



НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ, СНИЖАЮЩИЕ РИСКИ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ КАЗАХСТАНА

ТАИПОВ Т.А.

К. э. н., доцент, Казахский национальный аграрный университет

E-mail: ttaipov@mail.ru

Аннотация

Рассматриваются некоторые аспекты управления земельными ресурсами, оценка земель сельскохозяйственного назначения и плата за их использование, различные виды стоимости земли, принципы определения рыночной стоимости земельного участка, существующее законодательство по развитию земельных отношений. Автором обоснованы меры по совершенствованию правовых методов управления в целях повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения, недопущения вывода из оборота, предотвращения нарушений земельного законодательства; проанализирована действующая система земельного налогообложения в сравнении с Россией и некоторыми странами дальнего зарубежья; обозначены мероприятия, направленные на повышение эффективности системы управления земельными ресурсами, возможные риски при реализации Программы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель до 2010г., связанные с существенным изменением законодательства, проведением работ и финансированием ее мероприятий, риски, возникающие при невозможности быстрого вовлечения в оборот отдельных земельных участков сельскохозяйственного назначения; показаны пути их минимизации.

Доказано эффективное использование земельных ресурсов сельскохозяйственных товаропроизводителей при осуществлении ипотечного кредитования под залог земли, обеспечивающего привлечение дополнительных инвестиций в сельскохозяйственное производство, что необходимо для получения максимального эффекта от реализации земельного потенциала и, как следствие, снижения рисков в аграрном производстве. Представлено авторское видение моделей, субъектов, сроков и механизма ипотечного кредитования, способствующих эффективному использованию кредитных ресурсов в сельском хозяйстве и, прежде всего государственных средств,

необходимости процесса формирования инфраструктуры земельно-ипотечного кредитования и льготные условия для земель сельскохозяйственного назначения.

Рекомендации и предложения автора направлены на совершенствование системы управления земельными ресурсами и учета предлагаемых мер и практических действий исполнительными органами управления. Могут быть полезны для научных работников, преподавателей ВУЗов, занимающихся развитием земельных отношений.

Ключевые слова: управление земельными ресурсами, земельные отношения, оценка земель сельскохозяйственного назначения, категории стоимости земли, подходы к рыночной оценке земельных участков, принципы определения рыночной стоимости земли, модели, субъекты, сроки, механизм ипотечного кредитования.

SOME ASPECTS OF IMPROVING LAND RESOURCE MANAGEMENT SYSTEM WHICH REDUCE RISKS IN AGRICULTURE OF KAZAKHSTAN

Abstract

Some aspects of land resource management, evaluation of agricultural lands and payment for their use, different types of land values, principles of identifying market value of land, existing legislation on development of land issues have been highlighted. Measures on improvement of the right management methods aimed at increasing the efficiency of agricultural lands, preventing from being unused, preventing violations of land legislation have been justified. The existing system of land taxation has been analyzed in comparison with Russia and some CIS countries. Measures aimed at improving the efficiency of land resource management have been outlined, and possible risks in management system, rational use and conservation of agricultural lands associated with a significant change in the legislation, performing the works and funding of its activities.

It is shown that the land resources of agricultural producers can be effectively used in the implementation of mortgage lending at security as land, which provides the attraction of additional investments in agricultural production and is needed for getting maximal effect from the sale of land potential and, consequently, reduction of risks in agricultural production. The author's vision of mortgage lending models, stakeholders, timing and mechanisms contributing to the effective use of credit resources in agriculture, primarily public funds, the need in the process of forming the infrastructure of land mortgage lending and preferential conditions for agricultural lands have been presented.

The recommendations and offers of the author are directed on improvement managerial system land resource and account of the proposed measures and practical action executive management. Can be useful for scientific workman, teachers high school, concerning with development land relations.

Key words: land resource management, land tenure, evaluation of agricultural lands, categories of land value, approaches to the market valuation of land, principles of determining market value of the land, models, stakeholders, timing, mechanism of mortgage lending.

Управление земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения – это применение правил проведения земельной политики государства посредством разнообразных механизмов регулирования системы земельных отношений между региональными и местными структурами, землепользователями различных форм собственности и хозяйствования, направленных на рациональное и эффективное использование сельскохозяйственных земель.

Важнейшим экономическим инструментом регулирования платного землепользования является стоимостная оценка земель, составная часть государственного земельного кадастра, которая одновременно является частью общей оценки природных ресурсов, используемых в хозяйственном комплексе страны. Она служит механизмом создания рациональной системы налогообложения и ценообразования, имеет принципиальное значение не только для купли-продажи земель, но и составления договоров на долгосрочную и краткосрочную аренду, а также является элементом рыночного оборота земли.

Успешное решение многих государственных, отраслевых, региональных и внутрихозяйственных задач невозможно без изучения качества земли и формирования ее сравнительной оценки.

Земля является предметом и средством труда, соответственно она выступает источником создания материальных благ и новых потребительных стоимостей. С возникновением частной собственности, развитием товарных отношений земля становится источником дохода и товаром. Сущность оценки земель должна основываться на раскрытии роли и функции земли как средства производства в сельском хозяйстве (рисунок 1).

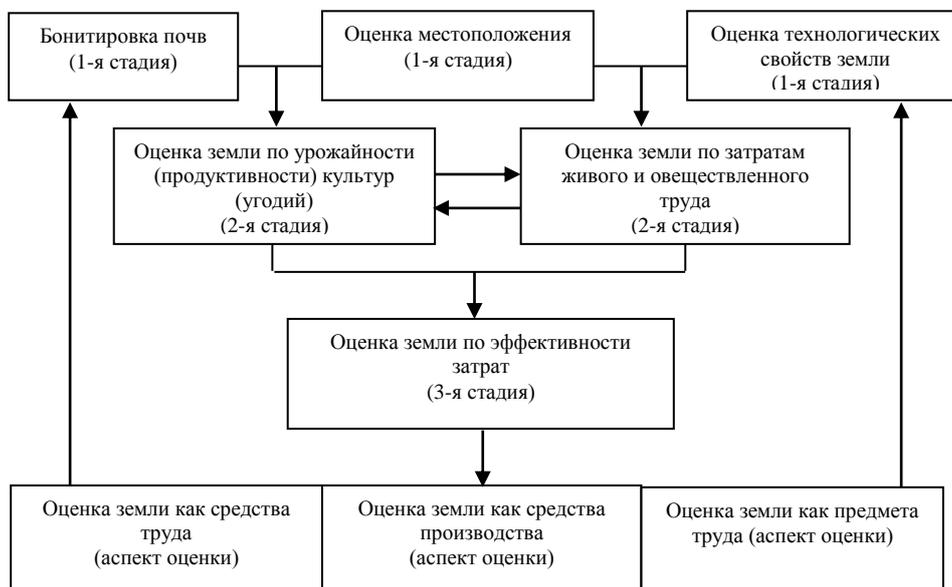


Рисунок 1. Аспекты и стадии оценки земли как средства производства.

Теоретические основы эффективного использования земель, управления земельными ресурсами разработаны классиками экономической теории А. Смитом, Д. Риккардо, А. Маршаллом, Дж. Андерсоном. В условиях социалистического уклада эти проблемы продолжали исследовать выдающиеся российские ученые –экономисты: И.В. Абалкин, И.Н. Буздалов, В. Милосердов, Г.И. Шмелев, в период проведения аграрных реформ такие ученые, как Г.Е. Быстров, А. Емельянов, А.С. Миндрин, А.В. Петриков, А.М. Югай и казахстанские ученые: М.А. Гендельман, В.В. Григорук, З.Д. Дюсенбеков, Т. А. Есиркепов, Г.А. Калиев, А.И. Сабирова, А. Хаджиев и др. [1].

Дореформенные работы экономистов посвящены в основном проблемам управления земельным потенциалом в условиях монополии государственной собственности на земли сельхозназначения. С развитием рыночных форм хозяйствования и переходом к частной собственности на землю многие проблемы в этой сфере остаются малоизученными, дискуссионными и требуют детального

рассмотрения. Актуальность, научно-практическая значимость этих вопросов послужили основанием для проведения данного исследования.

Оценка земель сельскохозяйственного назначения и плата за их использование в Казахстане применяются при:

- выкупе земель у государства в частную собственность физическими и юридическими лицами;
- налогообложении в случае использования ими земельного участка;
- аренде земельного участка на возмездной основе в краткосрочном, среднесрочном и долгосрочном периодах;
- может использоваться как залог при ипотечном кредитовании под определенный банковский процент [2].

При регулировании земельных отношений применяются различные виды стоимости земли: нормативная (базовая ставка), кадастровая, оценочная, рыночная.

Нормативная цена земли – базовая стоимость 1 га земельного участка, расположенного в различных почвенно-климатических зонах и определенная на основе экономической оценки, с учетом расчетного рентного дохода от деятельности сельхозформирований за конкретный срок окупаемости. При определении нормативной цены земли производится экономическая оценка по приоритетной культуре (например зерновых), учитывая урожайность и затраты на ее производство.

Нормативные цены сельскохозяйственных угодий используются как стартовый уровень стоимости земли на рынке земельного оборота, для оценки начального капитала (учредительного) и других целей, связанных со стоимостью сельхозугодий.

Кадастровая стоимость – цена конкретного земельного участка определяется на основе базовых ставок с применением поправочных коэффициентов (повышающих или понижающих) и характеризует влияние таких факторов, как качество земельного участка, его местоположение, мелиоративное состояние,

удаленность и др.). Кадастровая стоимость земель сельхозназначения применяется при выкупе у государства земельных участков в частную собственность.

Нормативная и кадастровая стоимость должны ежегодно индексироваться, если не проводится земельная оценка через 3-5 лет.

Оценочная стоимость применяется при налогообложении земельных участков, учитывает использование сельхозугодий в производственных условиях за период полевых работ на пашне, выпас скота на пастбищах и т. д. Оценочная стоимость обычно меньше кадастровой.

Рыночная стоимость необходима при сделках с земельными участками, находящихся в частной собственности. Рынок регулирует оборот земли на основе спроса и предложения.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных земель используются общие принципы и методы оценки земли, но с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства и вытекающих из них отличий в определении создаваемого дохода:

- * в установлении структуры и состава издержек;
- * статей дохода и способов его оценки;
- * в применении принципа наиболее эффективного использования через выбор технологий ведения сельскохозяйственного производства, системы севооборотов и культур, обеспечивающих получение максимального дохода;
- * в критериях отбора аналогичных объектов и выборе элементов сравнения.

К особенностям, которые необходимо учитывать при проведении оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий, относятся:

- * необходимость поддержания почвенного плодородия сельскохозяйственных угодий посредством применения соответствующей агротехники и соблюдения определенных требований к способам ведения производства (например, соблюдение норм выпаса, установление систем соответствующих севооборота

сельскохозяйственных культур, внесение определенного количества удобрений и т. п.), оставления земли под паром и т. д.;

* прямая зависимость структуры сельскохозяйственных угодий от почвенных, гидрологических, климатических и иных особенностей;

* высокие риски ведения сельскохозяйственного производства, обусловленные природными факторами и критическими обстоятельствами (засухи, наводнения, ранние заморозки и снегопады, эпизоотии и др.);

* большое влияние на величину получаемого дохода от сельскохозяйственного производства колебаний цен на сельскохозяйственную продукцию, горюче-смазочные материалы, сельскохозяйственную технику;

* сезонный характер сельскохозяйственного производства и цен на рынке сельхозпродукции;

* сложившийся в стране диспаритет цен на сельскохозяйственную и промышленную продукцию;

* отсутствие фактического оборота сельскохозяйственных угодий;

* небольшие объемы инвестиций в сельскохозяйственное производство;

* невысокая плотность населения в районах, находящихся в отдалении от крупных промышленных центров;

* низкий уровень развития инфраструктуры, в частности дорог с твердым покрытием, и перерабатывающей промышленности.

Определение кадастровой и рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий (собственно земли) проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного, доходного.

Затратный подход основан на предположении о том, что покупатель не будет платить за землю цену большую, чем та, в которую ему обойдется приобретение земельного участка и возведение на нем необходимых по назначению и качеству построек. То есть сумма издержек на их создание является приемлемым ориентиром при определении стоимости оцениваемой земли сельскохозяйственного назначения с использованием затратного подхода.

Методы затратного подхода могут применяться в случае необходимости определения стоимости воспроизводства (восстановления) или замещения объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, коренного улучшения земельных участков, например стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения других культурно-технических работ, а также для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, включая сады, виноградники; продуктивного и рабочего скота.

Если оцениваются застроенные земельные участки с расположенными на них, например, товарной молочной фермой, силосной башней и т. д. или имущественным комплексом в целом (фермерское хозяйство, агрофирма), применяются методы всех трех подходов – затратного, сравнительного и доходного.

Сравнительный подход, на котором основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения. Два последних метода используются для застроенных земельных участков.

Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении объекта оценки с аналогичными земельными участками, имеющими статистическую информацию о недавних продажах, с учетом поправок. Основное внимание при сравнении земельных участков уделяется местоположению и окружению, целевому назначению, физическим характеристикам (рельеф, площадь), инфраструктуре (близость сетей социальных объектов), транспортной достижимости. Этот подход удобен в применении при развитом земельном рынке, когда существует крупная база данных – аналогов земельных участков.

Сравнительный подход основывается на принципе замещения, суть которого в том, что покупатель заплатит за оцениваемую землю сельскохозяйственного назначения сумму, равную стоимости приобретаемого на рынке идентичного объекта, обладающего такой же полезностью. Рыночные цены за аналогичные земельные участки должны отражать стоимость оцениваемой на рынке земли сельскохозяйственного назначения, которая определяется сравнительным подходом и рассчитывается, исходя из данных о недавно

совершенных сделках или предложениях о продажах земельных участков сельхозназначения, сходных с оцениваемым. Поэтому возможность применения данного подхода базируется на сборе и анализе информации о продажах (предложениях) аналогичных земельных участков сельскохозяйственного назначения, с целью определения масштаба корректировок величин, влияющих на оценочную стоимость (метод оценки рыночной стоимости путем корректировки рыночной цены).

При проведении корректировок помимо элементов сравнения, перечисленных в методе сравнения продаж, могут учитываться такие позиции, как балл бонитета почвы, наличие мелиоративных сооружений, структура посевных площадей, тип почвы и ее технологические свойства, удаленность от рынков сбыта и другие факторы.

Так как на сегодняшний день рынок земель сельскохозяйственного назначения развит в республике крайне слабо, применение метода сравнения продаж в настоящее время практически отсутствует.

Доходный подход заключается в определении рыночной стоимости земельного участка на основе величины получения ожидаемых доходов от него.

При применении данного подхода анализируется способность оцениваемой земли сельскохозяйственного назначения генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от ее эксплуатации и дохода от последующей (возможной) продажи.

Стоимость оцениваемой земли сельскохозяйственного назначения, рассчитываемая доходным подходом, основана на определении текущей стоимости будущих чистых доходов от владения этой землей (с учетом фактора времени).

Оценка сельскохозяйственных угодий методами доходного подхода может проводиться как на основе прямой капитализации арендных платежей за землю, так и посредством капитализации чистого дохода, образующегося при ведении сельскохозяйственного производства и представляющего собой

земельную ренту. И в том, и в другом случае применяется метод капитализации земельной ренты. В первом случае величина земельной ренты определяется по доходам от арендных платежей за пользование сельскохозяйственными угодьями, во втором – рассчитывается как средняя величина чистого дохода, с учетом ротации основных культур при сложившемся севообороте. При этом его определение осуществляется как с использованием техники остатка – при наличии мелиоративных сооружений, так и в обычном порядке на основании данных о средних затратах (издержках) на производство той или иной культуры.

Метод капитализации земельной ренты, получаемой в виде арендной платы. При определении стоимости земли методом капитализации земельной ренты стоимость земли определяется как отношение арендной платы (дохода собственника за минусом налогов на землю). Бал бонитета почвы – интегральный показатель, характеризующий сравнительное качество почв.

Оптимальным вариантом установления коэффициента капитализации является его определение из сделок с аналогичными земельными участками (коэффициент капитализации = чистый доход / цена сделки). При отсутствии таких данных коэффициент капитализации может определяться методом кумулятивного построения, с учетом всех поправок на риски получения дохода от сельскохозяйственного производства.

Капитализация чистого операционного дохода. В случае капитализации чистого дохода от земли он может определяться в фактически сложившихся ценах на сельскохозяйственную продукцию и прогнозируемых.

Чистый операционный доход рассчитывается как разность между валовым доходом, приходящимся на наиболее распространенные (товарные культуры), и издержками на их производство в расчете на единицу площади.

Валовой доход определяется на основе показателя средней урожайности, сложившейся в типичных хозяйствах на почвах аналогичного качества при применении наиболее распространенной агротехники, то есть на основании

данных об урожайности за ряд последних лет при среднем уровне интенсивности земледелия.

В качестве цен используются средние цены реализации единицы продукции ведущей культуры или усредненная цена по группам однородных культур на наиболее доступных рынках сбыта, то есть в ближайших местах реализации сельскохозяйственной продукции.

Если в оцениваемом хозяйстве товарными культурами для одного и того же вида использования земель являются несколько культур, то земельную ренту целесообразно определять как величину средневзвешенную из чистых операционных доходов, полученных от разных культур. В качестве весовых коэффициентов можно использовать долю площади, занятой каждой культурой в общей площади пашни при оптимальной структуре посевных площадей и сложившейся системе севооборота. Доход может быть определен в среднем за несколько лет в соответствии со сменой выращиваемых культур. Например, три года поле занято зерновыми, а один год паром. Тогда среднегодовой доход будет определяться суммой доходов за три года, отнесенной к четырехлетнему периоду.

Культуру можно считать основной, если она в структуре товарной продукции растениеводства занимает не менее 70%.

В основу определения рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения положены следующие основные принципы:

Принцип полезности, т. е. рыночную стоимость имеют земельные участки, способные удовлетворять потребности пользователя в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения, когда рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке. При этом выделяются три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, т. е. в результате сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена имущественных объектов;
- спрос превышает предложение (цены на рынке растут), возникает опасность протекционизма, ведущая к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, т. е. цены падают и возникает стагнация рынка.

Принцип замещения – рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности. Предполагается наличие вариантов выбора для покупателя, т. е. стоимость объекта (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или заменяющие данный объект, стоимость которого не должна превышать затраты на приобретение на рынке аналогичного земельного участка. Следовательно стоимость конкретного участка земли определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок с такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания, когда величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него, от остаточного дохода после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности. Стоимость объекта имущества – это текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость прежде всего земельных участков), постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Этот принцип отражает длительный характер земли. Поэтому при оценке объекта имущества следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна средней цене, сложившейся на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость суммы доходов в целом может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния, т. е. рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия – оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение.

Принцип наиболее эффективного использования, при котором рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного освоения. При этом принимаются во внимание:

- целевое назначение;
- преобладающие способы землепользования на ближайшей территории оцениваемого земельного участка сельхозназначения;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- фактическое использование земельного участка.

Системы оценки земли практически во всех экономически развитых странах основаны на показателях её рыночной стоимости, капитализации доходов, получаемых в процессе сельскохозяйственного производства [3].

Наибольшее распространение в международной практике получил метод оценки по рентному доходу от реализации сельскохозяйственной продукции растениеводства. Так, например в основу оценки во Франции положено определение рентного дохода по классам земель (13 классов). В каждом из них выбирается по два типичных хозяйства, одно из которых расположено на худших, другое – на лучших землях. На базе этих хозяйств устанавливаются величины рентного дохода на единицу площади с последующей аранжировкой остальных хозяйств согласно классам. Среднегодовой доход рассчитывается за 15 лет, не считая наиболее и наименее благоприятных лет.

В Англии в основу оценки положено определение стоимости стандартной чистой продукции для каждого класса земель (всего 5 классов). Стандартная

чистая продукция рассчитывается как разница между стоимостью произведенной продукции и издержками, полученными при среднем уровне агротехники.

В Канаде оценка земель устанавливается по урожайности основной сельскохозяйственной культуры – пшеницы. Другие культуры переводятся в условные зерновые единицы по их урожайности через коэффициенты. Таким образом определяется 6 классов земель.

В Венгрии и Румынии в процессе оценки земель учитываются почвенные, климатические, экономические условия сельскохозяйственного производства при расчете урожайности сельскохозяйственных культур.

В Болгарии в основу оценки земель положен ожидаемый чистый доход от реализации сельскохозяйственной продукции, для расчёта которого используются 10 эталонных зон.

В Испании при определении стоимости земель сельскохозяйственного назначения применяется метод капитализации дохода, получаемого с данного участка. Разрабатываются кадастровые стоимости для множества возделываемых сельскохозяйственных культур. При этом сначала рассчитываются доходы с гектара по каждой культуре, принимая во внимание различную интенсивность производства. Расчёты осуществляются дифференцированно для лучших и худших хозяйств региона с целью установления максимального и минимального доходов по каждой культуре. Установив пределы колебаний, определяется количество возможных степеней оценки и присуждается уровень дохода по каждой из них пропорционально минимальной и максимальной его величине. Этот доход, капитализированный под 3% (средняя действующая учётная ставка в Испании), даёт в результате кадастровую стоимость каждой культуры в расчёте на 1 га. Эти кадастровые стоимости ежегодно корректируются с учётом инфляции. Помимо этого, периодически (не реже одного раза в 10 лет) проводится плановое обновление кадастровых стоимостей и, соответственно оценки земельных участков.

В Чехии цена земли также устанавливается на основе капитализации валового рентного эффекта, рассчитанного на бонитировочную почвенную экологическую единицу, учитывающую структурные, продуктовые, ценовые характеристики и необходимые издержки. Валовой годовой рентный эффект соответствует удельному денежному доходу, получаемому владельцем земли в процессе ее хозяйственного использования.

В Швеции существует законодательство, регулирующее условия землевладения и землепользования, которое обеспечивает рациональное использование земель и их сохранность. В соответствии с этим законодательством вести сельскохозяйственное производство могут лишь лица, имеющие необходимую подготовку. При условии выполнения данного требования купля-продажа земли осуществляется свободно, по договорным ценам. Со своей стороны государство в ценообразование на рынке земли не вмешивается.

Сделки купли-продажи земли зачастую осуществляются в рамках одной семьи (например, от отца к сыну). Как и все остальные, эти сделки должны быть зарегистрированы. Член семьи, приобретающий ферму, выплачивает другим членам семьи, имеющим право на наследство, соответствующую долю, поэтому все члены семьи принимают участие в определении цены купли-продажи.

По данным Европейской экологической комиссии ООН, в разных странах имеется множество систем оценки земель, основанных на различных методических подходах. В одних странах оценку земли проводят государственные служащие-оценщики, в других – частные оценщики, но под контролем государства. Работы финансируются как за счёт платных услуг, так и государства, а в некоторых из них действует смешанное финансирование.

Таким образом, в странах с рыночной экономикой ценообразование на земли сельскохозяйственного назначения сводится не к изначальному установлению исходного (нормативного) уровня цен, как в настоящее время практикуется во многих постсоветских странах, а главным образом к получению

прогнозных оценок, обусловленных сочетанием различных рыночных факторов (соотношением спроса и предложения на рынке земли и сельскохозяйственной продукции и др.).

В Казахстане действуют следующие платежи за землю:

* земельный налог – за земельные участки, находящиеся в собственности, постоянном землепользовании, первичном безвозмездном временном землепользовании.

* плата за пользование земельными участками, находящимися во временном возмездном землепользовании, т. е. в аренде.

Земельный налог и плата за пользование земельными участками регулируются государством на основе налогового законодательства путем установления базовых налоговых ставок в зависимости от балла бонитета почв на земли сельхозназначения, другие категории земель и в процентах от кадастровой стоимости для физических лиц.

* плата за земельные участки, продаваемые из государственной собственности в частную; физическими или юридическими лицами, имеющими право частной собственности или временного возмездного землепользования (плата за продажу права аренды) и осуществляется по кадастровой оценочной стоимости, рассчитанной по базовым ставкам платы за землю.

Существующее законодательство позволяет продажу земель по полной оценочной стоимости; льготной цене от кадастровой стоимости земельного участка, продаваемого в частную собственность; в рассрочку, сроком на 10 лет. В случае продажи по льготной цене применяются ограничения на право распоряжения землей (10 лет), а при продаже в рассрочку – на период рассрочки.

Основные нормативно-правовые акты, регулирующие земельные отношения по предоставлению прав собственности (землепользования), охране земель, ведению земельного кадастра, отражены в Земельном кодексе Республики Казахстан, действующего с 2003 г., и подзаконных актах, устанавливающих нормы оборота земель и ставки нормативной стоимости земли в условиях частной

собственности; платность землепользования – в Налоговом кодексе Республики Казахстан.

Инфраструктура земельного рынка представлена государственным земельным кадастром; центрами обслуживания населения; установлением правил проведения торгов, конкурсов, аукционов при предоставлении земельных участков в аренду, продажи их или права аренды, государственной регистрации прав на недвижимое имущество; осуществлением госконтроля за использованием и охраной земель. Однако совершенствование земельных отношений требует проведения определенных организационных мероприятий по законодательно-правовому обеспечению в условиях введения частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения. На наш взгляд, основные из них:

- разработка и реализация государственной Программы рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель до 2020г.;

- применение механизма экономического регулирования земельных отношений с помощью мер материального воздействия на землевладельцев и землепользователей в целях реализации приоритетных направлений земельной политики;

- стимулирование товаропроизводителей за улучшение качества земель, повышение плодородия земель. К собственникам, нарушающим земельный оборот и использующим земли не по целевому назначению, требуется применение жестких экономических санкций;

- в целях экономического стимулирования рационального использования земель государство должно выделять бюджетные средства для восстановления и рекультивации земель, устанавливать повышенные цены на экологически чистую продукцию;

- для усиления контроля за оборотом земель на обширных территориях с огромным количеством хозяйствующих субъектов, координирования работы с территориальными комитетами по управлению земельными ресурсами

необходимо усилить деятельность областных инспекций, осуществляющих учет использования земель;

- переход на новые технологии, методы изучения и картографирования земель.

При реализации Программы следует учитывать ряд возможных рисков, связанных с существенным изменением законодательства, проведением работ и финансированием мероприятий Программы.

Риски могут возникнуть при необходимости внесения значительных корректировок в правовые акты, документы, подготовленные для реализации мероприятий Программы, что повлечет за собой либо отставание от графика реализации мероприятий, либо сделает ее для некоторых мероприятий экономически невыгодной.

Снизить негативный эффект от данных рисков возможно путем скорейшего приведения правовых актов в соответствие с законодательством, анализа воздействия того или иного изменения в нем на реализацию мероприятий Программы и принятия управленческих решений и инициатив в каждом конкретном случае.

Риск, связанный с проведением землеустроительных работ и подготовкой землеустроительной документации на земельные участки сельскохозяйственного назначения, сформированные в счёт не востребованных земельных долей, может быть снижен путём привлечения к работе только организаций, имеющих опыт работы в данных сферах и отобранных в установленном порядке на основе действующего законодательства.

Риск, возникающий при невозможности быстрого вовлечения в оборот отдельных земельных участков сельскохозяйственного назначения, может быть минимизирован путём формирования перечня свободных земельных участков для поиска и привлечения инвесторов, а также предложения инвестиционно-непривлекательных земельных участков сельхозназначения к переводу в земли запаса.

Решение проблем объективной доступности земельных ресурсов, гарантии прав собственности на землю, инвестиций хозяйствующим субъектам, ведущим товарное производство, также снижают риски землепользования сельхозтоваропроизводителей. Эффективное управление земельными ресурсами позволяет создать важные элементы инфраструктуры эффективной экономики, обеспечивает поступление земельного налога и арендной платы, средств от продажи земельных участков в местный бюджет.

Налоги играют важную роль в рыночной экономике, воздействуют на распределение ресурсов, доходов, способствуют стабилизации экономики и выполняют стимулирующую функцию государственного управления.

Исследования показывают, что если объем налоговых поступлений в общей сумме валового дохода сельхозтоваропроизводителя за вычетом сумм издержек составляет более половины, то это приводит к сокращению производства; около 40-45% – происходит процесс простого воспроизводства; для обеспечения расширенного воспроизводства необходим удельный вес налогов, не превышающий 35%.

В период стабилизации производства и развития рыночных отношений в Республике Казахстан менялся удельный вес налоговых сборов в валовой продукции сельского хозяйства (таблица).

В Казахстане в отличие от многих зарубежных стран система налогообложения остается льготной. Для юридических лиц – производителей сельскохозяйственной продукции применяются низкие налоговые ставки, а в системе специального налогового режима они удешевляются еще на 70%, применяется устаревший механизм налогообложения от балла – бонитета почв. Если сравнить поступления от использования земель по специальному налоговому режиму (СНР), уплачиваемых крестьянскими хозяйствами как единый земельный налог и сельхозпредприятиями по СНР, то очевидна значительная разница, т. к. юридические лица выплачивают земельный налог в 23,7 раза меньше, чем крестьянские хозяйства. Низкий размер налога является

одним из существенных факторов не эффективного использования земель крупными землевладельцами. Поэтому необходимо перейти на уплату земельного налога для всех форм хозяйствования от кадастровой (оценочной) стоимости земель, по опыту большинства стран с развитой рыночной экономикой.

Таблица. Изменения удельного веса налоговых сборов с земель сельскохозяйственного назначения в валовой сельскохозяйственной продукции в РК и РФ за 1995, 2004 и 2010 гг.,%.

Страна	1995 г.			2004 г.			2010 г.		
	валовая продукция сельского хозяйства	все налоги и сборы	уд. вес налогов, %	валовая продукция сельского хозяйства	все налоги и сборы	уд. вес налогов, %	валовая продукция сельского хозяйства	все налоги и сборы	уд. вес налогов, %
Республика Казахстан	191571 млн. тенге	3065 млн. тенге	1,6	698833 млн. тенге	10118,7 млн. тенге	1,45	1442630 млн. тенге	24480 млн. тенге	1,7
Российская Федерация	203,9 трлн. руб.	6,3 трлн. руб.	3,1	1380,9 млрд. руб.	44,1 млрд. руб.	3,2	2444,8 млрд. руб.	92,6 млрд. руб.	3,8

Примечание: использованы данные стоимости валовой продукции Агентства РК по статистике, по налогам – данные Налогового комитета Министерства финансов РК, соответствующие данные по Российской Федерации.

В Российской Федерации налоговая нагрузка в период проведения аграрных реформ, стабилизации экономики в условиях развитых рыночных отношений была в 2 раза выше и возростала в зависимости от условий производства и занятости населения. В странах с развитой рыночной экономикой (США и ЕС) налогообложение значительно больше: в Германии – 10,6%, США – 9,8%, т. е. в 5 раз выше, чем в Казахстане.

На наш взгляд, важное значение для удовлетворения запросов практики, достижения максимального экономического эффекта от реализации земельного потенциала и, как следствие, снижения рисков в аграрном производстве будет иметь развитие земельно-ипотечного кредитования (долгосрочное кредитование под залог земельных участков и прав землепользования), что потребует

разработки Закона «Об ипотеке земель сельскохозяйственного назначения», где должны найти отражение формирование инфраструктуры ипотечного кредитования и льготные условия кредитования (сокращение процентных ставок, применение методов компенсации по удешевлению кредита) для эффективного использования кредитных ресурсов в сельском хозяйстве.

Однако до сих пор этот процесс не получил своего развития в связи с отсутствием спроса на землю из-за неплатежеспособности сельскохозяйственных товаропроизводителей. Их финансовое положение не позволяет выделить ссуды банками второго уровня без гарантии государства. Вместе с тем, непривлекательность вложений предпринимательского и банковского капиталов в землепользование и повышение плодородия земли объясняется неразвитостью земельного рынка. Поэтому эластичность спроса и предложения земли – слабая; предпринимательский риск – значительный; замедлен оборот капитала земли, незначительна ликвидность.

Формирование ипотечного кредита затрудняется отсутствием специализированной банковской системы, призванной обеспечить залог земельных участков, прав землепользования, земельных аукционов, а также отсутствием региональной оценки земли. В тоже время следует отметить, что появление огромного числа собственников в сельскохозяйственном производстве становится одной из предпосылок развития ипотеки.

В республике для развития ипотеки земли в сельском хозяйстве отсутствует комплексность решения проблемы ипотечного кредитования. Для привлечения долгосрочных финансовых средств по ипотечному кредитованию в сельском хозяйстве считаем необходимым открытие главного института ипотечной системы – акционерного Ипотечного земельного банка на республиканском уровне с сетью земельных банков в регионах, частично инвестируемых и регулируемых государством.

На уровне республики Банк может контролировать ход преобразований земельных отношений, проводить кредитную политику в сельском хозяйстве, совершенствовать законодательную базу, способствовать развитию механизма

оборота земель сельскохозяйственного назначения, координировать деятельность всех участников инвестиционного процесса и др. Выходя на вторичный рынок, ипотечный банк пополняет свой кредитный портфель «живыми» деньгами в обмен на кредитные средства с предусмотренным доходом и при этом сохраняет за собой определенную маржу.

Их создание требует решения комплекса вопросов, связанных с формированием уставного капитала, регулированием процентных ставок по кредиту, взаимоотношениями с другими банками и т. д.

По нашему мнению, целесообразно образование специального государственного учреждения, регулирующего и контролирующего деятельность системы ипотечных банков и позволяющего решить проблемы их ликвидности. Основными функциями этого учреждения должны быть: формирование ресурсов в размере находящегося под залогом имущества (недвижимости) в качестве ценных бумаг на фондовой бирже; предоставление гарантий ипотечным банкам; обеспечение выдаваемых ими кредитов под залог земли и права землепользования; реализация имущества (земли и прав землепользования) во внесудебном порядке; регулирование процентных ставок по ипотечному кредитованию; контроль за использованием средств ипотечных банков, выделенных сельскохозяйственным товаропроизводителям.

Источниками обеспечения гарантии погашения ипотечных кредитных ресурсов должны быть: проценты от сделок с земельными участками и правом землепользования при их реализации; часть поступлений от земельного налога в виде определенного процента; доля дохода от участия в рынке ипотечного кредитования; средства республиканского и местного бюджетов.

Одна из проблем кредитования через банки – отсутствие ликвидного залога, и прежде всего земли у сельскохозяйственных товаропроизводителей. Подходом к ее решению стало создание АО «Аграрная кредитная корпорация», задачей которого является кредитование сельского хозяйства в размере 35-50% уставного капитала кредитных товариществ и выделение краткосрочных кредитов

(сроком до 1 года) с уплатой вознаграждения 3% годовых и долгосрочных – 5% годовых. Она также консультирует и принимает меры по стабилизации финансового состояния кредитных товариществ, которые служат источником оборотных средств, необходимых для развития инфраструктуры села, занятости сельского населения и привлечения рабочей силы на селе.

Финансовое обеспечение сельскохозяйственных предприятий нуждается в усилении государственной поддержки. Следовательно, необходима разработка предложений и рекомендаций по совершенствованию методов, принципов и порядка государственной финансовой поддержки, с учетом соблюдения технологии производства сельскохозяйственной продукции, что позволит значительно повысить их эффективность, при этом потребуются обновление законодательно-нормативных документов.

Анализируя мировой опыт ипотечного кредитования сельскохозяйственных производителей, автор предлагает выделить две модели организации ипотеки, различающиеся по принципам формирования кредитных ресурсов для ипотечного кредитования.

Модель ипотечного кредитования, основанная на составлении кредитного договора, заключенного сельхозтоваропроизводителем и ипотечным банком, считается простой. Характерной чертой этой модели является первичный рынок по выдаче ипотечных ссуд за счет собственных источников банков (рисунок 2).

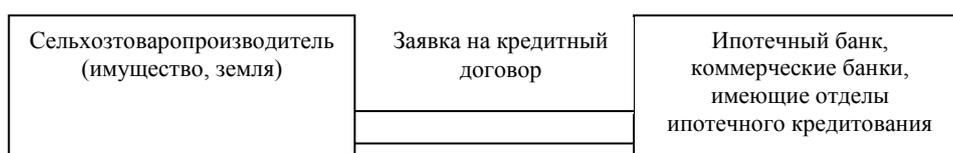


Рисунок 2. Простая модель ипотечного кредитования.

Расширенная модель ипотечного кредитования предусматривает основной поток кредитных ресурсов со вторичного рынка ценных бумаг и охватывает действие ипотечных банков по кредитованию сельхозтоваропроизводителей под залог земельных участков (рисунок 3).

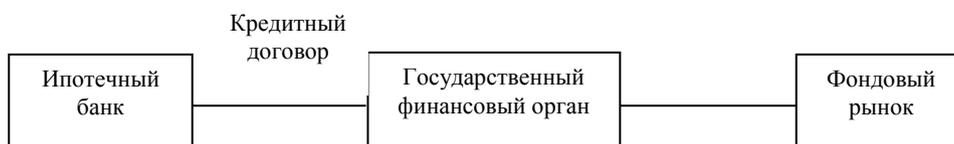


Рисунок 3. Расширенная модель ипотечного кредитования.

Основными субъектами вторичного рынка являются государственные финансовые органы, обеспечивающие скупку первичных закладных у банков, эмиссию взамен их ценных бумаг; инвесторы, приобретающие ценные бумаги за реальные деньги. Государственный финансовый орган в процессе замещения первичных закладных на собственные ценные бумаги усматривает свои экономические интересы, сохраняя за собой часть дохода, полученного от заемщика в виде платы за кредит и удержанной банком маржи, с одной стороны, и доходом, объявленным к получению инвесторами по ценным бумагам, с другой. При этом итоговый процент дохода, который предлагается держателям ценных бумаг, обеспеченных кредитным договором на землю, остается крайне высоким и привлекательным для инвесторов.

В связи с тем, что земля с течением времени накапливает рыночную стоимость, необходимо запрашивать сумму ипотечного кредита в размере 100% стоимости земли, а не 75-80%, как для других видов залога недвижимости.

При установлении фиксированной ставки вознаграждения (процентной ставки) расчет и сумма платежей по ипотечному кредиту остаются неизменными и действуют до полного его погашения.

Считаем, что сроки выдачи кредитов и их ставки должны быть следующими:

5 лет – под 15% годовых; 10 лет – под 8% годовых; 15 лет – под 5% годовых.

Таким образом, сельхозтоваропроизводитель имеет возможность выбрать либо меньший срок ипотечного кредита с более высокой суммой выплат каждый год, либо, продлив время погашения, снизить ежегодные платежи. При этом сумма платежей по процентам превышает на 38% при ипотеке на 15 и 5 лет, на 40% – при

ипотеке на 10 лет сумму кредита (стоимость земли), что является, на наш взгляд, приемлемым вариантом для сельскохозяйственных товаропроизводителей. В связи с недостатком финансовых средств у сельхозтоваропроизводителей в первый год рекомендуем освобождать их от выплат по кредиту.

Используя модели ипотечного кредитования земель сельскохозяйственного назначения и уровень платежеспособности сельскохозяйственных формирований, целесообразно запрашивать сумму ипотечного кредита в размере стоимости земли, передаваемой в залог. Первоначально необходимо устанавливать оценочную стоимость земельного участка, исходя из базовой ставки за землю. Применяя поправочные коэффициенты на мелиоративное состояние земель (пашни), уклон поверхности следует определять итоговый поправочный коэффициент по каждому участку, затем рассчитывать оценочную стоимость земельного участка, умножив базовую оценочную стоимость на итоговый поправочный коэффициент. Аналогично необходимо определять стоимость земли и по другим участкам, а также их общую оценочную стоимость. Эта сумма и будет залоговым имуществом в заключаемом договоре крестьянским (фермерским) хозяйством с ипотечным банком. Полный план погашения ипотечных кредитов должен выглядеть следующим образом. Срочные (ежегодные) расходы по обслуживанию долга меняются от года к году (U_t), их следует определять по формуле:

$$U_t = D_t * q + D / n,$$

где D_t – остаток долга на начало года;

t – порядковый номер периода (года);

D – первоначальная сумма кредита;

q – процентная ставка за кредит;

n – срок кредита.

Выводы:

1. Полноценный рынок земли может быть основан только на эффективном взаимодействии финансовой, правовой и организационной систем земельных отношений. Для этого должна быть отрегулирована законодательная

база и созданы предпосылки для развития инфраструктуры, регулирующей земельный рынок. Лишь в этом случае земли сельскохозяйственного назначения получат адекватную экономическую оценку, заработает институт ипотеки, появятся стимулы для перераспределения земель в пользу эффективно работающих сельхозтоваропроизводителей.

2. Анализ проблем правового регулирования оборота и ипотеки земель сельскохозяйственного назначения в современном казахстанском законодательстве позволил нам сделать вывод, что ипотека земли – это правовой инструмент, который позволит эффективно развивать систему ипотечного кредитования, рассматриваемую в настоящее время как механизм, способный решать задачи большой социальной важности в масштабах всей страны.

Литература

1. Есполов Т.И. Агропромышленный комплекс Казахстана: ресурсное развитие / Т.И. Есполов . – Алматы: Ғылым, 2001.
2. Стратегия развития земельных отношений и эффективного использования сельскохозяйственных земель // Проблемы агрорынка. – 2011. – N2.
3. Агропромышленное производство: опыт, проблемы и тенденции развития. – М., 2005. – В.1.