Земельное право в странах с рыночной экономикой Построение земельных отношений в мире Мировой опыт землевладения и землепользования показывает, что земельные отношения в странах с рыночной экономикой строятся как на праве государственной, так и на праве частной собственности с различными подходами к решению проблем землепользования, при этом в качестве землепользователей выступают как индивидуальные землевладельцы, так и государство. Наибольшее распространение частная собственность на землю получила в таких развитых капиталистических странах как Великобритания, Франция, Италия. Однако характер форм землепользования не является решающим условием эффективности сельского хозяйства. Так, в США 60% территории находится в частной собственности, 40% - в государственной, а в Австралии и Голландии, являющихся крупнейшими производителями и экспортерами сельскохозяйственной продукции, большая часть представлено большим количеством законодательных актов, регулирующих практически все сферы земельных отношений: земельный кадастр, ипотека, лизинг и др. Кроме того, в развитых странах существует достаточно жесткая система, регулирующая перераспределение земли, прежде всего, сельскохозяйственного назначения. Государственная поддержка сельхозпроизводителей в виде различного рода субсидий и жесткие ограничения купли-продажи земли привели к тому, что земля не так часто переходит из рук в руки. За год меняют собственников 3% земель в США и Ирландии, 2% - в Великобритании, Франции и Италии, 1,5 % - в Германии, Голландии и Бельгии.

**Лекция №8 Рынок земель сельскохозяйственного назначения. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственный земельный рынок в Казахстане**

Значительные площади земель в частной собственности в большинстве стран находятся в руках крупных землевладельцев. Так, в Великобритании (без Северной Ирландии) почти 70% сельскохозяйственных угодий принадлежит земельным собственникам – лендлордам. В Италии в крупных землевладениях сосредоточено 35% всех земель, в то же время на долю мелких землевладений приходится всего 4,4% обрабатываемой земли. Аналогична структура землевладения во Франции, где массе мелких крестьянских хозяйств принадлежит всего 5,6% всех земель, тогда как в руках крупных капиталистических хозяйств (удельный вес их всего 4,4%) сосредоточено 25% площади. В Испании более половины всех пригодных для обработки земель находится в руках помещичьих хозяйств, составляющих только 1% землевладельцев, тогда как около 3,4 млн. мелких землевладельцевкрестьян (80% числа всех земельных собственников) владеют в общей сложности только 10,5% сельскохозяйственных угодий. Характерной чертой современного землевладения в странах с рыночной экономикой является процесс разорения мелких фермерских хозяйств и вытеснения их из сферы производства. Эта тенденция достаточно наглядно просматривается в США. Крупнейшие фермы, на долю которых приходилось около 5% от общего количества ферм, в конце 80-х годов двадцатого столетия владели 52% земли, средний размер фермы превышал 800 га, они производили свыше 80% всей сельскохозяйственной продукции. На долю мелких ферм приходилось 20% земли, однако производили они только 5% сельхозпродукции несмотря на разнообразные меры государственной поддержки. Определяющим фактором в разнице продуктивности мелких и крупных хозяйств является высокий уровень технической оснащенности и относительно низкие эксплуатационные затраты в крупных хозяйствах. В 60е-90е годы ХХ века число фермерских хозяйств в США уменьшилось почти вдвое и в последующие годы продолжает сокращаться в среднем на 30 тыс. хозяйств в год, в основном, за счет разорения мел ких хозяйств. Одновременно с сокращением мелких хозяйств идет увеличение крупных: за 25 лет число средних ферм увеличилось на 39%, крупных – на 43, а самых крупных – на 55%. В США сложилось мнение, что от ударов рыночной конъюнктуры защищены хозяйства, имеющие не менее 400 га пашни. Аналогичные процессы происходят в Канаде: фермам с размером 1000 га и более принадлежит более 70% земли. В таких европейских странах, как Германия, Великобритания, Дания, Голландия государство стимулирует процессы, направленные на укрупнение крестьянских хозяйств и их специализацию в рамках интегрированных хозяйств. Принимая во внимание высокую эффективность крупных хозяйств, во многих странах на государственном уровне принимаются меры для увеличения их числа: правительственные программы, направленные на стабилизацию цен и предоставление льгот, разумные налоги на доходы с капитала и амортизацию имущества. Кроме того, законодательно устанавливаются предельные (минимальные и максимальные) размеры не только земельной собственности, но и землепользования. Так, во Франции минимальная земельная площадь крестьянского хозяйства, признаваемого жизнеспособным и заслуживающим государственной поддержки, составляет 60-70 га, в Испании – для выращивания зерновых культур – 150 га, в странах ЕЭС – 80-120 га. В США фермеры, имеющие семейное хозяйство, которое по размерам меньше среднего хозяйства, имеют право через администрацию по делам фермеров взять льготный кредит в сумме 200-300 тыс. долл. сроком до 40 лет на расширение производства. Укрупнению фермерских хозяйств способствует и ряд государственных специфических законов. Так, в некоторых районах Германии, Швейцарии, США получила поддержку основанная на средневековых крестьянских обычаях практика единонаследия. При этом во Франции правопреемник выплачивает остальным их долю наследства. В США законный наследник после смерти родителя платит большой налог за наследство, в то время как наследник в кооперативе или в акционерном обществе освобождается от уплаты такого налога. В Швеции земли разорившихся мелких фермерских хозяйств, благодаря целенаправленной деятельности губернских сельскохозяйственных комитетов, укрупняются в соседние более весомые хозяйства. Таким образом, мировая тенденция показывает, что основная масса фермерских хозяйств проходит экономически закономерный и практически повсеместный процесс укрупнения землевладения, что является одним из решающих условий высокой эффективности хозяйства.

**Лекция №9 Рынок земель населенных пунктов. Понятие и состав земель населенного пункта. Рынок земель населенных пунктов в Казахстане.**

Во многих странах фермеры, являясь собственниками земли, одновременно арендуют наделы у других владельцев. Доля арендуемых сельскохозяйственных земель во многих странах постоянно растет, составляя от 15 до 70% используемой площади. Так, в Бельгии в аренде находится 70% земель, во Франции – 50, в Великобритании и Голландии – 40, в Италии – 20, в Дании – 15%. В США доля фермерских сельскохозяйственных угодий составляет 34%, арендуемых - 66%. По районам страны такое соотношение варьирует исходя из рыночной стоимости земли, при этом, чем выше цена, тем значительнее доля аренды. Например, в штате Калифорния, где отмечается самая высокая рыночная цена земли, достигнута и более значительная доля аренды – 78,6%. При определении арендной платы берутся за основу урожайность (фактическая и предполагаемая на будущий год), прогноз цен на сельскохозяйственные продукты, правительственные программы, издержки производства и оценка земли, реально сложившийся банковский процент. В странах мира выработались свои требования к землепользователям, особенно земель сельскохозяйственного назначения. Права землепользования обычно лишаются душевнобольные, наркоманы, осужденные. В Германии, Франции, Швейцарии, Австрии, Дании физическое лицо обладает правом пользования землей сельхозназначения лишь в том случае, если имеет профессиональную подготовку, в возрасте не более 50 лет, располагает необходимым капиталом. Особо выделяется закон, направленный против продажи и покупки земли в спекулятивных целях. Суть этого закона состоит в том, чтобы земли сельскохозяйственного назначения были во владении лиц, непосредственно занимающихся сельским хозяйством. Таким образом, законы разных стран, оговаривающие вопросы землепользования, направлены на защиту прав, как землепользователя, так и землевладельца, включая природоохранную сторону вопроса земли как объекта хозяйственной деятельности. Вместе с тем, целый ряд законов о земле во многих странах направлен на защиту интересов общества. Даже в самых развитых странах право частной собственности на землю не абсолютно, поскольку сопряжено с правами общества в лице государства и реализуется с учетом общественных ограничений. Это и регулируемое налогообложение, и отчуждение земли на общественные цели, и перевод в собственность государства земель умершего, не имеющего наследника и т.д. Так, законы США предусматривают право лишения владельца частной собственности земли при нарушении санитарных требований, при защите интересов соседей, при обманной деятельности, а также, если земля заброшена. Ряд законов конкретизирует права собственника, связанные с использованием поверхности земли и пространства под и над поверхностью земельного участка. Собственник в США не имеет преимущественных прав на дикую флору – рыболовство, охоту, которые осуществляются на общих основаниях. Право собственности на поверхность земли не обязательно включает права на недра. Лицо, передающее землю в собственность, может оставить за собой право собственности на недра, или разделить участок на части, передав нескольким лицам.

**Лекция №10 Земельный рынок за рубежом . Формирование рынка земли за рубежом. Споры рынка земли в Российской Федерации.**

Государство вправе изъять у собственника земельный участок для государственных надобностей путем выкупа или предоставления с согласия собственника или землепользователя другого равноценного земельного участка. Для этого ведутся переговоры, а если это необходимо, то и суд, определяющий в качестве компенсации размер денежного залога и упущенную выгоду бывшему землевладельцу. Таким образом, государственное управление землями и земельными отношениями в странах с рыночной экономикой является важной отраслью внутренней политики, осуществляемой с помощью системы государственных органов. Управление использует разнообразные рычаги и механизмы, направленные на оказание государственной поддержки фермеров с учетом государственных интересов и приоритетов. Особенно важно выделить то, что государственное регулирование земельных отношений в этих странах имеет глубокие, давно сложившиеся и отшлифованные временем положения, учитывающие национальные, природно-климатические, почвенные и хозяйственно-исторические условия, складывающиеся в каждой конкретно взятой стране. Изложенное показывает, что рынок земли, субъектами которого являются землевладельцы и арендаторы, независимо от целей использования (под застройку, ведение сельскохозяйственного производства и др.) должен работать по строго определенным законам и условиям, определенным государством. В противном случае земля и земельные отношения будут сдерживать экономическое развитие, а в отдельных случаях, особенно при расцвете спекулятивных операций, быть одним из факторов финансовых потрясений.

**Лекция №11 Рынок недвижимости, его государственное регулирование. Понятие рынка недвижимости. Сущность, состав рынка недвижимости**

Современные тенденции развития мирового земельного рынка Главной стратегической проблемой земельного рынка является не спад цен на земельные участки для застройки, не дефицит ликвидности, и даже не количество земель сельскохозяйственного назначения. Главным является, на наш взгляд, является повышение отдачи земли на вложенный капитал. Этот вывод базируется на следующем. Земельные ресурсы мира, пригодные для выращивания сельскохозяйственных культур, сокращаются. Во многих странах из-за недостатка пахотных площадей ощущается нехватка продуктов питания. На сегодняшний день всё острее ощущается глобальная продовольственная проблема. Со времени её воз Поэтому выход в решении продовольственной проблемы видится интенсификации производства, использовании более высокоурожайных и болезнеустойчивых сортов сельскохозяйственных культур, наиболее продуктивных пород скота - всего того, что позволяет увеличить отдачу земледелия и животноводства даже при уменьшении сельскохозяйственных площадей. Мировой опыт последних десятилетий подтверждает тот факт, что интенсивный путь преобразований в сельском хозяйстве стал главным. Однако при оценке возможностей интенсивного пути развития нужно иметь в виду и то, что потенциал некоторых традиционных путей интенсификации уже в значительной мере исчерпан. Это относится и к механизации, и к электрификации, и к химизации, и к ирригации. Все это означает, что основные перспективы интенсификации связаны с той технологической революцией, которую в наши дни переживает сельское хозяйство экономически развитых стран Запада, прежде всего США. Эта революция выражается в использовании достижений биотехнологии и информационной технологии непосредственно в фермерском земледелии и животноводстве. На очереди - посев капсулами, каждая из которых должна содержать никновения ведутся дискуссии о путях ее решения. Многие видят выход, с одной стороны, в дальнейшем расширении пахотных, пастбищных и рыбопромысловых угодий, а с другой стороны – в интенсификации использования имеющихся земель. Но расширение возделываемых земель сдерживается природными факторами, которые резко ограничивают возможности такого расширения. Было установлено, что на территориях, занимающих в общей сложности 78% всей площади суши (без Антарктиды), для развития земледелия существуют те или иные природные ограничения (табл. 3). Да и из остальных 22% земель 13 отличаются низкой, 6 -- средней и лишь 3% -- высокой продуктивностью Поэтому выход в решении продовольственной проблемы видится интенсификации производства, использовании более высокоурожайных и болезнеустойчивых сортов сельскохозяйственных культур, наиболее продуктивных пород скота - всего того, что позволяет увеличить отдачу земледелия и животноводства даже при уменьшении сельскохозяйственных площадей. Мировой опыт последних десятилетий подтверждает тот факт, что интенсивный путь преобразований в сельском хозяйстве стал главным. Однако при оценке возможностей интенсивного пути развития нужно иметь в виду и то, что потенциал некоторых традиционных путей интенсификации уже в значительной мере исчерпан. Это относится и к механизации, и к электрификации, и к химизации, и к ирригации. Все это означает, что основные перспективы интенсификации связаны с той технологической революцией, которую в наши дни переживает сельское хозяйство экономически развитых стран Запада, прежде всего США. Эта революция выражается в использовании достижений биотехнологии и информационной технологии непосредственно в фермерском земледелии и животноводстве. На очереди - посев капсулами, каждая из которых должна содержать необходимое количество семян, а также препаратов, предотвращающих гниение и поддерживающих определенный уровень влажности и др. Кроме того, для наблюдения за почвой, определения оптимальных сроков посева и уборки начинают использовать систему автоматических датчиков. Увеличивается спрос на экологически чистую продукцию, особенно в развитых странах, где питаться такой продукцией стало модно и престижно. В дорогих супермаркетах есть специальные секции, где они продаются, есть и целые магазины «органики». В Казахстане этот рынок находится в зачаточной стадии. У нас нет пока даже ясного понимания, в чем эта самая чистота заключается, поэтому потребитель не готов за нее переплачивать, а производитель – вкладывать деньги в товары, которые никто не будет покупать. Те же компании, которые помечают свои продукты как экологические, в основном делают это в рекламных целях. Между тем понятие эко- или биопродукта было четко прописано еще в начале 90-х годов в США. Национальные американские стандарты на органику включают несколько запретов: на использование искусственно созданных химических удобрений, на применение генетически модифицированных технологий, на употребление стимуляторов роста и откорма, антибиотиков и гормональных препаратов, а также на использование кормов, созданных не на основе органики. По отношению к развивающимся странам разработана и проходит испытания концепция развития, получившая наименование устойчивого земледелия.

**Лекция №12 Оценочная деятельность и лицензирование объектов недвижимости.Оценочная деятельность и ее субъекты и объекты. Государственное регулирование оценочной деятельности. Лицензирование оценочной деятельности**

Устойчивое земледелие означает: активное использование природных процессов (таких как круговорот питательных веществ, фиксация азота и др.); сведение к минимуму применения неприродных компонентов или невозобновляемых природных компонентов, которые наносят ущерб окружающей среде и здоровью людей; активное участие фермеров и других сельских жителей в решении своих проблем, в разработке технологий производства, их применении к местным условиям; более справедливый доступ к производственным ресурсам и возможностям; более эффективное использование знаний местного населения, его практического опыта и возможностей; использование всего разнообразия природных ресурсов и возможностей создания на фермах подсобных производств; повышение самостоятельности фермеров и сельских общин. Учитывая, что главным средством производства в аграрной сфере является земля, рассмотрим некоторые тенденции в развитии земельного рынка, которые характерны для текущего развития. 1. Во многих странах в условиях мирового финансового кризиса, снижается деловая активность и на земельном рынке. Однако это больше коснулось рынка земельных участков под строительство недвижимости. Рынок сельскохозяйственных земель сохраняет свою привлекательность для инвесторов. Согласно одной из крупнейших исследовательских компаний США, Real Capital Analytics (RCA), мировые объемы продаж земельных участков за первое полугодие 2008 года составили $64 млрд. На долю Китая, занявшего первую строчку в рейтинге крупнейших продавцов земли, пришлось 44% от общего количества сделок. Далее идут Индия и США. На четвертом месте разместились ОАЭ. Объем сделок в Эмиратах достиг отметки $3,7 млрд., что составляет 5,8% доли мирового рынка. Кроме того, по сравнению с прошлым годом объем сделок увеличился на 1,348%. Несмотря на высокие позиции в рейтинге США, объемы продаж земельных участков в этой стране сократились. Зато в Европе, на Ближнем Востоке и в Африке случился 71-процентный прирост сделок по купле-продаже земли, во многом благодаря увеличению активности на развивающихся рынках этих стран. Особенно это касается таких государств, как ОАЭ, Россия и Румыния, пишет Arabian Business. Особенно значительное сокращение операций с землей как по количеству, так и по стоимости, произошло в отдельных регионах, в которых процветали в докризисный период спекулятивные сделки. Так, в Лас-Вегасе (США) количество сделок по продаже земельных участков в Лас-Вегасе резко сократилось. За второй квартал 2008 года было продано около 223,2 акров (90 гектаров) земли, что на 58 процентов меньше, чем в середине 2007 года и на 11 процентов меньше, чем в марте 2008 года. Также упала и стоимость предлагаемых земельных активов. Так акр даже самой дорогой земли в курортной зоне сейчас продается за 570 долларов, что на 20 процентов меньше, чем в середине прошлого года и на 4,8 процентов меньше, чем в марте 2008 года. И это тенденция продолжится, предсказывают аналитики. В предыдущие годы Лас-Вегас пережил галопирующий рост цен на землю. Так в середине 2005 года стоимость акра земли (0,4 гектара) в Лас-Вегасе оценивалась в 5,15 миллионов долларов, а уже через год цены выросли на 55 процентов и акр земли стоил уже 8 миллионов долларов. Сейчас ситуация с землей повторяет ситуацию с экономикой в целом, и, по мнению главы Applied Analysis principal Брайана Гордона (Brian Gordon), в ближайщем будущем цена на землю упадет еще на 10-15 процентов. В отличие от земельных участков городов земли сельхозназначения сохраняют устойчивость. В третьем квартале 2008 года высокая цена британских сельхозугодий отметилась лишь 1% сокращением цен. Отмеченный спад произошел после 22,3% роста стоимости земли с начала текущего года Такие данные приводит индекс Farmland Index составляемый компанией Knight Frank. Отмеченный спад свел годовой рост стоимости земли к 27%. По ожиданиям специалистов, цены еще несколько снизятся в следующие 12 месяцев, однако сам рынок продолжит оставаться устойчивым. Фермеры, являвшиеся сильными игроками на рынке недвижимости, в силу дорогого зерна оцениваемого по 180 фунтов за тонну теперь действуют более осторожно, так как цены на пшеницу снизились до 100 фунтов за тонну. Кредитный и глобальный экономический кризис также внесли свое негативное влияние на инвесторов, приобретавших ранее сельскую недвижимость в стремлении к зеленому туризму. Согласно индексу prime country house index составляемым Knight Frank's стоимость сельской недвижимости сократилась на 7,5% за последние 12 месяцев. При этом реализация частных ферм становится все более трудной на рынке. В этих условиях возможно еще небольшое снижение цен в размере 2-5% в среднем ценовом сегменте за ближайшие 12 месяцев. В то же время ограниченный земельный фонд гарантирует, что цены на сельхозугодья не упадут так резко как на недвижимость.

**Лекция №13 Финансирование объектов недвижимости . финансирование объектов недвижимости формы кредитования ипотечного кредита. Инвестиции в объекты недвижимости. Вопросы формирования рынка арендного жилья на рынке недвижимости**

В этих условиях возможно еще небольшое снижение цен в размере 2-5% в среднем ценовом сегменте за ближайшие 12 месяцев. В то же время ограниченный земельный фонд гарантирует, что цены на сельхозугодья не упадут так резко как на недвижимость. Так, появилась информация, что социальнопредпринимательская корпорация (СПК) «Тобол» готова предоставить иностранным инвесторам во временное пользование 1 млн. гектаров земель в Костанайской области Казахстана для выращивания сельхозкультур. При этом интересы отечественных производителей затронуты не будут. По словам председателя правления СПК «Тобол» Марат Толибаев, в настоящее время уже идет ревизия по выявлению свободных земель в районах Костанайской области, которые можно предоставить в пользование иностранных инвесторов. Аналогичная ситуация в России. Компания Heartland Farms (Великобритания) начала свою деятельность в России в 2002 году, взяв в аренду на 49 лет участки земли, принадлежащие 1,5 тыс. фермеров, которые получили их в собственность от развалившихся советских колхозов. Затем удалось договориться о выкупе дополнительных земельных ресурсов у местного правительства, что позволило восстановить монолитность этого «лоскутного одеяла» и довести его суммарную площадь до 30 тыс. га. Около 12 тыс. га уже приносят урожай – они засеяны пшеницей, ячменем и рапсом. Если учесть, что российские сельскохозяйственные земли по отношению к землям стран Восточной Европы недооценены более чем в 5 раз, США и Канады более чем в десять раз, странам ЕС-15 более 30 раз, то это является более чем выгодным вложением капитала. При этом спрос на земли сельскохозяйственного назначения со стороны иностранных, а при определенных условиях, и отечественных инвесторов, будет довольно высоким. Это связано и с высокими ценами на аграрную продукцию, складывающуюся на мировых рынках, и с ростом спроса на возобновляемые источники энергии (биоэтанол, биодизель), а главное – низкой, по сравнению с другими странами, стоимостью земли и соответственно низкой арендной платой за используемые ресурсы. Главным в этом вопросе нам представляется создание понятной нормативно-правовой базы в земельной сфере, открытость земельного рынка, создание полноценной системы Земельного Кадастра. на рынке. В этих условиях возможно еще небольшое снижение цен в размере 2-5% в среднем ценовом сегменте за ближайшие 12 месяцев. В то же время ограниченный земельный фонд гарантирует, что цены на сельхозугодья не упадут так резко как на недвижимость. 2. Наблюдается активизация деятельности стран в операциях по покупке пахотных земель за рубежом. Прежде всего, это характерно для стран с высокой плотностью населения (Китай, Индия) и стран, владеющих высокими запасами нефти, но имеющих низкопродуктивные в сельскохозяйственном отношении земли. Китай обладает всего лишь 9% мировых пахотных земель, хотя число китайцев, работающих в сельском хозяйстве, составляет 40% общего количества фермеров на планете. При таком соотношении в Китае крестьянам просто негде развернуться. Новая правительственная программа Китая поощряет фермеров, покупающих пашни за границей: так одновременно решаются две проблемы – увеличивается поставка продуктов и уменьшается крестьянская безработица. Уже в 2007 году Китай импортировал 60% всей потребляемой в стране сои, а сейчас ведёт активные переговоры с Бразилией о покупке земель под соевые культуры. Ведутся переговоры и в других странах Южной Америки и Африки, где земля наиболее дёшевая. В Индии тоже готовится законопроект, который позволит частным и государственным компаниям осуществлять зарубежные инвестиции, приобретая сельхозугодья за рубежом. Вся выращенная там продукция будет вывозиться в Индию. В списке стран, которые готовы сотрудничать с Индией в реализации этого проекта, числятся Мьянма, Канада, Австралия, Аргентина, Бразилия, Парагвай. За рубежом намерены решать свою продовольственную программу и некоторые арабские страны, богатые нефтью, но бедные пищей. Например, Ливия уже активно торгуется с Украиной, пытаясь купить там несколько колхозов. Саудовская Аравия также заявила о своём намерении вкладываться в проекты выращивания домашнего скота за границей.

**Лекция №14 Объект недвижимости, его сущность и особенности. Объект недвижимости, его сущность. Кондоминиум**

Земельные отношения в Республике Казахстан регулируются Земельным Кодексом Республики Казахстан и нормативно-правовыми документами в области земельных отношений, разработанных на правительственном или местном уровне. Основные положения Земельного Кодекса Республики Казахстан Земельный Кодекс Республики Казахстан принят в 2003 г. взамен действовавшего в то время Закона Республики Казахстан от 24 января 2001 г. «О земле». С тех пор он является основным документов в сфере земельных отношений. Последние изменения в Земельный Кодекс были внесены 5 июля 2008 г. В целом же основные положение Земельного Кодекса можно представить следующими пунктами. Собственность на землю. Земельные участки сельскохозяйственного назначения на праве частной собственности предоставляются гражданам РК для ведения крестьянского(фермерского) хозяйства негосударственным юридическим лицам РК для ведения товарного сельскохозяйственного производства (п.1 ст.24). Условия передачи земель в частную собственность. Предоставление права частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного с/х производства осуществляется на платной основе. Граждане и негосударственные юридические лица могут: 1) приобрести право частной собственности на земельный участок по цене, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка; 2) приобрести право частной собственности по льготной цене, определяемой от его кадастровой (оценочной) стоимости. Конкретный размер льготной цены на земельные участки по административнотерриториальным образованиям устанавливается Правительством РК. Выплата сумм за выкуп земельного участка может производиться в рассрочку до 10 лет по письменному заявлению лица, приобретающего право частной собственности (п.4, ст.24). Реализация права частной собственности на земли сельхозназначения. Лицо, полностью внесшее плату за приобретение права частной собственности на земельный участок по цене, равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, имеет право на совершение любых видов сделок с земельными участками, не запрещенных законодательством (п.3 ст.24). Лицо, полностью внесшее плату за приобретение права частной собственности по льготной цене, имеет право на совершение любых сделок по истечении 10 лет с момента государственной регистрации права частной собственности на земельный участок. Данное ограничение не распространяется на сдачу земельного участка в залог (п. 3 статьи 24). Лицам, получившим земельные участки в рассрочку, запрещается совершать сделки до полной оплаты выкупной цены участка. Право на совершение сделок с участком, проданным в рассрочку по льготной цене, допускается по истечении десяти лет после полной оплаты его выкупной цены. Передача в залог земельного участка указанными лицами допускается при оплате не менее пятидесяти процентов от его выкупной цены. Предметом залога может быть только выкупленная часть земельного участка (п.4 ст.24) Право временного землепользования. Право временного безвозмездного землепользования предоставляется на срок до 5 лет. Право временного возмездного землепользования может быть краткосрочным - до 5 лет и долгосрочным - от 5 до 49 лет (ст. 35). Право временного возмездного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного с/х производства предоставляется гражданам негосударственным юридическим лицам РК на срок до 49 лет, а иностранцам и лицам без гражданства на срок до 10 лет (п.5, ст. 37). Сделки с правом землепользования По отношению к земельным участкам, предоставляемым на праве временного возмездного землепользования для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства, не допускается совершения сделок, за исключением передачи земельного участка в залог (п.7, ст. 33). Сдача принадлежащих физическим и юридическим лицам на праве временного землепользования земельных участков сельхозназначения для ведения сельскохозяйственного производства во вторичное землепользование не допускается (кроме предоставления служебного надела) (п.5, ст. 38).

**Лекция №15 Характеристика и классификация объектов недвижимости. Классификация, особенности объектов недвижимости. Классификация жилья, квартир. Коммерческие объекты.**

Порядок пользования земельным участком сельхозназначения, находящимся в общей собственности или общем землепользовании. Статьей 54 Кодекса предусмотрено устанавливать порядок пользования земельным участком сельхозназначения общим собранием участников долевой собственности (долевого землепользования). Собрание считается правомочным при участии не менее 50% участников долевой собственности. Решение принимается простым большинством присутствующих на собрании. О составлении паспорта на земельный участок. В целях государственного контроля за качеством сельхозугодий, передаваемых в собственность и землепользование, составляется паспорт земельных участков сельхозназначения на основании данных материалов почвенных, почвенно-мелиоративных, геоботанических обследований и бонитировки почв за счет средств государственного бюджета. Форма паспорта утверждается центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами. Организацию работ по составлению паспорта земельного участка и его выдачу осуществляют территориальные органы по управлению земельными ресурсами (п.7, ст. 97). Правовой режим условной земельной доли Обладатели условных земельных долей в течение одного года с момента получения свидетельства о праве на условную долю обязаны получить в собственность или в землепользование земельный участок в счет этой доли (п.6, ст. 103). Право на земельный участок крестьянских (фермерских) хозяйств. ДЕКАБРЬ 2008 17 18 перед арендодателем становится Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства земельные участки предоставляются гражданам Республики Казахстан на праве частной собственности или на праве временного возмездного землепользования сроком до 49 лет, а для ведения отгонного животноводства (сезонные пастбища) на праве временного безвозмездного землепользования в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о крестьянском (фермерском) хозяйстве. Преимущественным правом получения земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства пользуются граждане, которые будут вести хозяйство на основе личного трудового участия, обладающие специальными сельскохозяйственными знаниями и квалификацией, имеющие практический опыт работы в сельском хозяйстве и проживающие в данном районе, городе, ауле (селе), поселке (п.1, ст. 101). Граждане, передавшие принадлежащие им права на земельные участки, в том числе права на условные земельные доли в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или в качестве взноса в производственные кооперативы, при выходе из состава участников (членов) для организации крестьянского (фермерского) хозяйства имеют право на выдел (раздел) в натуре доли или пая, включая земельный участок, либо по желанию на выплату стоимости доли или пая. Земельный участок, переданный в уставный капитал участником хозяйственного товарищества или производственного кооператива только в пользование, возвращается в натуральной форме без вознаграждения. Изъятие земельного участка, не используемого по назначению. Земельный участок может быть изъят у собственника и землепользователя в случае, когда участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства либо жилищного и другого строительства, не используется для соответствующей цели в течение одного года, если более длительный срок не предусмотрен законодательством (ст. 92)