Конспект лекции по дисциплине: «Кадастровое зонирование, оценка и налогообложение земель»

1. **Земельная реформа в Республике Казахстан**

Целью земельной реформы в республике является изменение всей системы сложившихся земельных отношений на основе введения многообразия форм собственности на средства производства и на землю. Реформа направлена на создание условий для развития многоукладности в экономике, на перераспределение земель и переход к правовым и экономическим методам управления земельными ресурсами республики. Введение других форм собственности на землю, кроме государственной, прежде всего, частной, предполагает введение земли в рыночный оборот, в рыночные отношения.

Одним из основных, ключевых моментов земельной реформы в республике является разработка и применение механизма передачи земли от государства в собственность граждан и негосударственных юридических лиц, при этом должны были соблюдаться, с одной стороны, требования законов, интересы граждан, социальная справедливость, а, с другой стороны, интересы государства. В ходе земельной реформы в республике в рамках принятых законодательных и нормативных актов сложился следующий механизм приватизации земли (земельных участков):

- переоформление ранее полученных земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства, индивидуального жилищного строительства и т.п.;

- передача земельных участков гражданам в пределах нормы бесплатного предоставления в частную собственность;

- продажа земельных участков гражданам и негосударственным юридическим лицам;

- через персонификацию земельных долей приватизируемых сельскохозяйственных предприятий;

- продажа полученных в порядке приватизации земельных участков другим гражданам и юридическим лицам;

Первое - это формирование землепользования крестьянского хозяйства путем выделения из состава совхоза или колхоза.

Второе - это формирование крестьянского хозяйства за счет земель районных (городских) спецземфондов, организованных по закону « О земельной реформе» из земель, находящихся в пользовании (в обороте) сельскохозяйственных предприятий, а также нерационально используемых угодий колхозов и совхозов. Площадь земель, вошедших в специальный земфонд, составила в начале реформы по республике свыше 7 млн. га. В период до принятия Указа « О земле», в основном были сформированы спецземфонды районов ( городов ), активно формируются землепользования крестьянских хозяйств и других негосударственных форм хозяйствования, значительно расширены земли населенных пунктов, им передано более 16 млн. га., а количество землепользователей занимающихся сельскохозяйственным производством, личным подсобным хозяйством, садоводством и огородничеством возросло с 2,67млн. в 1990г. до 3,47 млн. на 01.01.1996 г.

В этот период были уточнены и установлены границы для 7тыс. сельских населенных пунктов и городов. В массовом порядке проводились работы по отводу земельных участков, оформлению и переоформлению документов на право землепользования земельными участками. Одновременно проходила работа по разделу землепользований совхозов, колхозов на условные земельные доли, а имущества на паи, а в 1994 - 1995 годы начались массовые работы по персонификации земельных долей.

Коренной перелом в реформировании земельного строя в республике произошел с принятием 22 декабря 1995 года Указа Президента Республики Казахстан, Указа « О земле». В соответствии со ст. 33 Указа «О земле» в частной собственности граждан могут находиться участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства. В частной собственности граждан и негосударственных юридических лиц могут находиться земельные участки, предоставленные под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями, сооружениями и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий и сооружений в соответствии с их назначением.

В законе регулируются основные институты земельного законодательства: подробно перечислены объекты земель, субъекты права землепользования, определены основные права и обязанности землепользователей, основания возникновения и прекращения прав землепользования. В законе отрегулированы виды ответственности, так в статье 118 установлена дисциплинарная, материальная, административная и уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства и причинение вреда земельным ресурсам. Согласно республиканскому законодательству частная собственность на землю может быть нескольких видов:

- индивидуальная собственность граждан;

- общая совместная, т.е. без определения долей участников совместной собственности;

- общая долевая собственность, образуемая при выделении в натуре конкретных долей земельных участков, принадлежащих каждому участнику ;

- собственность негосударственных юридических лиц.

Совершенно новыми явились положения закона о приравнивании земли как объекта собственности и землепользования к недвижимому имуществу, а также введение таких понятий как кондоминиум и сервитут в отношении земли, признание наряду с другими принципами земельного законодательства платности использования земли (ст.3, главы 1.), а также положения о залоге земельного участка и права землепользования (гл.8), соответствующие законодательству об ипотеке недвижимости и другие.

|  |
| --- |
| Регулирование земельных отношений путем создания законодательной и нормативной правовой базы земельной реформы  Научно-методическое обеспечение земельной реформы |
| Реформирование сложившегося земельного строя. Создание и формирование новой системы землепользования. Переход к новому земельному строю |
| Законодательное закрепление прав собственности и права пользования на землю и реальное обеспечение этих прав |
| Оформление и выдача документов о праве на землю. Отвод земельных участков, закрепление границ в натуре и графически. Учет земельных участков и их государственная регистрация |
| Платность использования земли всеми собственниками и землепользователями. Оценка земли. Развитие земельного рынка. Ведение рыночных операций с землей как недвижимостью. Развитие ипотечного кредитования. |
| Государственное управление земельными ресурсами. Государственный земельный кадастр. Государственный контроль использования, охрана и мониторинг земель. Автоматизированная информационная система земельного кадастра (АИС ЗК) - банк информации системы управления земельными ресурсами. Ведение АИС ГЗК на базе ГИС – технологий. |
| Рациональное использование и охрана земельных ресурсов. |

Рисунок 1. - Основные направления развития и цели земельной реформы в Казахстане

Своевременно проведенная большая организационная работа на местах, принятие крупных правовых и нормативных актов позволило увеличить темпы реформирования бывших колхозов, совхозов. Одновременно усилилась работа по организации новых хозяйствующих субъектов - негосударственных юридических лиц (кооперативов, товариществ, А.О. и т.п.). К примеру, их число составило в 1995г.- 3,4тыс. единиц, 1997г.-6,2 тыс. единиц, 1998г.- 6,6 тыс. единиц.

Наиболее близкий к Казахстанскому, вариант земельной реформы осуществляется в *Российской Федерации.* Здесь также был принят вариант реформирования колхозов и совхозов путем реорганизации их сначала в различные формы коллективных хозяйств с разделением землепользования на условные земельные доли. В результате более 11,9 млн. граждан получили в собственность земельные доли на площади более 117,6 млн. га земли. На этом основании, в некоторых публикациях утверждается, что в России большая часть сельскохозяйственных земель находится в частном владении. Такому утверждению способствует и то, что в России земельные доли, вложенные в уставные фонды (капиталы) кооперативов и товариществ, остаются в собственности их владельцев. На базе этих земельных долей сформировались землепользования различных форм агроформирований и фермерских хозяйств, при этом число частных семейных фермерских хозяйств в России возросло с 4,4 тыс. до 279,1 тыс. в 1996 году (площадь земель 11982,1 тыс. га) и 264,6 тыс. в 2000 году (площадь земель 14484,1 тыс. га), отметим, что наблюдается процесс концентрации за счет уменьшения числа ферм и роста размеров земельных наделов. Это объясняется тем, что многие фермеры не смогли выжить в условиях отсутствия государственной поддержки, высоких кредитных ставок банков, диспаритета цен. Такие же явления наблюдаются сейчас в некоторых регионах Казахстана.

В других странах СНГ земельная реформа осуществляется по разному, так в *Армении* в каждом селе были организованы земельные комитеты из жителей, которые по жребию разделили все земли, при этом средний земельный надел на семью составляет 1,3 га. В государственной собственности остались семеноводческие и племенные хозяйства, ведение учета земель и земельное налогообложение ведется в зависимости от кадастровой оценки. В *Молдавии* около половины сельскохозяйственных земель была передана населению (средний надел 1-2,5 га), на остальной половине сохранены крупные агроформирования, занимающиеся виноградарством и виноделием. На *Украине* сохраняются достаточно большие площади сельскохозяйственных земель в государственной собственности (около 60 %), коллективной (37%) и около 3 % находится в частной собственности.

В *Туркмении* так же, как и в *Армении,* все земли переданы сельским жителям в частную собственность, в *Киргизии* большинство земель передано крестьянам, сохраняются и коллективные сельхозпредприятия, в *Узбекистане*, получила распространение семейная аренда земли. То есть, в зависимости от местных социально-экономических, исторических, политических и земельных условий в странах СНГ осуществляются различные формы земельной реформы.

В Казахстане на втором этапе земельной реформы (после 1995г.) резко возросло число частных собственников земельных участков, возросло число операций с земельными участками, проводимыми как государством, так и самими землепользователями и землевладельцами. Прежде всего, наблюдается рост числа операций с землей в городах, это продажа земельных участков под жилищное строительство, под объекты торговли, быта, индустрии развлечения, туризма, ИЖС и т.п.

С другой стороны, анализ показал, что в период с 1996 по 2002 годы, то есть до принятия земельного кодекса РК, рынок земли формировался недостаточно, в рыночный оборот не вошла большая часть земельного фонда, государство не получало достаточных отчислений в бюджет от земельного налога, арендных платежей, пошлин при операциях с землей, платежей при предоставлении земли во владение и пользование.

В законе «О земле» 2001 года были сохранены основные нормы Указа «О земле» 1995 года, что должно было способствовать стабильности законодательства и последовательности ведения реформы. В статье 3 были усилены нормы, закрепляющие целостность, неделимость и неприкосновенность территории Республики Казахстан, отдельные статьи и нормы приведены в соответствие с нормами Гражданского кодекса, законов «Об ипотеке недвижимого имущества», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и операциях с ним», «Об особо охраняемых природных территориях» и других. Введены три новые статьи, регулирующие: - права местных исполнительных органов и органов самоуправления в области регулирования земельных отношений; права и порядок предоставления земельных участков возвращающимся на историческую родину переселенцам; земельные отношения в связи с международными соглашениями и договорами.

В соответствии с законом «О земле» (2001 года), местным исполнительным органам предоставлено право утверждать комплексные программы по рациональному использованию земель, повышению их плодородия, охране земельных и других природных ресурсов и сметы расходов на их выполнение, утверждать проекты земельно-хозяйственного устройства сельских населенных пунктов, заслушивать отчеты руководителей исполнительных органов и организаций об использовании и охране земельных ресурсов.

Кроме того, им предоставлено право утверждения поправочных коэффициентов к базовым ставкам и цене земельных участков, схем ценового зонирования и границы населенных пунктов и районов. Местным органам самоуправления предоставлено право при решении местных вопросов земельных отношений, имеющих важное значение, обеспечить участие в их решении всего населения.

Законом предусмотрено, предоставление переселенцам на историческую родину, для ведения подсобного хозяйства, садоводства и дачного строительства земельных участков в бесплатное временное пользование из земель населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения, иммиграционного фонда и земель запаса. После получения гражданства эти земельные участки переходят в их частную собственность.

Внесены в закон ограничения по размерам землепользований, так в крестьянских хозяйствах, их площадь не должна превышать 15 среднерайонных земельных долей на одного члена. А для негосударственных сельскохозяйственных предприятий предельные размеры устанавливают местные исполнительные органы. Можно отметить, что это первая в земельном законодательстве республики, ограничивающая размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения норма. Нам представляется, что это была своевременная правовая норма для того периода, которая должна была препятствовать образованию новых латифундий или помещичьих хозяйств, с одной стороны, и массовому обезземеливанию крестьян, с другой стороны.

Некоторые вопросы вызывала передача местным органам права определения предельных норм в отношении негосударственных сельскохозяйственных предприятий, на наш взгляд, видимо лучше было бы установить в законе предельную норму. Примеры таких ограничивающих норм в других странах имеются, так в Венгрии, согласно закона «О земле» 1994 года, верхний предел частного землевладения составляет 300 га, максимальный размер наделов частных лиц, объединенных в кооператив, составляет 2,5 тысячи га.

Анализ развития земельной реформы в РК показал, что основные задачи начального периода в основном были выполнены, это создание спецземфонда районов (городов) (около 7 млн. га), передача более 16 млн. га земель в ведение местных исполнительных органов в категорию земель населенных пунктов, установление черты 7 тыс. населенных пунктов, передача в землепользование 3,47 млн. граждан земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, организация к началу 1996 года более 31,0 тыс. крестьянских хозяйств и 3,4 тыс. негосударственных юридических лиц различных агроформирований, разгосударствление и приватизация имущества бывших совхозов и колхозов, наделение 2,1 млн. граждан условными земельными долями на площади 106,3 млн. га.

В то же время, такие задачи реформы, как введение земли в рыночный оборот, переход к многообразию форм собственности, развитие ипотеки земли, создание эффективных агроформирований, могущих рационально и эффективно использовать землю, не были решены.

Продолжалось образование крестьянских (фермерских) хозяйств, их число достигло в 2000 году 104,6 тыс., а число негосударственных сельскохозяйственных юридических лиц достигло 6,4 тыс., за которыми закреплено более 96 % сельскохозяйственных земель. Тем не менее, остаются нерешенными вопросы развития законодательства в области регулирования оборота сельскохозяйственных земель, усиления ограничивающих норм при проведении операций с землей и правом землепользования, норм развивающих ипотеку земель, обеспечение охраны права частной собственности и права землепользования, усиления законодательных основ для ведения государственного контроля и охраны земель. Не решена проблема повышения эффективности и финансовой устойчивости сельскохозяйственных агроформирований, перехода земли к эффективно хозяйствующим субъектам. Не выделяется достаточных финансовых средств для ведения землеустройства, автоматизации земельного кадастра, проведения массовой оценки и зонирования земель.

Предложения и рекомендации, вытекающие из результатов исследования, могут использоваться при решении этих проблем, а также быть полезны законодательным и исполнительным органам при подготовке проектов законодательных и нормативных документов по вопросам развития правовой и нормативной базы земельных отношений, налогообложения, оценки земли, землеустройства, ведения государственного земельного кадастра, мониторинга и контроля использования и охраны земель республики.

Усовершенствованная система управления земельными ресурсами республики, основанная на полноценной законодательной и нормативной базе, опирающаяся на автоматизированную научно-информационную систему земельного кадастра и мониторинга земель, позволит наиболее рационально использовать земли всех категорий земельного фонда, контролировать их экологическое состояние и качество, а также целевое использование и охрану.

Формирующаяся новая система государственного земельного кадастра в условиях развития рынка земли и ипотеки земельных участков позволяет обеспечить охрану прав собственности на землю, права землепользования, в том числе аренды земельных участков, обеспечит устойчивость землепользования. Наряду с этим, принятие более совершенных методик оценки земли, позволит развивать рынок земли, ипотеку земельных участков, способствовать передаче земельных участков собственникам и арендаторам, способным более эффективно использовать землю для производства сельскохозяйственной продукции и получать доход, тем самым увеличить объемы производства, укрепить финансовую базу аграрного предпринимательства, обеспечить рост занятости и уровня жизни сельского населения.

1. **Характеристика земельного фонда Республики Казахстан**

Казахстан занимает центральное место на Евро-Азиатском континенте. Территория республики, составляющая 272,5 млн. га, простирается от низовьев реки Волга на западе - до гор Алтая на востоке и от гор Заилийского Алатау на юге - до Западно-Сибирской низменности на севере. По площади земель республика занимает девятое место в мире. Протяженность сухопутной государственной границы республики – 13 392,6 км, в том числе: с Российской Федерацией – 7 591,0 км, Республикой Узбекистан – 2 351,4 км, Кыргызской Республикой – 1 241,6 км, Китайской Народной Республи-кой – 1 782,8 км, Республикой Туркменистан – 425,8 км. В систему административно -территориального устройства республики входят административно-территориальные единицы: аул (село), поселок, аульный (сельский) округ, район в городе, город, район, область.

Таблица 1. - Площадь земель, количество административных районов и населенных пунктов по областям

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование  областей | Площадь  Земель  Тыс. га | Кол-во  районов | Городов, пос-ков | Ауль-х, сель-х  Округов | Сель-х  Нас-х  пунктов |
| Акмолинская | 14 621,9 | 17 | 27 | 176 | 689 |
| Актюбинская | 30 062,9 | 12 | 10 | 111 | 441 |
| Алматинская | 22 392,4 | 16 | 27 | 196 | 826 |
| Атырауская | 11 863,1 | 7 | 14 | 48 | 198 |
| В-Казахстанская | 28 322,6 | 15 | 35 | 196 | 857 |
| Жамбылская | 14 426,4 | 10 | 15 | 102 | 382 |
| З-Казахстанская | 15 133,9 | 12 | 5 | 139 | 517 |
| Карагандинская | 42 798,2 | 9 | 53 | 143 | 506 |
| Кызылординская | 22 601,9 | 7 | 16 | 61 | 766 |
| Костанайская | 19 600,1 | 16 | 18 | 195 | 274 |
| Мангистауская | 16 564,2 | 4 | 8 | 14 | 40 |
| Павлодарская | 12 475,5 | 10 | 11 | 133 | 509 |
| С-Казахстанская | 9 799,3 | 12 | 8 | 185 | 759 |
| Ю-Казахстанская | 11 724,9 | 19 | 21 | 158 | 896 |
| г.Алматы | 31,9 |  |  |  |  |
| г.Астана | 71,0 |  |  |  |  |
| Всего | 272 490,2 | 160 | 272 | 1 857 | 7 660 |

Территория страны подразделяется на две основные категории – регионы и населенные пункты. Регионами являются область, район и аульный (сельский) округ, как основные звенья республиканского административно-территориального устройства.

Населенные пункты, находящиеся на территории Республики Казахстан, подразделяются на городские и сельские. К городским относятся города республиканского, областного и районного значения, а также поселки; к сельским – все остальные населенные пункты, независимо от их административной подчиненности.

В настоящее время в систему административно-территориального устройства республики входят 14 областей, 2 города республиканского значения, 160 административных районов, 272 города и поселка, 1857 аульных (сельских) округов и 7660 сельских населенных пунктов (табл. 2).Наиболее крупными по размерам площади являются Карагандинская – 42,8 млн. га, Актюбинская – 30,1 млн. га и Восточно-Казахстанская – 28,3 млн. га области, в которых сосредоточено около 40% территории страны. Формирование административных границ областей произошло под влиянием исторических, социально-экономических и политических факторов. По мере общественно-политического и экономического развития Казахстана могут быть внесены определенные изменения в административно-территориальное деление республики.

Объектом государственного земельного кадастра служит единый государственный земельный фонд, который включает в себя все земли Республики Казахстан. Государственная собственность на землю объективно обусловили объединение всех земель в единый государственный земельный фонд независимо от их целевого назначения и хозяйственного использования. С экономической точки зрения важной предпосылкой объединения всех земель страны является единство народного хозяйства, в рамках которой реализуется сама собственность государства на землю. Государство учитывает и оценивает эту собственность через систему государственного земельного кадастра. Числовые значения величины кадастровых показателей выражается посредством определенных единиц измерения, которые зависят от сущности и свойств учитываемого объекта. Так, площадь земельного фонда и его составных частей учитывается в гектарах; качество угодий характеризуется рядом показателей. Кадастровый показатель приводится в разных величинах.

Земельный фонд Казахстана при земельном кадастре, учитывается, прежде всего, по общей площади и пространственному положению. Исходя из особенностей и назначения единого земельного фонда как объекта собственности государства и как объекта хозяйствования, он учитывается в следующих основных аспектах: по целевому назначению, по хозяйственному использованию, по качественному состоянию, по административно-территориальному делению, по видам собственности, размещение по природным зонам. Если исходить из функционального различия земли в общественном производстве, то земельный фонд можно разделить на две принципиально различные группы земель: 1) земли, используемые в основном в качестве главного средства производства; 2) земли, используемые в основном в виде пространственного базиса. В первую группу включены земли сельского и лесного хозяйства, во вторую - все остальные. Такое подразделение в принципе является правильным, но оно слишком узкое, поскольку использование земли в народном хозяйстве многогранно.

Таблица 2.-Земельный фонд Республики Казахстан по природно-сельскохозяйственным зонам (тыс.га) на 01.01. 2012 г.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Зона | Всего земель | из них с.х  угодий | в т.ч пашни |
| Лесостепная | 758,2 | 506,2 | 262,5 |
| Степная | 26448,0 | 23514,7 | 12051,8 |
| Сухостепная | 62386,8 | 55617,1 | 10768,0 |
| Полупустынная | 37258,8 | 33858,7 | 205,7 |
| Пустынная | 112152,3 | 83473,9 | 184,5 |
| Предгорно-пустынная | 12286,8 | 10241,8 | 1745,2 |
| Субтропическая пустыня | 4376,7 | 3800,7 | 51,8 |
| Субтропическая предгорно-полупустынная | 3509,9 | 3053,5 | 666,0 |
| Среднеазиатская горная область | 10138,6 | 7064,0 | 435,2 |
| Южно-Сибирская горная область | 3174,3 | 1433,1 | 240,0 |
| Всего по республике | 272490,2 | 222568,7 | 26610,7 |

О разнообразии природно-климатических, почвенных условий свидетельствует то, что территория Республики Казахстан делится на 10 природно-сельскохозяйственных зон, распределение земельного фонда республики по зонам приведено в таблице 3. Наибольшие площади земель республики размещены в сухостепной -62386,8 тыс.га, полупустынной - 37258,8 и степной -26448,0 тыс.га зонах, наибольшие площади пашни сосредоточены в степной - 12051,8 и сухостепной зонах республики - 10768,0 тыс.га, вся площадь пашни составила - 26610,7 тыс.га, а площадь сельхозугодий - 222568,7 тыс.га..

**Характеристика земельного фонда Республики Казахстан по категориям земель и землепользователям.**

Характеристика земельного фонда как объекта кадастра должна быть более полной и отражать функционирование его в отдельных отраслях народного хозяйства. Структура основных отраслей народного хозяйства в определенной мере предопределяет группировку земель при государственном кадастре. С учетом требований производства выделяются, прежде всего, основные категории земель.

Согласно Земельному кодексу Республики Казахстан земельный фонд страны в соответствии с целевым назначением подразделяется на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);
3. земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;
4. земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

*Землями сельскохозяйственного назначения* считаются все земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Они находятся в пользовании крестьянских хозяйств, граждан, кооперативов, товариществ и других землепользователей, занимающихся сельскохозяйственным производством. Выделение этих земель в отдельную категорию имеет важное хозяйственное значение. Общим для всех земель, включенных в данную категорию, является то, что они выступают здесь в основном как главное средство производства. Это обусловливает и особую ценность земель рассматриваемой категории. Данные земли используются сельскохозяйственными предприятиями, организациями и учреждениями в соответствии с их планами развития сельского хозяйства в целях удовлетворения рынка в продукции и промышленности - в сырье.

*К землям населенных пунктов* относятся земли городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов. Общим для данной категории является то, что земля здесь выступает как пространственный базис, как место, где размещаются здания, сооружения и т. п. К землям городов относятся все земли, находящиеся в пределах городской черты. Городская черта - это внешняя граница земель города, отделяющая их от других категорий единого земельного фонда. Она утверждается соответствующими государственными органами и устанавливается в порядке землеустройства. В состав городских земель входят: земли городской застройки; земли общего пользования; земли сельскохозяйственного использования и другие угодья; земли, занятые городскими лесами; земли железнодорожного транспорта, горной промышленности и др. Земли поселков городского типа составляют все земли в пределах поселковой черты. Находятся они в распоряжении поселковых исполнительных органов.

К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в пределах границ, установленных для этих пунктов. Земли, которые отнесены к перспективным для дальнейшего развития, отграничиваются от других путем установления черты населенных пунктов в соответствии с проектами их планировки и застройки. Земли же населенных пунктов, не отнесенные к перспективным, отграничиваются от других земель в порядке внутрихозяйственного землеустройства.

Третью категорию составляют *земли промышленности, транспорта*, *связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения*. Они предоставлены в пользование предприятиям, организациям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач (промышленного производства, транспорта, связи). Как и в предыдущей категории, общим для данных земель является то, что земля функционирует главным образом как пространственный базис, где размещается производство и осуществляется иная деятельность. Как правило, они располагаются небольшими массивами среди других категорий земель.

Земли промышленности включают земли добывающей и обрабатывающей промышленности. К землям транспорта и связи относятся земли предприятий, учреждений и организаций всех видов транспорта и связи ( железнодорожного, воздушного, автомобильного, водного, трубопроводного). К землям обороны относятся участки, выделенные для нужд Министерства обороны. К землям курортов относятся земельные участки, имеющие лечебное значение и благоприятные условия для организации оздоровительных мероприятий, предоставленные в установленном порядке в пользование лечебно-курортным учреждениям.

К четвертой категории относят *земли особо охраняемых природных* *территорий* - национальных парков, заповедников, заказников и т.п. Землями заповедников являются земельные участки, выделенные в установленном порядке, в пределах которых имеются природные объекты, представляющие особую научную и культурную ценность 9 типичные или редкие ландшафты, сообщества растительных и животных организмов, редкие геологические образования, виды растений, животных и т.п.). Они находятся в ведении соответствующих министерств и ведомств.

В состав земель *государственного лесного фонда* входят земли, покрытые и не покрытые лесом, но предназначенные для нужд лесного хозяйства и находящиеся в пользовании лесохозяйственных предприятий, организаций и учреждений. Земли этой категории, как и первой, выступают в основном в качестве главного средства производства. Различие заключается лишь в том, что здесь человек относительно меньше воздействует на землю и более длительный период произрастания лесных кустарниковых насаждений, нежели сельскохозяйственных культур.

Категорию земель *государственного водного фонда* составляют земли, занятые водоемами (реками, озерами, водохранилищами, каналами, внутренними морями, территориальными водами и т.п.), ледниками, гидротехническими сооружениями и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода по берегам водоемов, под зоны охраны и т.д. Они используются для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, сельскохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных и общественных надобностей. Особенностью этих земель с экономической точки зрения является то, что непосредственное их функционирование связано главным образом с использованием другого средства производства - воды.

К последней, седьмой категории *- землям государственного запаса* - относятся земли, не предоставленные землепользователям и землевладельцам в бессрочное или долгосрочное пользование. Общим для данных земель является то, что они служат резервом для организации новых предприятий и предоставления в пользование и владение.

В связи с тем, что земли отдельных отраслей народного хозяйства используются определенными землепользователями, в пределах каждой категории (за исключением свободных земель государственного запаса) земельный фонд учитывается по категориям (группам) землепользователей. Состав категорий землепользователей на разных этапах развития народного хозяйства также изменялся. В настоящее время при кадастре выделяются следующие основные категории землепользователей: кооперативы; товарищества, крестьянские хозяйства, частные предприятия и организации; подсобные хозяйства и прочие сельскохозяйственные предприятия; лесохозяйственные предприятия и организации; промышленные предприятия, транспортные и другие несельскохозяйственные государственные и частные предприятия, организации и учреждения; личные подсобные хозяйства рабочих, служащих и других граждан.

В результате осуществления земельных преобразований в республике произошли существенные изменения в распределении земельного фонда по категориям земель. За период земельной реформы (1991-2004 годы) из состава земель сельскохозяйственного назначения было выведено в земли запаса, лесного фонда и другие категории земель 136,2 млн. га (62,4 %), в основном, низко продуктивных и наиболее удаленных от населенных пунктов земель. Значительно уменьшились также площади земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения, главным образом, в связи с уменьшением площадей земель, предоставленных для целей обороны.

В результате проводимой земельной реформы в Республике произошли существенные изменения в структуре земель по категориям и землепользователям. Так при снижении доли земель сельскохозяйственного назначения, из-за выделения из их состава малопродуктивных участков пашни ( до 9 млн.га), неиспользуемых и не попавших в состав земельных участков новых хозяйственных формирований, увеличились площади земель таких категорий как земли запаса (122020,6 тыс.га) и земли населенных пунктов (21288,2 тыс.га). С целью вовлечь население городов, поселков и других населенных пунктов в производство сельскохозяйственной продукции переданы в частную собственность граждан 230,5 тыс.га для ведения личного подсобного хозяйства,100,2 и 85,0 тыс.га земель для садоводства и огородничества.

Наряду с этим переданы в частную собственность земельные участки для строительства и обслуживание индивидуального жилого дома, для организации производственных предприятий, разных сфер, в т. ч. торговли, сферы обслуживания и другие. В результате выросли площади земель населенных пунктов. Большое внимание уделяется охране земель, особо ценных и редких природных комплексов с уникальными животными и растительным миром, ландшафтом и т.п., что также способствует приросту земель категории особо охраняемых природных территорий.

Таблица 3. Динамика земельного фонда Республики Казахстан по категориям земель (на 01.01.2012г.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Категории земель | 1991 г. | 2012 г. | Изменение 2012 к 1991 |
| 1. земли сельскохозяйственного назначения | 218375,8 | 85034,5 | -133341,3 |
| 2.земли населенных пунктов | 3747,2 | 21228,2 | +17481,0 |
| В т.ч. городов и поселков | 2053,5 | 1919,2 | -134,3 |
| 3. земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения | 18796,8 | 2466,4 | -16330,4 |
| 4. земли особо охраняемых природных территорий, оздоровительно, рекреационного и историко-культурного назначения | 775,1 | 3281,4 | +2506,3 |
| 5. земли лесного фонда | 10179,2 | 23426,1 | +13247,2 |
| 6. земли водного фонда | 819,9 | 3713,9 | +2894,0 |
| 7. земли запаса | 18952,3 | 122020,6 | +103068,3 |
| Итого земель | 271646,3 | 261171,4 | -10474,9 |
| Территория республики | 272490,2 | 272490,2 | - |

Наблюдается прирост площадей земель промышленности, транспорта и связи в связи с развертыванием работ по разработке месторождений нефти, газа, металлов и других полезных ископаемых, разработкой проектов отвода земель под трубопроводы, линии связи и т.п. в то же время значительно уменьшились земли этой категории земель за счет закрытия различных военных полигонов. То есть можно отметить значительные изменения по всем категориям земельного фонда РК.

Большая часть территории республики занята землями запаса – 46,7% и сельскохозяйственного назначения – 32,6 %. На долю земель лесного фонда и населенных пунктов приходится 9,0% и 8,1% соответственно. Удельный вес земель водного фонда составил 1,4%, особо охраняемых природных территорий – 1,3 %, промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения – 0,9% .

**Земли населенных пунктов.** На отчетный период площадь земель, включенных в границы (черту) населенных пунктов, в республике составила 21,2 млн. га, в том числе городов и поселков - 1,9 млн. га, сельских населенных пунктов - 19,3 млн. га. За годы земельной реформы в ведение аульных (сельских) исполнительных органов было дополнительно передано 16,8 млн. га земель, преимущественно пастбищных угодий. Происходящие в настоящее время процессы миграции населения, развитие крупных поселений обуславливают разные условия формирования земельной площади населенных пунктов, в регионах республики. При общем уменьшении площади земель населенных пунктов, произошел прирост земель сельских населенных пунктов в Акмолинской (32,8 тыс.га) и Павлодарской (28,0 тыс.га) областях, земель городов и поселков – в Карагандинской области (8,2 тыс.га).

Анализ наличия земель населенных пунктов в региональном плане показывает, что наибольшие их площади находятся в Карагандинской (3,2 млн. га), Восточно-Казахстанской (2,9 млн. га) и Актюбинской (2,8 млн. га) областях. В структуре земель населенных пунктов как сельских, так и городов и поселков в республике преобладают сельскохозяйственные угодья. Следует отметить, что не все сельские населенные пункты в равной степени обеспечены пастбищами и другими сельскохозяйственными угодьями. Если центральные и северные регионы, в основном, обеспечены сельскохозяйственными угодьями, то на юге республики, в связи с высокой плотностью сельского населения, ощущается большой дефицит пастбищных угодий. Например, если в Актюбинской области на 1 тыс. сельских жителей в населенных пунктах приходится в среднем 7,6 тыс.га сельскохозяйственных угодий, в Западно-Казахстанской – 4,6 тыс.га, Восточно-Казахстанской – 4,2 тыс.га, то в Алматинской области этот показатель составляет всего 0,6 тыс.га, Жамбылской – 0,7 тыс.га, Южно-Казахстанской – 0,9 тыс.га.

В настоящее время серьезной проблемой в развитии сельских населенных пунктов является размещение в них избыточного поголовья скота, не только находящегося на личном подворье населения, но и скота близко расположенных крестьянских (фермерских) хозяйств. Это приводит к ухудшению экологической обстановки и деградации пастбищных угодий вокруг населенных пунктов. Государственная программа развития сельских территорий Республики Казахстан на 2004-2010 годы, утвержденная Указом Президента Республики Казахстан от 10 июля 2003 года № 1149, направлена на создание основы устойчивого развития сельских территорий, обеспечение более высокого уровня жизни сельского населения. В ней определена классификация сельских населенных пунктов по совокупному показателю их социально-экономического развития. Из числящихся по данным Программы 7 660 сельских населенных пунктов, 1 062 (14%) отнесены в группу с высоким потенциалом развития, 5 667 (74%) – со средним потенциалом развития, 776 (10%) – со слабым потенциалом развития, 22 (0,3%) – с особо неблагоприятными экологическими условиями и 136 (1,7%) – с отсутствующим населением.

**Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.** Земли этой категории представляют собой состав различных по целевому назначению земель, используемых для несельскохозяйственных целей. Земли промышленности представлены земельными участками предприятиями перерабатывающей, нефтегазовой, горнодобывающей отраслей. К землям транспорта относятся земли, предоставленные для обеспечения деятельности и эксплуатации объектов автомобильного, железнодорожного, водного, воздушного и иных видов транспорта, к землям связи - земли, отведенные для размещения кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи. К землям энергетики относятся земельные участки, предоставленные для размещения электростанций, линий электропередач, подстанций, распределительных пунктов и других объектов энергетики. Земли обороны представлены земельными участками для размещения войсковых частей, военных полигонов и других объектов, выполняющих задачи в области обороны и безопасности государства. Общая площадь земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения на отчетный год составила 2 433,4 тыс. га.

По сравнению с 1991 годом площадь этих земель уменьшилась более чем в 14 раз, в основном, в связи с передачей большинства военных полигонов в аренду Российской Федерации и закрытием отдельных полигонов. Уменьшилась (на 94,0 тыс. га) также площадь земель железнодорожного транспорта за счет уточнения целевого использования земель и перевода части земель в другие категории.

Устойчивую тенденцию к росту имеют земли промышленности, в связи с добычей углеводородного сырья и развитием горнодобывающей промышленности. За отчетный год их площади возросли на 35 тыс. га. Основной прирост произошел в областях Западного Казахстана (Атырауская +15,2 тыс. га, Мангистауская +11 тыс. га, Костанайская +4,6 тыс. га, Актюбинская +2,5 тыс. га). Площади земель автомобильного и железнодорожного транспорта в 2004 году изменились незначительно. Их прирост составил соответственно 0,2 тыс. га и 1,0 тыс. га. Динамика земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения приведена в таблице 5.

В зависимости от целевого назначения, состав земель данной категории имеет значительные отличия по видам угодий. В структуре земель, предоставленных для нужд обороны и иного несельскохозяйственного назначения, преобладают сельскохозяйственные угодья, которые составляют около 64%. В землях промышленности, транспорта, связи этот показатель значительно ниже и не превышает 30% их площади.

Наиболее значительные площади земель, занятых объектами промышленности, находятся в Мангистауской, Атырауской и Карагандинской областях,

Таблица 4. Динамика земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения, тыс.га

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Состав земель | 1991 г. | 2003г. | 2006 г. |
| Земли промышленности | 475,6 | 639,8 | 737,4 |
| Земли автомобильного транспорта | 278,3 | 291,0 | 295,3 |
| Земли железнодорожного транспорта | 285,5 | 190,5 | 192,2 |
| Земли связи |  | 5,2 | 5,2 |
| Земли для нужд обороны и иного несельскохозяйственного назначения | 17 757,4 | 1 233,0 | 1 236,3 |
| Всего | 18 796,8 | 2 359,5 | 2 466,4 |

земель автомобильного транспорта - в Восточно-Казахстанской, Алматинской и Акмолинской областях, других несельскохозяйственных предприятий –в Атырауской, Алматинской и Карагандинской областях. Объекты промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения во многих случаях оказывают негативное влияние на состояние земель, вызывая их загрязнение и ухудшение экологической обстановки в стране. В связи с этим, необходимо вести постоянный мониторинг за изменением состояния земель промышленных предприятий, военных полигонов и окружающей их территории, своевременно проводить рекультивацию нарушенных земель.

**Земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.**

Земли данной категории включают в себя различные природные объекты, имеющие особую экологическую, научную и культурную ценность. Общая их площадь по состоянию на 1 ноября 2005 года составила 3281,4 тыс. га, в том числе особо охраняемых природных территорий – 2335,6 тыс. га, оздоровительного назначения – 3,1 тыс. га, рекреационного и историко-культурного назначения – 942,7 тыс. га. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, государственных национальных природных парков, памятников природы, государственных заповедных зон, дендрологических, зоологических парков и других объектов природно-заповедного фонда. К землям оздоровительного назначения относятся курорты, а также земельные участки, благоприятные для организации профилактики и лечения. Земли рекреационного назначения включают в себя земли, предназначенные для организованного массового отдыха и туризма населения. Земли историко-культурного назначения включают в себя земельные участки, занятые историко-культурными заповедниками, мемориальными и археологическими парками, погребениями, наскальными изображениями и другими объектами, имеющими историко-культурную ценность.По сравнению с 1991 годом площадь земель всех видов особо охраняемых природных территорий возросла на 2 117,5 тыс. га или в 3,7 раза, в основном, за счет организации новых государственных природных заповедников и национальных парков, а также включения в данную категорию земель, занятых объектами рекреационного и историко-культурного назначения.

Постановлением Правительства Республики Казахстан от 1 марта 2004 года № 249 в Южно-Казахстанской области создан новый «Каратауский государственный природный заповедник» площадью 34,3 тыс. га. В Алматинской области в соответствии с постановлением Правительства Республики Казахстан от 23 февраля 2004 года № 213 создан новый «Чарынский национальный природный парк» на площади 93,1 тыс. га. В настоящее время в республике созданы и функционируют 10 государственных заповедников, 8 государственных национальных природных парков, 57 государственных природных заказников и 26 государственных памятников природы республиканского значения. В составе категории охраняемых земель 68,9% занимают, земли особо охраняемых природных территорий, 31% – земли рекреационного и историко-культурного назначения, а земли оздоровительного назначения – всего 0,1%.

Особо охраняемые природные территории, как самостоятельная категория земель, выделены практически во всех областях республики, кроме Атырауской и Павлодарской. Около 50% земель этой категории сосредоточены в Восточно-Казахстанской области, значительные площади находятся в Алматинской и Акмолинской областях. Кроме того, 1536,2 тыс. га составляют земли государственных заказников, памятников природы, лесных резерватов, учтенные в других категориях земель. Основная площадь их находится в Павлодарской, Западно-Казахстанской и Северо-Казахстанской областях. Природоохранная значимость объектов природно-заповедного фонда во многом зависит от проведения зонирования данных территорий, установления их внутреннего режима использования, регистрации качественных и количественных изменений в использовании этих земель.

**Земли лесного фонда.** В состав земель лесного фонда включены земельные участки, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предоставленные для нужд лесного хозяйства. По данным учета земель общая площадь земель лесного фонда составила 23,4 млн. га или 8,5% территории республики. В структуре земель лесного фонда лесные площади и древесно-кустарниковые насаждения занимают 50,6% (11,8 млн.га), в том числе лесо- покрытые площади – 33,2% (7,8 млн.га). Значительную часть (37,4%) занимают сельскохозяйственные угодья. Основные площади земель этой категории находятся в Кызылординской, Акмолинской, Жамбылской и Южно-Казахстанской областях, а площади лесных и древесно-кустарниковых насаждений, числящихся в составе лесного фонда – в Кызылординской, Алматинской и Восточно-Казахстанской областях.

Во временном землепользовании для сельскохозяйственных целей в настоящее время находится 134 тыс.га земель лесохозяйственных предприятий. В 1991 году таких земель было 13,5 млн.га. За годы земельной реформы площади земель лесного фонда выросли более чем в два раза, в основном, в связи с передачей в его состав земель, находившихся ранее во временном землепользовании сельскохозяйственных предприятий. В отчетном году увеличение площади лесного фонда произошло за счет включения в его состав 1,0 млн. га земель сельскохозяйственного назначения в Жамбылской области.

Лесной фонд в условиях Казахстана выполняет важную климато-регулирующую и природоохранную роль. Для усиления государственного влияния в области улучшения охраны и воспроизводства лесов и животного мира, сохранения генофонда лесных биоценозов, редких и находящихся под угрозой исчезновения видов животных и растений в республике Комитетом лесного и охотничьего хозяйства Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан разработана отраслевая «программа «Леса Казахстана» на 2004-2006 годы, предусматривающая проведение комплекса мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов, их рациональному использованию и созданию основы для последующего повышения эффективности использования земель лесного фонда.

Согласно Земельному кодексу Республики Казахстан земли лесного фонда состоят из земель государственного и частного лесных фондов. Однако частный, лесной фонд в республике пока не сформирован. В целях повышения эффективности использования земель лесного фонда, необходимо проведение зонирования всей его территории с установлением целевого назначения и режима использования. Для решения этих вопросов Лесным кодексом Республики Казахстан предусматривается ведение государственного лесного кадастра, содержащего систему сведений о правовом режиме лесного фонда, распределении его по лесопользователям, количественном и качественном состоянии лесного фонда и других данных об экологических и экономических характеристиках каждого участка лесного фонда.

**Земли водного фонда.** По данным учета земель на 1 ноября 2005 года площадь земель водного фонда составила 3,7 млн. га. В его структуре земли под водой занимают 97,2% (3,5 млн. га), в том числе под озерами - 75,0 % (2,7 млн.га), реками и ручьями - 5,5% (0,2 млн. га), искусственными водоемами – 16,7% (0,6 млн. га). Площадь земель водного фонда имеет тенденцию к росту – за счет передачи в состав данной категории земель водных объектов, учитываемых ранее в других категориях, прежде всего, в составе земель запаса. По сравнению с 1991 годом площадь земель водного фонда увеличилась более чем в 4,4 раза. Основной прирост земель данной категории (38,4 тыс. га) произошел в Акмолинской области.

Большая часть (63,0%) земель водного фонда республики числится в Кызылординской области и представлена, в основном, Аральским морем. Согласно Земельному кодексу Республики Казахстан к землям водного фонда относятся земли, занятые водоемами (реками и приравненными к ним каналами, озерами, водохранилищами, прудами и другими внутренними водоемами, территориальными водами), ледниками, болотами, водохозяйственными сооружениями для регулирования стока, расположенными на водоисточниках, а также земли, выделенные под водоохранные зоны и полосы этих сооружений и зоны санитарной охраны водозаборных систем питьевого водоснабжения. Однако многие из перечисленных водных объектов и водохозяйственных сооружений до сих пор учитываются в составе земель запаса и других категорий земель. Территория Республики Казахстан характеризуется ограниченным числом водных объектов, особенно пресноводных. В связи с этим, в республике исключительно важное значение имеет кадастровый учет всех имеющихся водных объектов.

По данным Комитета по водным ресурсам Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан территория республики может быть условно разделена на восемь учетных водохозяйственных бассейнов, каждый из которых характеризуется различным уровнем водообеспеченности водными ресурсами, отличием подходов по их использованию.

**Земли запаса.** К землям запаса относятся все земли, не предоставленные в собственность или землепользование. Они находятся в ведении районных исполнительных органов. В составе земель запаса находятся также земли специального земельного (включая иммиграционный) фонда. Площадь земель запаса по состоянию на 1 ноября 2006 года составила 122,0 млн.га или 46,7 % земельного фонда республики.

За годы земельной реформы в земли запаса было выведено 103,1 млн.га из состава земель сельскохозяйственного назначения, а также неиспользуемых площадей земель промышленности и иного несельскохозяйственного назначения. В результате площадь земель запаса в республике возросла в 6,6 раза. В состав земель запаса переведена значительная часть отгонных пастбищ в зоне пустыни и полупустыни, низкопродуктивные земли, наиболее удаленные от населенных пунктов, земельные участки в счет условных земельных долей, неиспользованных их обладателями в соответствии с земельным законодательством. Земли запаса имеются во всех областях, занимая от 19,1% (Акмолинская) до 67,3%) (Актюбинская) их земельного фонда. В составе земель запаса числится 15,1 млн. га специального земельного фонда, в том числе 13,5 млн. га сельскохозяйственных угодий. В 2006 году из земель специального земельного фонда передано для сельскохозяйственного использования 3,1 млн. га земель, в том числе 361,7 тыс. га пашни. В свою очередь, в состав земель специального земельного фонда дополнительно включено 1394,9 тыс. га.

В составе специального земельного фонда находятся значительные площади сельскохозяйственных угодий, в том числе 753,9 тыс. га пашни. Большинство из них могут быть использованы в сельскохозяйственном производстве без проведения дополнительных работ по улучшению качественного состояния земель.

**Состав земельного фонда по угодьям**. В структуре земельного фонда Республики Казахстан преобладают сельскохозяйственные угодья, занимающие 222,6 млн. га или 81,7% площади земель республики. Лесные площади и древесно-кустарниковые насаждения составляют всего 5,3%, земли под водой и болотами- 3,2%, прочие несельскохозяйственные угодья – 9,8% от общей площади земель.

Таблица 5. Структура земельного фонда по составу угодий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды угодий | Площадь, тыс. га | % |
| Общая площадь земель, в т.ч. | 272 490,2 | 100,0 |
| сельскохозяйственные угодья: | 222 598,6 | 81,7 |
| пашня | 23 249,3 | 8,5 |
| многолетние насаждения | 115,5 | 0,04 |
| залежь | 5 366,7 | 1,9 |
| сенокосы | 5 024,3 | 1,9 |
| пастбища | 188 769,5 | 69,3 |
| огороды и служебные наделы | 73,3 | 0,03 |
| земли, находящиеся в стадии мелиоративного строительства | 6,2 | - |
| лесные площади | 12 954,3 | 4,8 |
| древесно-кустарниковые насаждения | 1 376,0 | 0,5 |
| болота | 1 105,9 | 0,4 |
| под водой | 7 711,3 | 2,8 |
| под каналами, коллекторами | 142,4 | 0,05 |
| под площадями, дорогами, улицами | 1 430,4 | 0,5 |
| под парками, скверами и бульварами | 20,3 | 0,01 |
| под постройками | 639,9 | 0,2 |
| нарушенные земли | 169,7 | 0,06 |
| прочие земли | 24 335,2 | 8,9 |

###### Рисунок 2. Структура земельного фонда по угодьям

**на 1 ноября 2009 года, %**



**Сельскохозяйственные угодья.**

Сельскохозяйственные угодья, к которым относятся пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища, подлежат особой охране. Использование сельскохозяйственных угодий в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством, допускается только в исключительных случаях.

В структуре сельскохозяйственных угодий республики пашня составляет всего 10,4 %, а преобладают естественные пастбища (84,9%), в основном, пустынного и полупустынного типов.

Рисунок 3. Структура сельскохозяйственных угодий на 1 ноября 2009 года, %



|  |  |
| --- | --- |
| 10.4 | - пашня |
| 0.1 | - многолетние  насаждения |
| 22.4.4 | - залежь |
| .  22 | -сенокосы |
| 84.9 | - пастбища |

Сельскохозяйственные угодья являются преобладающим видом угодий во всех категориях земель. Но наиболее ценные сельскохозяйственные угодья (пашня, в том числе орошаемая, многолетние насаждения) находятся, в основном, в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Значительные площади сельскохозяйственных угодий, в основном пастбищ, числятся в составе земель запаса (50,4%), населенных пунктов (8,5%), лесного фонда (4,0%). Кроме того, 6,8 млн. га сельскохозяйственных угодий находится в пользовании других государств.

**Пашня** является наиболее ценным видом сельскохозяйственных угодий. К ней относятся земельные участки, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары. К пашне не относятся земельные участки сенокосов и пастбищ, занятые посевами предварительных культур (в течение не более трех лет), распаханные с целью коренного улучшения, а также междурядья садов, используемые под посевы. В общей площади сельскохозяйственных угодий пашня составляет 23,2 млн.га или 10,4%.

Наиболее крупные массивы пашни сосредоточены в лесостепной и степной зонах, Северо-Казахстанской, Костанайской, Акмолинской областей, в которых находится 64,6 % ее площади в республике. Тенденция к максимальному освоению земель под посевы сельскохозяйственных культур, имевшая место в период освоения целины, привела к тому, что наряду с пахотно-пригодными угодьями было вовлечено в оборот большое количество низко-продуктивных земель.

В период реформирования сельскохозяйственных предприятий резко сократились площади обрабатываемых земель, более чем на 12 млн. га. Особенно значительные площади выведены из состава пашни в Павлодарской – 2,1 млн. га, Восточно-Казахстанской – 1,6 млн. га, Западно-Казахстанской – 1,3 млн. га, Северо-Казахстанской и Актюбинской областях – по 1,2 млн. га. В настоящее время, с экономическим укреплением вновь созданных хозяйствующих субъектов, обозначились тенденции освоения в пашню ранее оставленных в залежь участков пахотных земель хорошего и среднего качества. К 2006 году площадь пашни увеличилась на 1,8 млн. га .

**Вопросы к разделу:**

1. Назовите категории земель.
2. Дайте определение земель сельскохозяйственного назначения.
3. Дайте определение земель населенных пунктов.
4. Дайте определение земель промышленности, транспорта, связи, обороны и другого назначения.
5. Что входит в земли водного фонда? Что входит в земли лесного фонда? Что такое особо охраняемые природные территории?
6. Что составляют земли запаса? Что такое пашня?
7. Что такое многолетние насаждения? Какие угодья называются сенокосами и пастбищами? Что такое залежь?

**3. Методические аспекты кадастровой оценки земель различных категорий**

В создании материальных благ огромную роль играет земля. Она является источником богатства и материальной основой общественного производства. Использование земли как природного ресурса и средства производства характеризуется количественными и качественными показателями. Качество земли зависит не только от природных факторов и условий, но и экономических, поэтому возникает необходимость в оценке земли как средства производства.

Оценка земли, являясь составной частью земельного кадастра, выступает вместе с тем и как часть общей оценки природных ресурсов, используемых в народном хозяйстве и в социальной жизни людей. Научно - технический прогресс, переход к многоукладной экономике, появление частной собственности на землю обусловили качественные изменения во взаимоотношениях между человеком и природой. Это новые факторы, не учитывать которые нельзя.

В силу этого требуется более тщательная оценка роли природных ресурсов в хозяйственной деятельности общества и прежде всего в сельскохозяйственной сфере производства. В первую очередь это касается главного природного ресурса - земли. При оценке земли, необходимо учесть ее активную роль в сельскохозяйственном использовании, как главного средства производства. В этом качестве она является незаменимым средством производства.

В соответствии с Конституцией Республики Казахстан земля находится в ***государственной собственности****.* Земля может находиться также в ***частной* *собственности*** на основаниях, условиях и в пределах, установленных законом. Согласно закону собственник вправе землю ***продавать по договорным ценам,* *внести в качестве взноса в уставный фонд хозяйственного товарищества, передать в залог, подарить и завещать******земельный участок.*** Передача права землепользования производится на основе гражданско - правовых актов. То есть по отношению к праву землепользования принятые законы расширили возможности для введения в рыночные отношения.

Следовательно, каждый земельный участок должен быть оценен, так как земля приравнена к недвижимости с одной стороны, а с другой стороны земельные участки становятся капиталом, стоимость которого будет возрастать, если рационально и бережно использовать и вкладывать в увеличение плодородия денежные, материальные и трудовые вложения.

Как известно стоимость земли является основой для налогообложения, установления арендной платы, одной из важных статей доходной части бюджета и затрагивает интересы каждого человека. В этих положениях заключается народнохозяйственная и социальная значимость проблемы оценки земли в Казахстане в настоящее время.

Поэтому экономические, социальные и экологические проблемы, должны учитываться при оценке земли. Это достигается тем, что при оценке земель учитываются целевое назначение и использование, качественное (экологическое) состояние, ландшафт, рельеф местности, удаленность от центров сферы обслуживания и рынков сбыта продукции, местоположение по отношению к хозяйственному центру и т.п.

Земля - одна из основных сред обитания человека, главное средство производства продукции растениеводства и животноводства, базис для расселения человека, для размещения промышленности, строительства, транспорта, кладовая природных богатств.

Исследования показывают, что существует множество целей, с позиций которых оценивается земля, что означает необходимость и наличие разнообразных подходов и методов оценки земель. Возникли и развиваются целые системы оценки земли в разных странах на разных этапах развития государств. Отметим, что в советское время в Казахстане, как и в других республиках СССР, проблемы оценки земли разрабатывались в основном в прикладных целях, они охватили выполнение работ по бонитировке почв, природно-сельскохозяйственному и почвенно-климатическому зонированию территории республики, а также разработке методик экономической оценки земель и выполнению земельно-оценочных работ, результаты которых нашли применение при планировании и размещении отраслей сельского хозяйства, дифференциации закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию, сравнительного анализа использования земель землепользователями и в других целях.

Значительный вклад в развитие методических вопросов и выполнение земельно-оценочных работ в свое время внесли коллективы КазНИИЭОСХ, КазГИПРОЗЕМа, Института почвоведения АН КазССР, также такие ученые как Николенко Г.С., Иванов А.И., Бобров В.А., Давлятшин И.Д., Подольский Л.И., и др. Проблемы оценки земель и других ресурсов, разработка методов и путей рационального использования земельных ресурсов в Казахстане нашли отражение в научных работах академиков НАН РК Калиева Г.А., Дюсенбекова З.Д., докторов наук Гендельман М.А., Спектор М.Д., Сейфуллина Ж.Т. и других.

На базе результатов земельно-оценочных работ, выполненных в ГосНПЦзем РК были предложены базовые ставки платы за землю, продаваемую государством в землепользование, они же положены в основу ставок земельного налога, в настоящее время специалисты ГосНПЦзем под руководством академика Дюсенбекова З.Д. продолжают совершенствование методик оценки земель и разработку предложений по стоимости земли разных категорий в разных зонах республики.

В то же время, существующие в настоящее время, методики и разработки по мнению специалистов не полностью отвечают новым условиям и прежде всего введению земли в рыночный оборот, нет определенного, единого мнения по оценке земель других категорий, так как в республике есть наработки в основном по землям сельскохозяйственного назначения. Можно согласиться с мнением, что в настоящее время нет такой оценки земли, которая была бы пригодна для разных целей и на все случаи жизни. Направления и методы оценки земли зависят от уровня развития общества, от потребности и характера использования земельных ресурсов физическими, юридическими лицами и государством.

Рассмотрим оценку земли с точки зрения роли в народном хозяйстве, назначении и целевом использовании земель различных категорий. Земля в народном хозяйстве играет различную роль. В отношении почв ясно, что это объект плодородия, свойства отсутствующего у всех остальных средств производства и предметов труда. На основе почвенных изысканий разрабатывается качественная характеристика, почвы группируются, составляется бонитировочная шкала, устанавливается балл бонитета. Это оценка природных свойств и качества почвы.

Растительные ресурсы, используемые в сельском хозяйстве, выступают в виде пастбищ и сенокосов и оцениваются с точки зрения их кормовой ценности для производства животноводческой продукции, так как пастбища и сенокосы имеют ценность для человека как ресурсы для развития животноводства.

Растительные ресурсы на землях особоохраняемых природных территорий и частично лесных территориях имеют другое функциональное значение и оцениваются с точки зрения их целевого назначения - сохранить растительный мир. В широком плане можно говорить об оценке экосистемы, которая включает климатические, почвенные, растительные и антропогенные факторы.

В сельском хозяйстве земля рассматривается как главное средство производства. Поэтому для оценки необходимо определить валовой доход (валовое производство) с единицы сельскохозяйственных угодий, затраты, прибыль и через коэффициент капитализации (банковский процент + риск) рассчитать нормативную денежную цену земли (этот методический подход разрабатывается и применяется при оценке сельхозугодий в ГосНПЦзем РК).

В других случаях земля является базисом для размещения городов и населенных пунктов, для строительства объектов промышленности, связи, транспорта и т.п. В этом случае нормативная (базисная) цена земли будет зависеть от цели, для которой она выделяется, от стоимости объекта строительства и его прибыльности, от местоположения, наличия инфраструктуры, престижности, экологического состояния окружающей среды и т.п. В методическом плане можно отметить, что правительством утверждены базовые ставки цены земли для городов и населенных пунктов, определен порядок их использования, установлены основные коэффициенты для учета факторов, дано право местным органам увеличивать или уменьшать базовые ставки до 2 раз и т.п.

В связи с тем, что в крупных городах применение этого порядка не учитывало специфику рыночного спроса на земельные участки и не отражало, многообразие условий разных районов города, к примеру специалисты Горкомзема города Алматы, совместно с учеными географами, разработали методику ценового зонирования территории г. Алматы с учетом ряда факторов. В результате территория города разделена на 17 ценовых зон и подзон, что позволяет более дифференцированно и объективно проводить оценку земельных участков при их продаже, залоге, налогообложении и установлении арендной платы.

В земельном фонде республики имеются земли особоохраняемых природных территорий. К ним относятся биосферные и природные заповедники, национальные парки, парки культуры и отдыха, заказники, ботанические сады и т.п. В основу оценки этих земель должны быть положены факторы, определяющие ценность охраняемого почвенного, растительного и животного мира, их влияние на окружающую среду, здоровье человека. Оценка здесь может проводиться относительными, количественными и качественными показателями, а также и в денежном выражении. В настоящее время этот вопрос наименее разработан в республике вследствие его сложности и отсутствия специалистов с широкой эколого- экономической подготовкой.

Земли лесного фонда должны оцениваться и с точки зрения средства производства (древесина, пиломатериалы, сырье), и с точки зрения особоохраняемых территорий (места отдыха, сохранения фауны, флоры, водоохранное значение, влияния на климат и воздух). Поэтому на наш взгляд здесь необходимо строгое ценовое зонирование в зависимости от целевого назначения и использования того или иного участка.

Оценка земель водного фонда также многогранна, она различна в зависимости от цели и назначения этих земель - водные ресурсы для водоснабжения, орошения, обводнения, для товарного производства рыбы, для отдыха, для добычи сырья, для сохранения фауны, флоры рек и озер, для целей обороны и т.п. Как видим, большое разнообразие видов использования этих земель определяет и многообразие подходов к оценке, как в относительных, так и в денежных показателях.

Земли запаса должны оцениваться с точки зрения их природных факторов (балл бонитета почв, урожайности сенокосов и пастбищ), наличия обводнительных сооружений, рек, озер, дорог, местоположения и т.п., в случаях предоставления земель запаса в собственность или землепользование необходимо учитывать цели и назначение, для которых они выделяются.

Кроме всего вышеприведенного, земля может рассматриваться как кладовая природных богатств, где находятся месторождения нефти, газа, угля, полиметаллов, железные и медные руды, вода, стройматериалы и т.д. Кроме непосредственно оценки земель этих месторождений, перед экологами, геологами, экономистами, землеустроителями и другими специалистами встают малоразработанные вопросы, связанные с возмещением ущерба, наносимого почвенному покрову, растительности, всей окружающей среде, а в некоторых случаях и ландшафту, геологическому строению, гидрологии и т.п.

Согласно функционированию в процессе производства оценка земли производится в трех аспектах:

1. по продуктивности - оценка земли как средства производства;
2. по затратам труда и средств производства - оценка земли как предмета труда;
3. по эффективности затрат труда и средств - оценка экономического плодородия земель как средства сельскохозяйственного производства.

Основные показатели оценки земель составляют единую систему, в которой каждый показатель имеет свое назначение и связан с другими функционально. Показатели оценки земли рассчитываются на 1га земель определенного качества. Выделение единиц оценки обеспечивается системой земельнооценочного районирования и группировкой почв.

Оценка земель по каждому из показателей складывается из трех последовательно взаимосвязанных стадий работ:

1. Оценка природных признаков качества земли;
2. Частная оценка земель по отношению к отдельным сельскохозяйственным культурам, видам сельскохозяйственных животных и типам сельскохозяйственных угодий.
3. Общая оценка земель - совокупная оценка сельскохозяйственных угодий по хозяйствам и земельным массивам.

Оценка природных признаков качества земель производится на основе агроклиматических, почвенно-агрохимических, геоботанических и других данных, с использованием которых формируется система земельно-оценочного районирования и качественная группировка земель. Оценочные шкалы составляются для каждого земельно-оценочного района. Система базисных показателей оценки разрабатывается по качественным группам оценки земель, на основе которых рассчитываются оценочные показатели по земельным участкам, и административно-территориальным единицам.

Основные показатели оценки сельскохозяйственных земель:

1. Продуктивность земель. Исчисляется как показатель общей оценки - стоимость валовой продукции на 1га (ВП тенге /га), а частной в натуральном выражении - Урожайность основных сельскохозяйственных культур - У ц/га, продуктивность сельскохозяйственных животных - П ц/га и стоимостном их выражении в расчете на 1га (ВП тенге/га);
2. Окупаемость затрат (ОЗ). Исчисляется как показатель частной и общей оценки в натуральном и стоимостном выражении, по выходу продукции на единицу затрат;
3. Дифференциальный доход (ДД) - часть чистого дохода, выражающая количество дополнительного прибавочного продукта на относительно лучших землях. Как показатель частной и общей оценки земель представляет собой сверхнормативную прибыль на единицу площади земель определенного качества (ДД = ВП-З-Чдн, где Чдн - необходимый чистый доход, тенге/га).

Расчет стоимостных показателей оценки земель производится в кадастровых ценах. Для решения дополнительных задач при региональной и внутрихозяйственной оценке используются расчетные цены для данного региона 9хозяйства) или средние фактические цены реализации (рыночные цены).

При дифференциации по оценочным группам земель базисных показателей затрат, возможно использование также нормативного метода, основанного на применении нормативов прямых затрат, разработанных ранее по природно-хозяйственным зонам и типичным хозяйствам разной специализации. Их применение требует определенной корректировки с учетом применяемой технологии отраслей сельского хозяйства и пересчета в современные стоимостные денежные показатели.

Земельно-оценочный район (ЗОР) является наиболее дробной единицей природно-сельскохозяйственного районирования. В границах земельно-оценочных районов осуществляется обработка и обобщение земельно-оценочной информации и разработка шкал оценки. Земельно-оценочное районирование территории Республики Казахстан и перечень хозяйств в них были проведены по материалам третьего тура оценки земель. Специалисты считают, что это районирование в значительной мере устарело и нуждается в обновлении.

Земельно-оценочный район должен включать достаточно большое количество единиц наблюдения, необходимых для статистической обработки. Если в отношении числа объектов (хозяйств) можно твердо сказать, что их численность везде возросла в несколько раз, то в отношении достоверности и возможности сбора некоторых видов информации необходимой для оценочных расчетов, имеются большие сомнения, так как частные структуры не ведут учет в таких объемах, как государственные предприятия. Видимо, необходимы другие методические приемы получения информации, а также другие методики оценки земли.

Почвенный покров объектов оценки земель включает в свой состав десятки почвенных разновидностей, поэтому в целях упрощения работы сбор информации и ее обработка производятся по агропроизводственным группам почв. При группировке земель естественных кормовых угодий используется в практике оценки “Общесоюзная классификация сенокосов и пастбищ”, разработанная Госагропромом СССР в 1987году для целей обобщения материалов геоботанических обследований, проведения землеустройства, государственного учета земель и земельного кадастра.

Отметим, что при плановой экономике оценка земель (земельных участков) носила прикладной характер, ее результаты (экономической оценки сельскохозяйственных угодий) применялись в основном в целях дифференциации закупочных цен, научного обоснования доводимых государственных планов и заданий, для сравнительного анализа хозяйственной деятельности сельскохозяйственных предприятий и их подразделений.

Оценка земельных участков, зданий, сооружений и других объектов недвижимости проводилась в незначительных объемах, по упрощенным методикам. Тем более, что земельные участки не имели статуса недвижимости, и их оценка проводилась также как земель сельскохозяйственного назначения. Государственная собственность на землю, основные средства производства, значительную часть жилого фонда и объектов общественного назначения, делала не имеющим содержания понятие “недвижимость” и, тем более, ее оценку. В рыночной экономике принципиально иной механизм распределения и перераспределения ресурсов; он предполагает изначально товарную форму всех или значительной части объектов, объединенных понятием “недвижимость”

Хотя эти процессы еще незначительны, рынок с его механизмами определения ценности и формирования цены начинает влиять на перераспределение прав собственности на недвижимость и движение ресурсов в сфере производства и потребления. Поэтому становится важным знание методов оценки недвижимости, выработанных мировой практикой. Наиболее полно эти методы изложены в научном издании Международной ассоциации государственных служащих по оценке собственности под общей редакцией доктора Джозефа К. Эккерта “Организация оценки и налогообложения собственности”, вышедшей на русском языке в 1993 году.

Изложим основные позиции. Цена объекта недвижимости устанавливается в частном отношении продавца и покупателя. В общем виде при оценке объекта обе стороны руководствуются совокупностью факторов, влияющих на цену. Учет и оценка факторов, влияющих на уровень цены, представляет собой прикладной экономический анализ. Экономическая оценка объекта недвижимости проводится в два этапа.

На первом этапе, необходимо провести исследование экономической ситуации на региональном и локальном рынке земли. В результате, получают заключение о наилучшем и самом выгодном варианте использования оцениваемого объекта недвижимости в конкретный период времени при данных юридических, финансовых и прочих ограничениях и общем характере потребительских предпочтений. Наилучший вариант использования оцениваемого объекта недвижимости должен давать самый высокий совокупный чистый доход за принятый промежуток времени. После выбора варианта использования недвижимости проводится второй этап оценки.

В общем виде, можно отметить, что западная экономическая практика выработала и использует три основных подхода к оценке объектов недвижимости:

***сравнения продаж, затратный и капитализации дохода*** (то же можно отнести к оценке земли).

***Метод сравнения продаж***использует цены продаж объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, по существенным характеристикам, как базовые для последующего анализа. Предполагается, что цена, за которую конкретная собственность продана, отражает равновесие спроса и предложения, и если условия на рынке недвижимости существенно не изменялись, то аналогичный по своим характеристикам объект может быть оценен на том же уровне.

Поскольку нет абсолютно одинаковых по своим характеристикам объектов недвижимости, то в цену продаж вносятся коррективы, определяемые отличием отдельных параметров оцениваемого объекта, от принятого за базу. К примеру, можно через поправочные коэффициенты корректировать влияние на цену земельного участка различий в конфигурации, месторасположении, рельефе, удаленности и т.п. Однако в республике, применение этого, наиболее отвечающего рынку метода, затруднено из-за отсутствия большого статистически достоверного объема информации о продажах и ценах на участки.

***Затратный метод***иначе называют методом суммирования затрат, что больше соответствует его содержанию. Этот метод используется для оценки объектов недвижимости сложной структуры и не типовых. Он основан на принципе замены. Идея метода в том, что объект недвижимости оценивается как стоимость земельного участка плюс затраты на возведение здания либо сооружения требуемых характеристик. Покупатель недвижимости стоит перед выбором приобретения земельного участка с существующими зданиями или строительства на аналогичном участке новых, с необходимыми функциональными характеристиками. Этот метод вполне применим при оценке земельных участков для строительства зданий, сооружений для объектов промышленности, жилых зданий, объектов торговли и т.п.

***Метод капитализации дохода*** подразумевает оценку дохода, который приносит объект недвижимости, и капитализацию его в стоимость на момент оценки. Предполагается, что покупатель недвижимости рассчитывает на получение потока дохода от ее эксплуатации. При этом необходимо учитывать, что цена объекта будет зависеть от степени прибыльности вложений капитала в то или иную сферу. Так рост доходности инвестиций, несвязанных с недвижимостью, либо рост ставки процента уменьшает спрос на приносящую доход недвижимость.

В основе метода лежит простое соотношение: цена объекта недвижимости равна отношению дохода, полученного от ее эксплуатации, к ставке капитализации: Цзу = Д / Р, где Цзу - цена объекта (земельного участка);

Д - доход от эксплуатации объекта; Р - ставка капитализации (равна ставкам инвесторов на помещение капитала с той же степенью риска в аналогичной отрасли); Специалисты отмечают существенный недостаток метода прямой капитализации - это недостаточная точность оценки объектов, поэтому применяется достаточно редко. Метод капитализации дохода используется для оценки тех объектов недвижимости, которые приобретаются с целью извлечения потока дохода, например сдаваемые в аренду жилые дома, здания и т.п.

***Принципы рыночной оценки земли****.* *Точная оценка стоимости земли* является основой, критическим элементом эффективной системы налогообложения, и гарантирует, что каждый землевладелец заплатит свою справедливую долю налогов. Точная оценка стоимости земли способствует правильному принятию решений в области землепользования как в государственном, так и в частном секторе.

Для целей оценки и достижения ее точности, необходима действенная система государственного земельного кадастра, позволяющая ежегодно идентифицировать, описывать, и оценивать всю земельную собственность и все сооружения, находящиеся на ней. Эти задачи требуют, во-первых, наличия полного набора кадастровых карт, точно определяющих границы и площади земельных участков, а во-вторых, тщательной инвентаризации данных о земельных участках, включая расположение, принадлежность, классификацию и целевое использование, размер, форму и другие характеристики. Оценщик анализирует рынок собственности и ежегодно оценивает налогооблагаемую стоимость каждого земельного участка.

***Рыночная и потребительная стоимость****.* Рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную цену продажи объекта собственности на открытом рынке в условиях честной конкуренции. Потребительная стоимость отражает стоимость объекта, предназначенного для конкретного использования. Не для всех объектов собственности рыночная стоимость равна потребительной. Например, рыночная стоимость фермы, расположенной недалеко от города, может намного превышать ее потребительную стоимость. Во многих государствах принято правило, по которому земли несельскохозяйственного использования оцениваются для целей налогообложения по их рыночной стоимости, а сельскохозяйственные угодья - по потребительной.

***Спрос и предложение*** являются основой в теории оценки земли. Взаимодействие факторов спроса и предложения определяет рыночную стоимость собственности, которая, в свою очередь, отражается в рыночных ценах. Особое значение имеют спрос и предложение при оценке земли, поскольку предложение ее, является обычно величиной фиксированной. Это означает, что цены на земельные участки в конкретной местности будут определяться факторами спроса, обусловленными, например, плотностью населения, темпами экономического роста уровнем жизни населения, ставкой процента и т.д.

К примеру, развитие транспортной сети сильно влияет на развитие городов и на цены на земельные участки. Расширение сети дорог и развитие транспорта увеличивает спрос на удаленные от центра земельные участки, это приводит к фактическому росту предложения городских земель. Разница в ценах между центральными и периферийными участками земли сокращается.

***Зонирование***и другие регуляторы оказывают обратное влияние, поскольку они ограничивают предложение для конкретного варианта землепользования.

Принципы спроса и предложения объясняют большие различия в стоимости земли, находящейся в черте города и за его пределами, или даже в стоимости соседних участков в одной и той же части города. Ни один дугой товар не подвержен таким сильным колебаниям цены, как земля. Установлено, что чем менее подвижным является товар тем ***больше цена его зависит от местоположения***. Стоимость земли, которая абсолютно недвижима, колеблется сильнее, чем стоимость любых других товаров, хотя возможности транспортной системы и сглаживают различия, обусловленные местоположением.

***Наилучший и самый выгодный вариант использования****.* Принцип наилучшего и самого выгодного варианта землепользования означает, что рыночная стоимость собственности зависит от потенциальных вариантов использования, а не от одного только текущего варианта землепользования. Этот принцип наиболее нагляден в случае неосвоенного земельного участка, стоимость которого будет определяться потенциалом. Чем более доходно потенциальное использование, тем выше будут спрос и рыночная стоимость.

Неосвоенные участки земли в городе всегда имеют более высокую стоимость, чем аналогичные участки в сельской местности. Принцип наилучшего и самого выгодного варианта землепользования применим и к освоенным земельным участкам. Так стоимость земли для коммерческого использования может сильно превышать ее стоимость под жилую застройку и может даже превысить общую стоимость земли и жилого строения. Участок может быть куплен для коммерческого использования, дом снесен, а на его месте построено здание коммерческого назначения.

*Добавочная продуктивность.* Экономисты делят факторы производства на 4 группы: земля, труд, капитал (здания, механизмы, оборудование, сырье и материалы) и менеджмент. Принцип добавочной продуктивности подразумевает, что доход, извлекаемый из земельной собственности, представляет собой то, что остается после возмещения расходов на труд, менеджмент и капитал. Следовательно, совокупный доход за вычетом дохода, выплаченного за труд, менеджмент и капитал, и определяет доход получаемый от владения землей.

Принцип добавочной продуктивности вскрывает уникальное положение земли в производстве и помогает объяснить, почему стоимость земли подвержена сильным колебаниям. Если два участка используются для аналогичных целей и схожи с точки зрения потребности в труде, менеджмента и капитале, но один из участков за счет своего расположения приносит больший совокупный доход, чем другой, тогда разница в чистой прибыли будет полностью капитализирована в различии стоимостей земельных участков.

***Изменение и ожидание.*** Изменение и ожидание тесно связаны между собой. Принцип изменения подразумевает, что рыночная стоимость определяется динамикой экономических, политических и демографических факторов, например, зонированием, ограничением ставок арендной платы, ставкой процента, состоянием транспортной системы и местными экономическими условиями. Поскольку предложение земли фиксированно, ее стоимость сильно зависит от колебания этих факторов рынка.

Принцип ожидания, который лежит в основе метода оценки по капитализации дохода, подразумевает, что рыночная стоимость собственности равна текущей стоимости будущих доходов. В случае неосвоенных участков, отведенных под коммерческое использование, принцип ожидания означает, что стоимость земли будет отражать капитализированную величину ожидаемого чистого дохода от коммерческого освоения земли. Аналогичным образом, стоимость неосвоенной земли, отведенной под жилую застройку, будет отражать капитализированную величину реальной либо воображаемой арендной платы, которую можно будет получить от эксплуатации данного земельного участка.

***Общая модель оценки земли.*** При рыночной экономике, как и стоимость других товаров, рыночная стоимость земли отражает ее текущую ценность с точки зрения получения дохода в будущем. Неосвоенная земля имеет определенную стоимость благодаря своей потенциальной способности давать доход в виде арендной платы. Для земли, предназначенной для коммерческого использования, будущие поступления связаны с ожидаемой величиной арендной платы за вычетом расходов, которые потребуются на освоение и эксплуатацию участка. В случае земельных участков с жилыми домами чистый доход можно выразить через величину годовой арендной платы (условно начисленная рента) за вычетом годовых расходов на эксплуатацию. Общая модель оценки в этом случае:

Цз = (ВДож - Иож) / Рк , где Цз - стоимость земли;

ВДож - ожидаемый валовой доход (реальный или условно начисленный);

Иож - ожидаемые издержки; Рк - ставка капитализации.

В данной модели ***ожидаемый валовой доход*** отражает те экономические факторы, которые влияют на спрос и предложение - плотность населения, уровень доходов, тенденции к росту или падению численности населения, предложение конкурентоспособных участков земли, наличие инфраструктуры и т.п.

***Ожидаемые издержки*** включают в себя эксплуатационные расходы; расходы, связанные с ремонтом жилого фонда; затраты на благоустройство. ***Ставка капитализации*** является функцией ставки процента; риска связанного с владением собственностью; потери ликвидности; ожидаемых прибылей и убытков за период владения имуществом.

Взаимодействие всех этих факторов определяет текущие рыночные цены. Улучшение общеэкономической ситуации в каком то регионе приведет к росту ожидаемых доходов и увеличению цен на собственность. Увеличение ставки процента ограничит спрос, снизит прогнозируемый в данный момент доход и приведет к понижению цен на недвижимость. Как видим спрос на землю представляет собой производный спрос. Земля приносит доход только в сочетании с капиталом и трудом, и сначала следует возместить связанные с ними затраты.

Как отмечают западные экономисты, цены на землю со времен второй мировой войны непрерывно растут в среднем на 5-7 % в год, причем в периоды экономического подъема рост их ускоряется, а в периоды спада - замедляются. Общий темп роста цен на землю где-то слегка выше, чем темп инфляции и в общем соответствует уровню доходов на инвестиции в основных отраслях экономики. Государство может оказывать влияние на элементы, составляющие модель стоимости земли.

Потенциальный доход зависит от фискальной политики, дорожного строительства, стоимости коммунальных услуг, разного рода регуляторов землепользования, законодательную и нормативную базу земельных отношений. Налоговая и фискальная политика, строительные нормы, влияют на затраты, связанные с возведением зданий и сооружений. Ставки капитализации являются, в первую очередь, функцией ставок процента, которые отражают политику государства в сфере денежного обращения.

Первым этапом оценки стоимости земли является анализ рынка, который включает в себя ***стратификацию, определение единицы сравнения и собственно анализ рыночной информации.*** Стратификация подразумевает, что данные по сделкам купли-продажи и другая рыночная информация классифицируются по некоторым однородным группам. Цены продаж выражаются в ценах за какую-то единицу. К примеру, для земли под жилую застройку принятыми единицам сравнения являются участок, акр, а иногда протяженность фронтальной границы участка. При ведении анализа рынка определяется характер и тенденции изменения стоимости земельных участков. Для этого используются три способа: - нанесение рыночной информации на карту стоимости, расчет описательных статистик и графическое изображение данных о стоимости земли.

Как уже отмечалось, основным методом оценки земли в условиях развитого рынка является метод сравнения продаж, который выполняется двумя принципиально различными подходами - ***метод единиц сравнения и метод базового* *участка.*** При использовании первого метода определяется средняя или типичная стоимость единицы сравнения для каждой страты.

При втором методе определяется стоимость стандартного, или базового участка в каждой категории с использованием традиционной методики анализа сравнимых продаж, причем объектом служит базовый участок. Базовый участок может быть реальным или гипотетическим. Как только стоимость такого участка определена, она становится ориентиром при определении стоимости других участков земли. При обоих методах после установления стоимости единицы сравнения или базового участка для других участков вносятся поправки на их отличительные характеристики.

При недостатке числа продаж при анализе рынка земли, применяются и другие методы оценки, такие как ***метод абстрагирования***, известного также как метод оценки земли по остаточной стоимости, когда стоимость освоения, взятая из затратной модели, вычитается из цены продажи освоенного участка, что дает оценку стоимости земли по остаточному принципу. Цена продажи (Цпр) минус затраты на освоение (Зосв) дет стоимость земли (Цз):

Цз = Цпр - Зосв;

*Метод переноса* известен также как метод определения соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней сооружений. Теоретически, для данного типа недвижимости и данного региона существует устойчивая связь между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

***Метод капитализации земельной ренты***удобен, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений. В случае сельскохозяйственных угодий и участков под коммерческое использование, арендуемых на условиях, когда арендатор несет ответственность за уплату поимущественного налога и за все другие расходы, этот метод становится основным. Если договор аренды заключен недавно, или если он достаточно точно отражает текущую ситуацию на рынке аренды, сумму чистой арендной платы можно непосредственно капитализировать в номинальную стоимость земельной стоимости. При этом ставку капитализации необходимо определить из анализа рынка.

***Метод определения затрат на освоение***удобен при оценке недавно поделенного земельного участка. Метод основан на принципе добавочной продуктивности. Стоимость земли рассчитывается как остаток после учета всех необходимых платежей, связанных с затратами на труд, капитал и менеджмент. Сначала прогнозируется освоение земельного участка, оценивается общая сумма доходов и расходов на освоение, и после подсчета всех затрат, убытков и прибылей стоимость земли рассчитывается по остаточному принципу.

В целом резюмируя содержание раздела можно отметить следующее. За счет своей роли в производстве товаров и услуг земля является одним из факторов производства и обладает определенной стоимостью. Эта ***стоимость***выглядит как некоторая ***остаточная величина***, после того как все другие факторы производства “заработали” доход. Стоимость земли особенно чувствительна к показателям, связанным с расположением участка, и на нее может оказывать влияние зонирование или ограничения на варианты землепользования. Метод ***сравнения продаж*** является наилучшим методом оценки стоимости земли, однако существуют и другие методы, когда нет достаточной информации по продажам.

**Вопросы к разделу:**

1. Назовите основные принципы рыночной оценки земли?

2. Какие три метода являются основными при определении рыночной стоимости земли? 3. Какие дополнительные методы могут применяться?

1. В чем суть метода сравнения продаж? Как проводится анализ рынка земли?

5.В чем отличия оценки земель разных категорий? В чем отличие оценки земель в городе?

6.Как оцениваются сельскохозяйственные угодья?

7.В чем особенности оценки естественных кормовых угодий?

**4.Методические основы бонитировки почв**

Бонитировка в переводе с латинского означает “доброкачественность”. Бонитет почвы - показатель ее качества. Обычно под бонитировкой понимается классификация и оценка почв для тех или иных задач и требований. В подавляющем большинстве за основу бонитировки принимают природные признаки и свойства почв. В России большой вклад в развитие теории и методики бонитировки почв внес профессор В.В. Докучаев. Им был разработан и практически применен естественноисторический метод оценки земель, который был применен при оценочных работах в Нижегородской губернии в 1882-1887г.г.

При оценке почв он, прежде всего, оценивал почву как естественное тело, независимо от отношений к ней человека и условий времени; для чего предлагал исследовать состав почвы, узнать ее физические свойства и отношение к подпочве и на основании всего этого определить сравнительные достоинства почв. Эти теоретические положения были развиты его учеником Н.М. Сибирцевым и другими. Суть их состоит в следующем: 1. Улучшение качества почвы пропорционально увеличению внесения в виде удобрения вещества находящегося в минимуме; 2. Угнетение развития растения зависит от количества вредно действующих веществ в почве; 3. Качество почвы выше, если больше нужных веществ; 4. Качество почвы тем выше, чем ближе физические свойства ее к оптимальным и т.п..

В техническом отношении метод включал: 1. Естественную классификацию почв; 2.определение их геологических свойств (мощность почв, содержание гумуса, характер подпочв); 3.установление химического состава; 4. Определение физических свойств почв. При проведении оценочных работ в поле изучалось строение почвы, ее мощность, рельеф, растительность, устанавливались почвенные типы (группы) и определялись их границы на местности и на карте, собранные материалы обрабатывались в лаборатории.

По каждой группе почв определяли наличие перегноя, азота, воды, мехсостав, физические свойства, поглотительную способность и анализировали вытяжки из почв. На основании полученных результатов выводили средние показатели для каждого типа почв. При этом В.В.Докучаев подчеркивал, что почвы оценивались им относительно, а не абсолютно. Для доказательства реальности средней оценочной кривой он сопоставил относительные показатели природных свойств почв с урожайностью наиболее распространенных в Нижегородской губернии культур (рожь, овес), выраженной также в относительных показателях. Соотношения между показателями, установленными по природным свойствам почв, и урожайностью культур, полученной статистико-экономическим путем, были тесными.

Таким образом, в основу оценки почв В.В. Докучаев положил их природные свойства и признаки, а урожайность культур использовалась для подтверждения правильности, разделения почв по группам. Отметим, что основные положения этого метода были в дальнейшем развиты советскими учеными почвоведами и положены в основу методики ведения бонитировки почв, применяющуюся в Российской Федерации и Казахстане.

Академик ВАСХНИЛ С.С. Соболев считал, что бонитировка почв - это классификация их по продуктивности, построенной на объективных признаках (свойствах) самих почв и коррелирующих со средней многолетней урожайностью. В качестве таксономической единицы он рекомендовал почвенную разновидность и предлагал строить две параллельные шкалы: по свойствам почв и по урожайности.

Согласно принятым в настоящее время методическим рекомендациям, под бонитировкой почв понимается сравнительная оценка качества почв по их плодородию при сопоставимых уровнях агротехники и интенсивности земледелия. В качестве показателей рекомендуется использовать как урожайность культур, так и наиболее устойчивые свойства почв, коррелирующие с урожайностью. В показатели (баллы) шкалы, построенной по природным свойствам почв, вносятся поправки с учетом баллов по урожайности.

Бонитировка почв, как первый этап земельно - оценочных работ, должна дать исходную основу для экономической оценки земли в виде групп (классов) почв. Установленные при бонитировке группы почв, количественно характеризуемые определенными природными признаками, затем оцениваются по экономическим показателям. Данные бонитировки почв имеют большое значение при решении вопросов рационального использования земли с учетом ее природных характеристик.

В соответствии с союзной методикой (1976г.) основное требование состоит в том, чтобы агропроизводственные группы почв должны составляться по единым принципам и быть сопоставимыми. Агропроизводственные группы почв выделяются раздельно для богарных, орошаемых и осушенных земель. Основными показателями при объединении почвенных разновидностей в агропроизводственные группы являются: 1) принадлежность к одной почвенно-климатической провинции или округу; 2) генетическая близость почв (морфологическое строение почвенного горизонта, основных физических свойств, их водного, воздушного и теплового режима; 3)химические и физико-химические свойства, содержание и запасы питательных веществ; 4) степень засоленности, солонцеватости, эродированности, защебненности и т.п.

В общем виде бонитировка почв включает два этапа работ: а) составление бонитировочной шкалы; б) наложение оценочной шкалы на оцениваемые земли (отдельно богарная и орошаемая пашня, естественные кормовые угодья и многолетние насаждения); Объектом оценки выступают почвенные разновидности (Временные методические указания по оценке земель Казахской ССР, Алма-Ата, 1979г.)

Для разработки бонитировочной шкалы привлекаются доброкачественные материалы почвенного, мелиоративного и других обследований. В качестве оцениваемых почвенных параметров принимается: а)содержание гумуса в слое 0-50см, выраженное в процентах; б)средневзвешенное содержание поглощенного натрия в слое 0-50см, в % от емкости поглощения; в) то же магния; г)средневзвешенное содержание солей в % и средневзвешенный тип засоления в слое 0-50см; д) защебненность; е)каменистость; ж) степень гидроморфности. Основной балл бонитета каждой почвенной разновидности рассчитывается по % содержанию гумуса в полуметровом слое, а на все остальные свойства вводятся поправочные коэффициенты.

Расчет процентного содержания гумуса в полуметровом слое почвы производится графическим способом, для чего строится график, в котором на оси абсцисс откладывается % содержание гумуса, а на оси ординат - глубина отбора образца. Пример: Глубина в см Гумус в %

0 -10 3,23

10 -20 2,74

25 -35 2,15

После построения графика:

1. 3,2
2. 2,7
3. 2,3

35 1,8

45 1,2

Затем рассчитывается средневзвешенное содержание гумуса :

Г(0-50) = 2,24 %;

Одним из основных неблагоприятных свойств почв, снижающих их плодородие в условиях Казахстана, является солонцеватость и засоленность профиля. В качестве объективного показателя солонцеватости берется содержание поглощенных натрия и магния в почвенном поглощающем комплексе, выраженное в процентах от суммы поглощенных оснований (емкости поглощения). Затем рассчитывается среднее взвешенное содержание поглощенных натрия и магния в расчетном слое 0 - 50см.

В качестве показателя засоления принимается среднее содержание солей в расчетном слое 0 - 50 см. Расчет среднего содержания солей в почвенном горизонте полностью аналогичен расчету содержания гумуса. Ввиду того, что токсическое воздействие засоления на растения зависит от состава солей, необходимо рассчитать средневзвешенный тип засоления. Для этого рассчитывается среднее содержание хлора и сульфат-аниона в слое 0 - 50см, а также соды, если она есть и по соотношению этих анионов определяется тип засоления, с учетом которого по среднему содержанию солей в слое 0 - 50см определяется степень засоления.

Если почва защебнена или камениста, то вводится поправочный коэффициент на это свойство, который рассчитывается следущим образом:

Кщ = 100 - С/ 1мм , где С/ 1мм - сумма фракций частиц более1мм.

Для луговых, лугово-болотных и болотных почв вводятся поправочные коэффициенты на гидроморфность, рассчитываемые по соотношению содержания гумуса в слое 0 - 10см в гидроморфных почвах к его содержанию в зональной почве в этом же слое.

Все показатели, рассчитанные по отдельным разрезам почвенных разновидностей, суммируются и выводятся средние показатели по каждой почвенной разновидности в пределах почвенных подзон или административных районов в зависимости от количества наблюдений, приходящихся на ту или разновидность. Если почвенная разновидность в пределах административного района обеспечена не менее, чем 20-30 анализами, то средние арифметические показатели почвенных свойств рассчитываются в пределах этих территориальных единиц, если число наблюдений меньше, тогда расчет ведется в пределах почвенных подзон.

Расчет баллов бонитета. В качестве эталонного, принимается содержание гумуса в слое 0 -50см, равное 7 %. Разделив содержание гумуса в слое 0-50см оцениваемой почвенной разновидности на эталон - 7 %, получаем исходный балл по гумусу. Окончательный балл бонитета получается путем последовательного умножения исходного балла по гумусу на все поправочные коэффициенты по формуле:Б = % гумуса / 7% \* 100\*Кна\*Кмг\*Ксол\*Кщеб\*Кгидр;

Наложение оценочной шкалы на пахотные земли по земельным участкам. Получив баллы бонитета каждой почвенной разновидности, балл бонитета пашни земельного участка получают как средневзвешенную величину, для этого надо иметь материалы вычисления площадей почвенных контуров в разрезе сельскохозяйственных угодий (примерно также ведутся работы по бонитировке орошаемой пашни, естественных кормовых угодий и т.д.).

После получения баллов бонитета почв, пашни каждого хозяйства области проводят сопоставление баллов бонитета со средней многолетней урожайностью основных сельскохозяйственных культур и их групп (пшеница, ячмень, многолетние травы и т.п.) для проверки тесноты связи баллов с многолетней урожайностью. Урожайность рекомендуется брать как минимум за 8-10 лет и более. В этом случае мы сможем выявить тенденцию роста урожайности и временную зависимость (тренд) между баллами бонитета и урожайностью.

В качестве меры тесноты связи между урожайностью и баллами бонитета почв первоначально следует использовать коэффициент корреляции, являющийся показателем линейной связи двух или более нормально распределяемых случайных величин. Для этого по каждому вариационному ряду (урожайности и баллам бонитета) рассчитывают следующие параметры (статистики):

1. Среднее арифметическое значение: (М); 2. Среднее квадратическое или стандартное отклонение; 3.Коэффициент асимметрии и его среднее квадратическое отклонение; 4. Коэффициент эксцесса и его среднее квадратическое отклонение; 5.Проверяют нормальность распределения с помощью критерия К. Пирсона;

В случае прямолинейной зависимости рассчитывают величину коэффициента корреляции и вычисляют регрессионное уравнение первой степени, то есть урожайность по баллам и баллы по урожайности, для того, чтобы определить, на сколько изменится урожайность при изменении баллов бонитета и как изменятся баллы бонитета при изменении урожайности. При наличии же явной криволинейной зависимости вычисляют корреляционное отношение и уравнение регрессии не выше 3-ей степени.

По уравнениям регрессии (прямолинейной или криволинейной) рассчитывают теоретические значения баллов и урожайности и сравнивают их с фактическими. Затем находят разницу между ними и используют среднее значение квадрата разницы и в качестве меры соответствия. Все эти расчеты проводятся по программам на персональном компьютере.

Практическое использование результатов бонитировки почв. Получив средневзвешенное значение баллов бонитета почв пашни районов и области, сопоставляют их со средней многолетней урожайностью зерновых культур. Для этого, разделив среднюю, многолетнюю урожайность на средневзвешенный балл, получают так называемую “цену балла бонитета”, то есть число, показывающее, сколько продукции производится в среднем в районе или в области на 1 балл бонитета.

Затем вычисляют цену балла бонитета для каждого хозяйства и, сопоставляя ее с районной или областной ценой балла, определяют относительную эффективность использования почвенного плодородия в каждом конкретном хозяйстве по сравнению с среднерайонным и областным уровнем. По уравнению регрессии, связывающему среднюю многолетнюю урожайность с баллами бонитета почв, вычисляют расчетную урожайность для каждого хозяйства, которая может быть принята за плановую, так как она показывает, какую урожайность должно было бы получить хозяйство, если бы уровень использования почвенного плодородия был на уровне среднеобластного.

При необходимости расчет балла бонитета можно довести до бригады, севооборота и отдельного поля, для этого необходимо иметь поконтурные ведомости вычисления площадей. Имея эти данные и бонитировочные шкалы, легко можно подсчитать балл бонитета отдельного поля, который рассчитывается как средневзвешенный балл, где в качестве весов принимается площадь почвенной разновидности.

**Вопросы к разделу:**

1.Кто является основоположником методики бонитировки почв в России?

2.Какие свойства почв положены в основу бонитировки почв?

3.Какой показатель является главным при построении бонитировочной шкалы?

4.Как учитываются показатели свойств почв при определении балла бонитета?

5.Для чего нужна среднемноголетняя урожайность культур при оценке почв?

6.Как проводится статистическая обработка при проведении бонитировки почв?

1. **Методические аспекты совершенствования базовых документов учета качества и оценки земель различных категорий**

В связи с тем, что Государственная земельно-кадастровая книа (ГЗКК) содержит подробные сведения не только о количестве, но и качестве и оценке земель, следует уточнить ее место в системе документов ГЗК. Эти документы следующие:

а) ежегодный «Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель» (не указанный в Земельном кодексе);

б) земельно-кадастровые дела (ЗКД);

в) земельно-кадастровая книга (ЗКК);

г) Единый государственный реестр земель (ЕГРЗ);

д) земельно-кадастровые карты (ЗКК).

Кроме того, в статье 97 Земельного кодекса указано, что «в целях государственного контроля за качеством сельскохозяйственных угодии, передаваемых в землепользование и собственность гражданам и юридическим лицам, составляется паспорт земельных участков сельскохозяйственного назначения на основании данных материалов почвенных, почвенно-мелиоративных, геоботанических обследований и бонитировки почв за счет средств республиканского бюджета».

Если единый государственный реестр земель фиксирует границы, площади и местоположение земельных участков (учет количества), а Паспорт фиксирует учет качества, то что остается для содержания Государственной земельно-кадастровой книги? Только фиксирование данных оценки земель. Так ли это? Содержание ГЗКК, утвержденной в 1997г. следующее:

Раздел первый. Учет земельных участков собственников и землепользователей.

Раздел второй. Количество земель по угодьям.

Раздел третий. Качество земельных угодий.

Раздел четвертый. Показатели оценки земель.

Таким образом, требуется выявить соотношения в цепи документов: отчет → дело → реестр → карты → паспорт.

Отчет составляется ежегодно на основе обобщения всех документов. Земельно-кадастровое дело (ЗКД) оформляется при формировании новых земельных участков. Итоговын данные ЗКД нужны для составления других документов. Границы, площади, местоположения отмечается на земельно-кадастровой карте. Все параметры земельного участка вносятся в паспорт (на сельскохозяйственные земли). Причем паспорта на несельскохозяйственные земли составляются в недрах государственного градостроительного кадастра (на основе ЕГРЗ). Данные ЕГРЗ вносятся в кадастровую книгу (в т.ч. на земельные участки застроенных территорий под эгидой Градостроительного кадастра). Получается довольно сложная иерархическая ситуация, усложняемая аналогичными документами Правового кадастра, которые служат основой для Земельного и для Градостроительного кадастров.

Проследим порядок взаимодействия всех рассмотриваемых кадастровых систем:

* Составляются земельно-кадастровые карты для каждого

документа, где отмечаются границы, площади, местоположение, качество, цена;

* На основе кадастровых карт и ЗКД составляются паспорты

земельных участков сельскохозяйственного назначения.

* На основе паспортов составляется реестр земельных участков

сельскохозяйственного назначения.

* На основе кадастровых карт и ЗКД составляются пасорты

земельных участков несельскохозяйственного назначения (в Градостроительном кадастре).

* На основе паспортов составляются реестр земельных

участков по всем категориям (в Правовом кадастре);

* На основе кадастровых дел составляются реестр оценки

земельных участков по всем категориям земель.

В результате получается: карты, паспорты, реестр, регистр. Реестр

(ЕГРЗ) включает учет земельных участков, собственников и землепользователей. Паспорта включает качество, количество и оценку земель по угодиям и категориям.

Таким образом, реестр и паспорты вбирают в себе все содержания государственной земельно-кадастровой книги образца с 1997 года. (в то время не было реестра и паспортов). Это означает что, реестр и паспорты заменяют земельно-кадастровую книгу, которая служила основой для составления сводного аналитического отчета о состоянии и использовании земель. Теперь отчет можно составить без кадастровой книги. В связи с этим встает вопрос: нужно ли ГЗКК? Она может выполнить новую роль – взаимодействие трех кадастров: земельного, градостроительного, правового.

В связи с этим, кадастровая книга может стать надведомственным документом, включающим все основные документы кадастровых систем: Титулы + регистры + реестры + паспорты. В этом случае ГЗКК будет не разработочной, а сводной. На основе ее можно сотавить межведомственный сводный аналитический отчет по земле, как недвижимости.

Встает проблема состава и содержания паспортов на земельные участки сельскохозяйственного назначения. В связи с этим, нужно провести анализ содержания ГЗКК – 1997года. Анализ по учету количества земель приведен в Разделе І данной Программы. Остановимся на анализе учета качества земель.

Прежде всего нужно отметить, что учет качества земель почти полностью соответствует методике советского периода, которая выдерживала принцип «от общего – к частному»: зона → подзона → область → провинция → категория → класс → группа почв → мелиоративная группа. Эта стройная система подчинена главному – централизации процесса использования земельного фонда. Государство решало все хозяйственные вопросы. На 100 процентов планировалась использования земли, поэтому нужны были детальные сведения о качестве угодий. В условиях рынка хозяйственные вопросы решаемые государством отходят в сферу макроэкономического регулирования. Микроэкономика – это прерогатива бизнеса. Аграрный бизнес свободен от мелочного государственного вмешательства. Государство здесь осуществляет политику господдержки и контроля. Детальный учет качества земель – задача бизнеса. Поэтому необходима принципиальная унификация форм учета качества земель. Прежде всего, нужно решить две проблемы: что включать в состав паспорта качества земель сельскохозяйственного назначения? – Какой документ более подробен? ГЗКК или паспорт?

Для решения этих проблем нужно учесть массу ситуации сложившихся после советского периода учета качества земель:

1. Природно-сельскохозяйственное районирование 1984 года не

учитывает произошедших глобальных изменений качества земель: потеря гумуса, эрозия, вторичное засоление, опустынивание, гибель Арала, Семипалатинский полигон и другие испытательные полигоны, антропогеннное воздействие индустрии и урбанизации.

1. Устаревшая плановая основа и все виды обследований: почвенное,

ботаническое, эрозионное, водохохзяйственное и т.д; это ведет к тому, что детальность учета качества и гигантские затраты на ведение кадастровых книг вошли в противоречие с искаженной исходной информационной базой. Степень достоверности итоговых материалов не более 50 процентов. Тогда зачем детальность учета качества? Ведь мы учитываем ситуацию 20-30 летней давности. Ее нужно генерализовать и уточнить через поправочные коэффициенты (индексы улучшения-ухудшения).

1. Совершенно иные (рыночные) хозяйственные условия

принципиально изменили содержание кадастровых документов:

а) паспорты на земельные участки с.х. назначения делаются за счет

госбюджета для владельцев в их интересах; здесь уместно содержание учета качества бывших (советских) кадастровых книг, т.к. хозяйственные вопросы регионов госорганами по принципу 100% планирование сверху вниз (совпадение хозяйственных интересов советского государства, как владельца и частного собственника, как владельца).

б) паспорты на земельные участки несельскохозяйственного назначения составляются в составе градостроительного кадастра, где суть категории «качества» совершенно иная, она исходит из понятия «улучшение»; улучшение – это создание любого вида недвижимости: здание, сооружение, улицы, площади, дороги, тротуары, газоны, парки и т.д.» здесь учет качества – это учет недвижимости и грунтов (несущая способность подстилающих пород).

в) государственные кадастровые книги обретают иную сущность – не хозяйственную, а контролирующую, поэтому раздел учета качества требует кординального пересмотра не столько в интересах хозяйственника, сколько в интересах государства с учетом его фискальных, регулирующих, контролирующих функции.

1. При учете качества сельскохозяйственных угодий в составе ГЗКК

уместно с точки зрения контроля за использованием земель ввести новые «качественные» угодья: распаханные земли (в т.ч. пригодные под пашню) бросовые земли (испорченнные), пустоши, перелоги, сбои, остепененные поймы, пустыни, полупустыни, пустыри и т.д.

1. Нужно осуществить совершенно иную классификацию, например,

по типу канадо-американской: минимум хозяйственных классов без их деления на категории, подклассы, виды, типы почв, и т.д., обьединив в классах и характеристики пригодности, и потенциал мелиорации (улучшения) при этом выделить лесопригодные земли:; таким образом в ГЗКК. следует сделать только одну таблицу (приложение).

1. Ввести угодье, «степь» как основу естественной фауны и флоры,

прежде всего, как колыбель сайгаков, сохранив их естественные кочевые пути с зимних пастбищ на летние и наоборот.

1. Каждой таблице ГЗКК должна соответствовать карта – носитель целевой информаци; содержание этих карт никогда не отражалось в ГЗКК, создавая абстрактность цифр оторванных от картографической основы границ, полащадей, местоположения. При составлении таких карт происходит соответствующая генерализация, появляется наглядность, ясность и логичность цифр.
2. Целесообразно для государственных целей (для ГЗКК) рассмотреть

вариант учета земель в границах учетных кварталов (парцеллярный кадастр). В этом случае сводными кадастровыми единицами будут административные образования: сельский округ, район, область. Такой кадастр направлен на решение, прежде всего, проблем управления земельными отношениями, (вне землепользований и землевладений).

1. В раздел учета качества земель нужно ввести показатели баллов.

бонитета почв, как самые обощающие и генерализованные характеристики, позволяющие зримо и сопоставимо следить за качествеом земель. Учет мехсостава, солонцеватости, засоленности, эрозии и других неучтенных при бонитировке свойств, провести посредством системы поправочных коэффициентов.

1. Характеристика сенокосов и пастбищ по их культуртехническому

состоянию требует также коренного пересмотра в направлении генерализации. В связи с гигантской территорией низкопродуктивных кормовых угодий нужно базироваться на геоботаническом обследовании ключевых участков, перенося закономерности распространения на другие участки через систему поправочных коэффициентов (за почвы, за рельеф, и т.д.). Ведущими качественными показателями пастбищ должна быть их обводненность, а сенокосов – режим увлажнения.

1. Раздел ГЗКК по оценке земель следует ограничить таблицей

базовых ставок платы за землю в разрезе категории земель и административных единиц, а также системы поправочных коэффициентов. Кроме того, здесь нужно предусмотреть таблицу рыночных сделок (операций) с земельными участками как базы для метода оценки через сопоставление продаж.

**Гипотеза учета качества земель в условиях рыночных земельных отношений (предлагается ведущими специалистами ГосНПЦзем для дальнейшей разработки и апробации).** Ведущее гипототическое положение: принципиальное разделение государственного и рыночного секторов экономики, когда государство решает только те вопросы земельных отношений, которые не может решить земельный рынок.

К ним относятся: Охрана земельных ресурсов;Контроль использования земельных участков;

* Регулирование земельных отношений;Поддержка аграрного бизнеса в рациональном использовании земель;Производство общественных товаров на селе: водоснабжение, электроснабжение, дорожное сообщение;Обеспечение страхования и займов (ипотечное кредитование);
* Организация дополняющих рынков: семеноводства, удобрений, кормовых добавок, преобразование застроенных территорий, мелиорации земель и т.д.;
* Обеспечение информаций о земле, как общественным товаром;
* Преодоление безработицы, инфляции и неравновесие на рынке земли;
* Перераспределение доходов и обеспечение обязательными товарами: вакцинация, санитарные обработки, мусороудаление, обработка и т.д.

Вышеуказанные задачи государственного сектора решаются специфически применительно к рынку земли, который относятся к сфере несовершенной конкуренции. Земля имеет ограниченное предложение, когда цены диктует не спрос. Земля, находящиеся в частной собственности, всегда содержит элементы общественного товара, являясь всеобщим национальным достоянием. В связи с этим, рынок земли более чем на половину регулируется государством. Здесь нет свободного рождения цен. Здесь стопроцентный контроль государства посредством регистрации земельных участков как недвижимости. Все это и обуславливает государственную сущность земельного кадастра. Какую же долю кадастровых работ должен брать на себя рынок? Это, прежде всего, учет качества земельных участков и независимая оценка земель. Но в этой доле не все относятся к рыночному сектору. Информация базового характера находится у государства. К ней относится: а) баллы бонитета почв; б) базовые ставки платы за землю; в) поправочные коэффициенты к ставкам платы за землю.

Остальная информация о ценности земельных участков должна рождаться в рыночной среде при оценке независимыми экспертами. Главная задача государства – обеспечение налоговых поступлений. В связи с этим выдвигается на первый план необходимость сплошной (упрощенной) оценки земель посредством ценового зонирования. Из-за того, что ценность земель складывается из трех компонентов: естественных (природно-территориальных), капитальных (создаваемых через инвестиции) и коньюнктурных (рыночных) следует ввести понятие не только бонитировки почв незастроенных территорий (сельскохозяйственных) но и бонитировки грунта с улучшениями застроенных территорий (недвижимости). При этом, если ведущим показателем бонитировки почв является содержание гумуса, то для бонитировки грунта этот показатель – инвестиции. В связи с тем, что налоговые поступления с застроенных территорий преобладают, необходимо в срочном порядке провести бонитировку грунтов, исключив из состава пастбищ резервные территории застройки в черте населенных пунктов.

В связи с вышеизложенным, детальные паспорты качества земельных участков (сельскохозяйственные и градостроительные) могут быть обьектами конкурентной среды. Это означает, что госбюджетные средства на составление паспортов могут использоваться как ДГП, так и независимыми фирмами оценки качества и улучшении земельных участков. А исходная информация для составления паспортов как государственный информационный ресурс, должна покупаться у органов ГЗК и ГГК, а также частично – у органов правового кадастра.

Таким образом, паспорт земельных участков является и государственным и рыночным документом. Но главное его назначение - обеспечить информацией предпринимателей – владельцев для успешного ведения хозяйства. Однако далеко не все земли закреплены за предпринимателями. Вне предпринимательства находятся общественные земли, земли запаса и резерва. Чтобы не было, “белых пятен” на земельно-кадастровых картах, нужно вести учет в границах земельно-учетных кварталов. Для этого и необходима государственная земельно-кадастровая книга, базирующаяся на картах кадастрового деления территории и на схемах зонирования. Схемы зонирования по качеству и ценности, определяющие содержание соответствующих разделов ГЗКК могут быть следующими:

1. Схема бонитировочного зонирования незастроенных территорий.
2. Схема бонитировочного зонирования застроенных территорий.
3. Схема ценового зонирования.

Каждая схема должна иметь соответствующую экспликацию. Пакет экспликаций – это ГЗКК. Кроме того, в книге должны быть таблицы базовых ставок платы за земельные участки и поправочных коэффициентов, а также таблица рыночных сделок с землей с перечнем рыночных цен купли-продажи, аренды, залога и т.д.

В итоге разработки гипотезы отмечается следующее:

-содержание паспорта сельскохозяйственных земельных участков;-характеристика угодий по классам земель;-характеристика пашни по качеству земель, определяющая их плодородие (другие угодья, характеризуются по желанию владельцев);-эрозионноопасные земли;-оценочная стоимость земель в разрезе угодий.

Содержание Государственной земельно-кадастровой книги (сельского округа, района):

* + экспликация бонитировочного зонирования незастроенных территорий;
  + экспликация бонитировочного зонирования застроенных территорий;
  + экспликация ценового зонирования;базовые ставки платы за земельные участки по категориям земель и угодьям;поправочные коэффициенты к базовым ставкам; рыночные сделки с земельными участками.К паспорту и ГЗКК прилагаются соответствующие кадастровые карты.

Паспорты на земельные участки несельскохозяйственного назначения, разработанные в соответствие с регламентами градостроительного кадастра служат основой для соответствующего бонитировочного зонирования. Таким образом, анализ динамики бонитировочного зонирования (уточняемого ежегодно) позволит осуществлять государственной контроль за использованием земель. А ценовое зонирование будет служить основой налогообложения.

**7. Государственная кадастровая оценка земель.**

Политика в области оценки земли должна быть направлена на установление единого порядка проведения территориального кадастрового зонирования на основе земельно-оценочного районирования и определения кадастровой цены земли, для исчисления земельного налога и иных земельных платежей, а также **определения выкупной цены земельных участков. В дальнейшем необходимо вести работы по созданию *механизмов установления нормативов компенсационных платежей за ограничения, на использование земель различных категорий, а также при обременении прав собственника правами других лиц.* *Ежегодно должен готовиться и публиковаться статистический отчет «арендная плата и цена земельных участков»*.**  Специфика городских земель определяется во много раз большей стоимостью этих территорий по отношению к другим категориям. К примеру, если в «Системе классификаторов для ведения ГЗК РФ) содержится около 100 видов целевых назначений земель сельскохозяйственного назначения, то для поселений только 7, из них 2 для сельских населенных пунктов. Единая методика оценки земель поселений в Казахстане не принята, в разных городах имеется опыт оценки их земель двумя разными методиками, в основе которых заложена многофакторная (г.Алматы) и геоэкологическо - экономическая оценка (г.Усть-Каменогорск) [32]. Кадастр поселений позволяет обеспечить интересы физических и юридических лиц в кадастровой информации, необходимой для инициирования действий в сфере гражданского оборота земли (купля-продажа, дарение, завещание, ипотека), а также для информационного обеспечения предпринимательской деятельности банков, страховых компаний, оценщиков, нотариусов, инвесторов и т.д., а также интересы органов государственной власти и местного самоуправления, государственной защиты прав землепользователей, массовой кадастровой оценки земель в целях налогообложения [32].  ***Систему ГЗК можно рассматривать, как элемент инфраструктуры города (области), обеспечивающий единое экономическое пространство и инвестиционный процесс в условиях рыночной экономики. Мировая практика показывает, что земельно-кадастровые системы являются неотъемлемой частью систем управления, без их создания невозможно формирование рынка земли и недвижимости, а также развитие инвестиционного процесса.***

**5. Кадастровое зонирование территории.**

Разбивка территории, которое носит название кадастрового зонирования, служит основой для построения системы управления недвижимостью, где формируется ГЗК. Кадастровое зонирование территории связано с процедурой государственной регистрации З.У. и связанных с ними объектов недвижимости. В основу кадастрового зонирования территории положен принцип цельности и неделимости объекта недвижимости или имущественного комплекса. Основными кадастровыми единицами являются кадастровые округа, зоны, блоки, массивы, кварталы, участки. Кадастровое зонирование выполняется в виде схемы на бумажной основе и в цифровом электронном виде, карт разных масштабов. Так схема кадастрового зонирования г. Алматы выполнена в масштабе 1:20000, на застроенные территории составлены схемы границ кадастровых кварталов в М 1:2000, 1:5000. Цифровая карта зонирования, позволяет установить местоположение З.У., кадастровый номер, привязать к нему информацию о правовом режиме, площади, стоимости и т.п. Проведение инвентаризации с использованием ГИС и автоматизированных технологий, позволяет создать или уточнить графические и семантические базы данных ГЗК [31. Расчеты, проведенные Росземкадастром показали, что ГЗК является эффективной и самоокупаемой системой, так доход получен больше в 8 раз, чем затраты на создание [26. За последние годы на территории республики практически созданы основы нового земельного строя: ликвидирована государственная монополия на землю, осуществлен переход к многообразию форм земельной собственности; проведено бесплатное перераспределение земли в пользу граждан; введено платное землепользование; основная часть сельскохозяйственных земель, находящихся в государственной собственности передана в землепользование гражданам и частным юридическим лицам; земли лесного фонда, природоохранные и другие наиболее ценные земли находятся в государственной собственности; выполнены значительные объемы земельно-кадастровых работ; созданы объективные условия для оборота земли. Это обернулось ростом темпов выбытия земли из сельскохозяйственного оборота и деградации земель, свертыванием работ по повышению плодородия почв и обустройству земель, крайней слабости материальной базы АПК, отсталости его инфраструктуры, неэффективности городского землепользования и т.п. Необходимо согласиться с тем, что рыночные механизмы в чистом виде даже в развитых странах не обеспечивают решение стратегических задач организации рационального землепользования, охраны земель, устойчивой продовольственной и экологической безопасности. В Казахстане, следовательно, необходимо реализовать такой принцип эффективного землепользования, как сочетание государственной поддержки рационального землепользования и охраны земель и рыночных механизмов саморегулирования. Система государственного регулирования должна, как минимум, включить следующие направления: правового обеспечения; финансово-кредитной поддержки; инфраструктурного и информационного обеспечения. При этом необходимо постоянно учитывать весьма важное обстоятельство, а именно - пространственное многообразие Казахстана, препятствующее доминированию какого-либо одного аспекта земельной и социально-экономической политики, к примеру, частной собственности на землю. С другой стороны, многовековой опыт развития стран мира показывает, что нерегулируемые рыночные отношения в чистом виде не могут решить региональные проблемы.

В связи с этим, Парламент РК в короткий срок принял в 2003 году Земельный кодекс РК, дающий правовое регулирование введению частной собственности на сельскохозяйственные земли. Другая важнейшая задача государства состоит в выделении в составе земельного фонда страны, земель оставшихся в государственной собственности, сбора соответствующих платежей в бюджет. Кроме того, предстоит большая работа по созданию и укреплению в новых условиях, инструментария правового и экономического, механизма государственного управления земельным фондом страны - государственного земельного кадастра, государственного контроля, за использованием земель, землеустройства, оценки и мониторинга земель, как системы взаимосвязанных между собой элементов для принятия государством управленческих решений.

В связи с последним, важной для реформирования земельных отношений задачей является осуществление на всей территории *государственной кадастровой оценки земли* и обеспечение перехода на систему земельных платежей, формирующихся исходя из рентной стоимости земли. Причины этого несоответствия состоят в том, что земельными платежами охвачена часть земельного фонда; средства от земельных платежей используются не целевым образом; ограничен набор форм платы за землю.

Следует исходить из того, что ставки земельных платежей должны быть экономически значимыми и строго соответствовать рентной доходности земельного участка; земельные платежи должны быть обязательными для всех землепользователей; льготное налогообложение должно регулироваться только размерами и сроками уплаты; система платежей за землю кроме земельного налога и арендной платы должна включать платежи за изменение целевого использования, а также сборы от сделок с землей, за пользование земельной информацией, штрафы.

Оживлению земельного оборота в условиях нынешнего состояния экономики могут способствовать следующие мероприятия: формирование сети земельных ипотечных банков при активном участии государства; осуществление кадастровой и рыночной оценки земель; создание системы защиты прав на земельную собственность; формирование единой системы ГЗК и регистрации прав на недвижимость; превращение кредитных ресурсов за счет привлечения средств населения в главный источник инвестиций, а также средств инвесторов.

На основании проведенного исследования можно сделать вывод о том, что реализация земельных преобразований в Алматинской области включает несколько ключевых направлений: первое - реформирование отношений собственности на землю; второе - учет и стоимостная оценка на рентной основе земельно - ресурсного потенциала, переход на единый земельный налог рассчитываемый от рыночной кадастровой стоимости земли; третье - организация эффективного управления земельным фондом области, вне зависимости от форм собственности; четвертое - наличие системы земельного суда и развитой системы ипотечного кредитования.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1.«О земле». Указ Президента РК имеющий силу закона от 22.12.1995г. №2717. Земельное законодательство Республики Казахстан. - Алматы: «Жети жаргы», 1998. - 7-77с.

2.Конституция Республики Казахстан - Алматы: «Казахстан», 1995. - 48с.

3.«О крестьянском хозяйстве». Закон Казахской ССР от 21.05.1990г. №64. Земельное законодательство Республики Казахстан. - Алматы: «Жети жаргы», 1998. - 192с.

4.«Земельный кодекс РК» - Алматы: «Жети жаргы», 2003. – 255 с.

5.«О некоторых вопросах регулирования земельных отношений». Указ Президента РК от 24.01.1994г. №1516. Земельное законодательство Республики Казахстан. - Алматы: «Жети жаргы», 1998. - 192с.

6.«О дальнейшем совершенствовании земельных отношений». Указ Президента РК от 05.04.1994г. №1639. Земельное законодательство Республики Казахстан. - Алматы: «Жети жаргы», 1998. - 192с.

7.Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель Республики Казахстан на 1 ноября 2000 года». - Астана: Государственное Агентство по управлению земельными ресурсами, 2001. - с. 5-19, 25-54, 57-75.

8.Комов Н.В. Управление земельными ресурсами России. Российская модель землепользования и землевладения.(Справочное пособие). - М.,1995. - с.11-19, 25-27, 54-59, 125-133, 174-185,205-207.

9.Ткачук С.А., Шевченко П.С., Мауль Я.Я. Эффективное использование земельных ресурсов. - М.: Экономика, 1983. - 77с.

10.Сабирова А.И., Григорук В.В., Аршидинов Т.М., Сейфуллин Ж.Т. и др. Земельные отношения (анализ, рекомендации). Алматы: КазНИИЭОАПК, 2001.- с.5-10, 17-27, 77-83, 84-96, 105-110, 115-120.

11.Совершенствование правовых основ земельной реформы в Республике Казахстан.- //Под редакцией Еренова А.Е.//-Алматы: «Жети жаргы», 1996.-132с.

12.Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр: Управление земельными ресурсами Казахстана в рыночных условиях. - Алматы: КазНИИЭОАПК, 2001.- с. 216.

13.Улюкаев В.Х. Варламов А.А., Петров Н.Е. Земельное право и земельный кадастр. Учебник. - М. : «Колос», 1996. - с.107, 112-113, 118-120.

14.Калиев Г.А. Аграрная реформа в Казахстане: история, современность, перспективы. - Алматы: РНИ «Бастау», 1998. - с.119-121.

15.Гендельман М.А., Волков С.Н. и др. Научные основы землеустройства.,курс лекций - Акмола: ААГРУ, 1995.- с.10-11, 14-16, 42-50, 51-57, 75, 105-110.

16.Зиманов С. Общественный строй казахов первой половины 19 века.- Алма-Ата: Издание АН Каз. ССР, 1958. - с. 214-215.

17.Кенжебеков К.К. Военно-земельная колонизация Казахстана царской Россией в 18-19 вв. (На примере строительства военных линий и укреплений). - //Исследования, результаты, 1999, №1. - с.49-52.

18.Архипов И. Г. Земельное право Республики Казахстан. Алматы: «Борки», 1997.- с.27-30, 118-119.

19.Земельный кодекс Казахской ССР от 16.11.1990г. №322. Земельное законодательство Республики Казахстан. - Алматы: «Жети жаргы», 1998. - 192с.

20.«О земле» Закон Республики Казахстан. - Казахстанская правда, 31.01.2001. - с. 3 - 6.

21.Кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет» (налоговый кодекс). - Казахстанская правда, №146, 20.06.2001. - с.1-16.

22.Земельные отношения в некоторых странах Восточной Европы (обзор). - Алматы: //Земельные ресурсы Казахстана, 2000, № 2. - с.24-26.

23.Есиркепов Т.А. Земельная доля в системе земельных отношений Республики Казахстан в условиях перехода к рынку. - Алматы: //Проблемы агрорынка, № 3\4, 2000. - с.87-99.

24.Подольский Л.И. Научные основы развития земельных отношений в Республике Казахстан. - Алматы: //Исследования, результаты, 1999, №1. - с.22-27.

25.О собственности на землю в некоторых зарубежных странах. (обзорная информация). - Алматы: ГосНПЦзем, 2000. - 21с.

26.Горемыкин В.И. Виды и формы земельной собственности. М.//АПК - достижения науки и техники. - 2000. № 1. - с.38.

27.Абдраимов Б.Ж. Вопросы правового механизма обеспечения законности в земельном процессе.- Алматы: «Жети жаргы»,1999.-220с.

28.Землеустройство и земельные отношения.//Сб. нормативных актов//- Алматы: «Каржы-каражат», 1996.-с. 29.Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр Казахстана. - Алматы: КазНИИЭОАПК, 2000. - 225с.

30.Руководящие принципы управления земельными ресурсами. - Европейская экономическая комиссия. ООН. - Женева, 1996г. - 150с.

31.Эккерт Д.К. Оценка земельной собственности. «Красная гора», 1993. - 61с.

32.Николенко Г. С. Экономическая оценка земли. Алма-Ата, «Кайнар»,1968.- 322с.

33.Чаянов А.В. Крестьянское хозяйство. - М.: Экономика, 1989.- с.53-56.

34.Программа развития земельной реформы и землеустройства по использованию потенциала земельных ресурсов Атырауской области до 2030 года. - Алматы: ГосНПЦзем, 1998.- 25с.

35.Временная методика по определению нормативной цены сельскохозяйственных угодий - Алматы: Госкомзем, 1995. - 32с.

36.Подольский Л.И., Михонина С.В., Есполов А.Т. Ценовое зонирование и оценка сельскохозяйственных угодий Энбекшиказахского района Алматинской области. - Алматы: «Китап», 2000. - с.111.