

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РЕСПУБЛИКИ
КАЗАХСТАН

Восточно-Казахстанский Государственный Технический Университет
им.Д. Серикбаева

БАХТЫБАЕВА ГАЛИЯ ХАМИТОВНА

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения в
административных границах города Усть-Каменогорска

Автореферат

Введение

Актуальность исследования: земля является основным средством производства в сельском хозяйстве. Рациональное использование земельных ресурсов является широкой комплексной программой, которая касается всех сторон организации сельскохозяйственного производства. Разработка этой проблемы требует тщательного изучения имеющихся земельных ресурсов, обоснования системы показателей и методов объективного анализа фактического уровня использования земель и планирования его на перспективу, определения на этой основе общих направлений и разработки системы конкретных мероприятий повышения плодородия почвы, улучшения использования земель применительно к местным природно-климатическим и экономическим условиям. Любые экономические показатели, полученные без учета качества земли, не характеризуют с достаточной полнотой уровня ведения хозяйства. Результаты оценки земли совместно с показателями физико-химических и других свойств почв дают возможность дифференцированно подходить к использованию каждого конкретного земельного массива и, следовательно, вести рациональную систему земледелия и получать гарантированные урожаи с наименьшими затратами.

Проблема рационального использования земель и хозяйствования на земле включает в себя целый комплекс мер по дальнейшей интенсификации землепользования и повышению плодородия почв на основе широкого внедрения достижений науки и передового опыта.

Возможность существования сельскохозяйственного производства связано с плодородием почвы, наличие которой превращает землю в основной фактор производства и всеобщее условие получения сельскохозяйственной продукции. Основной отличительной особенностью земли является то, что при правильном использовании она не только не утрачивает своего плодородия, но, наоборот, умножает его. Следовательно, сохранение и повышение плодородия земли - одна из главных задач.

Вот почему необходима кадастровая оценка земель, которая содержит как оценку земель по качеству, так и экономическую оценку, основанную на результатах бонитировки почв.

В условиях реформирования агропромышленного комплекса, развития и становления рынка недвижимости и земли, ее купли-продажи, залога, ипотечного кредитования, совершенствования системы земельного налогообложения, установления уровня потерь сельскохозяйственного производства при изъятии сельскохозяйственных угодий из оборота возникает необходимость определения стоимости земли в зависимости от ее производительной способности и пространственного расположения.

Нормативные цены на землю являются основой функционирования рыночного механизма, через них действуют системы земельного налогообложения и арендной платы, залоговых операции (ипотеки) и

собственно механизма купли-продажи земли и формирования, таким образом, вторичного рынка.

Из сказанного вытекают значимость и актуальность вопроса рассматриваемого в данной диссертационной работе: определения нормативной цены земли сельскохозяйственных угодий.

Целью исследования является совершенствование современных методов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования на основе анализа базовых ставок платы за землю при их предоставлении в частную собственность.

Для получения результатов по поставленному вопросу необходимо решить следующие задачи:

- провести мероприятия по земельно-оценочному районированию для целей налогообложения;
- провести бонитировку почв сельскохозяйственного назначения;
- определить кадастровую (оценочную) стоимость земельных участков по базовым ставкам принятым в 2003 году;
- изучить факторы составляющие базовые ставки платы за землю, при их предоставлении в частную собственность для сельскохозяйственных целей;
- определить уровень инфляции, за период 2003-2009 года;
- определить земельный налог на земли находящиеся в административном подчинении города Усть-Каменогорска.

Научная новизна исследования: рассмотрение основных факторов влияющих на стоимость земельных участков при их предоставлении в частную собственность и обоснованность появления новой системы факторов.

Основное содержание работы

Во введении изложена актуальность и целесообразность темы диссертации, а также представлены цели и задачи данной работы.

В первой главе дается аналитический обзор понятия и состава земель сельскохозяйственного назначения: сельскохозяйственные угодья и земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, замкнутыми водоемами, мелиоративной сетью, постройками и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства, а также прочие угодья (солонцы, пески, такыры и другие прочие угодья, вкрапленные в массивы сельскохозяйственных угодий), они подлежат особой охране. Использование этих земель в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством, допускается в исключительных случаях.

К сельскохозяйственным угодьям относятся: пашня, залежь, земли, занятые многолетними насаждениями, сенокосы и пастбища.

Общие положения по оценке земель: под оценкой земли следует понимать определение их сравнительной производительной ценности в сельском хозяйстве или, другими словами, относительной доходности, получаемой от земли различного качества. Оценка земли, являясь составной

частью земельного кадастра, выступает вместе с тем и как часть общей оценки природных ресурсов, используемых в народном хозяйстве. Для успешного решения проблемы оценки важно правильно установить ее объект и предмет.

Кадастровая оценка земли – представляет собой систему земельно-оценочных работ по бонитировке почв и экономической оценке земли.

Для проведения оценки земель с учетом климата, рельефа, растительности почвенного покрова, уровня сельскохозяйственного производства и на основе четких границ перехода почвенных разновидностей на территории области, республики производят земельно-оценочное районирование.

В целях установления производительной способности земель различного качества и обоснования эффективности их использования в пределах выделяемых земельно-оценочных районов проводят бонитировку почв и экономическую оценку земель. Они образуют единый процесс определения их производительной способности, поскольку естественные и приобретенные свойства почв, технологические особенности и местоположение земель, интенсивность производства одновременно и в тесной взаимозависимости оказывают влияние на производительность земледельческого труда. Причем бонитировка почв предшествует экономической оценке. Бонитировка почв устанавливает относительную пригодность (качество) земель для возделывания сельскохозяйственных культур или их экологических групп по их естественному плодородию при сопоставимых уровнях агротехники и интенсивности земледелия. Экономическая оценка земель характеризует их производительную способность как средства производства с помощью системы натуральных и стоимостных показателей.

Нормативные основы платы за землю: введение платы за землю стало объективной необходимостью в связи с переходом экономики страны на рыночные принципы. Рынок обусловил вовлечение земель в имущественный оборот, превращение земельных участков и прав на землю в объекты гражданско-правовых сделок. Появилась возможность применения экономических методов в регулировании земельных отношений.

Основной мотивацией платности предоставления прав на землю и самого землепользования явилось стимулирование хозяйственно целесообразного распределения и рационального использования земель.

Сущность правового института платы за землю заключается в придании возмездного характера отношениям возникновения, осуществления земельных прав.

Система платежей за землю состоит из:

- земельного налога;
- других обязательных земельных платежей;
- нормативной цены земли.

Законодательством предусмотрены следующие формы платы за землю: земельный налог, единый земельный налог для крестьянских хозяйств, арендная плата и кадастровая (оценочная) стоимость земли.

В случаях предоставления государством земельных участков на возмездной основе в частную собственность, а также при сдаче их государством или государственными землепользователями в аренду применяется кадастровая (оценочная) стоимость земли.

Определяя размеры платы за землю, необходимо учитывать многие факторы (социальные, экономические, экологические и другие) и приоритеты земельной политики. Но при прочих равных условиях определяющее значение имеют качественные и целевые характеристики земель, их местоположение и хозяйственная ценность.

Во второй главе дается физико-географическая характеристика земель города Усть-Каменогорска.

Третья глава посвящена расчетам. В ней проведено земельно-оценочное районирование для целей налогообложения, просчитана бонитировка почв, кадастровая оценочная стоимость по базовым ставкам, принятым в 2003 году, представлена кривая, показывающая уровень инфляции в Казахстане за период 2003 – 2009 года, а также земельный налог на данные земли.

Заключение

Основные результаты исследований, выполненных в диссертации, заключаются в следующем:

- выполнены работы по земельно-оценочному районированию земель находящихся в административном подчинении города Усть-Каменогорска;
- просчитана бонитировка данных земель;
- выполнена кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения по базовым ставкам принятым постановлением Правительства Республики Казахстан от 02.09.2003 г. № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков» ставкам платы за землю с применением к ним поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов, установленных постановлением Правительством Республики Казахстан № 1203 «Об утверждении порядка определения оценочной стоимости земельных участков, продаваемых в частную собственность или предоставляемых в землепользование государством»;
- определены базовые ставки платы за земельные участки при предоставлении их в частную собственность для выполнения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения с учетом инфляции за период 2003-2009 года;
- выполнена кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения в административных границах города Усть-Каменогорска по рассчитанным базовым ставкам;
- предложен усовершенствованный метод определения базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность с учетом минимального расчетного показателя, принимаемого ежегодно Правительством Республики Казахстан.

Список опубликованных работ по теме диссертации

Г.Х. Бахтыбаева, Куимова Т.А. Особенности организации использования земель сельскохозяйственных предприятий в условиях технологического загрязнения территорий». //Материалы VIII Республиканской научно-технической конференции студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых, посвященная 50-летию ВКГТУ им. Д.Серикбаева, 2007.

Диссертация тақырыбы бойынша басып шығарылған жұмыстардың тізімі

Г.Х. Бахтыбаева, Куимова Т.А. Особенности организации использования земель сельскохозяйственных предприятий в условиях технологического загрязнения территорий». //Материалы VIII Республиканской научно-технической конференции студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых, посвященная 50-летию ВКГТУ им. Д. Серикбаева, 2007.

Қазақстан Республикасының Білім және ғылым министрлігі

Д.СЕРІКБАЕВ атындағы ШЫҒЫС ҚАЗАҚСТАН МЕМЛЕКЕТТІК
ТЕХНИКАЛЫҚ УНИВЕРСИТЕТІ

БАХТЫБАЕВА ГАЛИЯ ХАМИТОВНА

Өскемен қаласының әкімшілік шекарасындағы ауыл шаруашылық
мақсатындағы жерлерді кадастрлық бағалау

Автореферат

Өскемен

2010

Кіріспе

Зерттеудің маңыздылығы: жер ауыл шаруашылық өндірісіндегі негізгі құрал болып табылады. Жер ресурстарын ұтымды пайдалану барлық ауылшаруашылық өндірісін ұйымдастыруға байланысты кең түрдегі кешенді бағдарлама. Бұл проблеманы шешу барлық жер ресурстарын дұрыс зерттеуді, жерді пайдаланудың фактілі деңгейінің нысаналы талдау әдістері мен көрсеткіштерінің жүйесі және оны болашақта жоспарлауды, нақты шаралардың жүйесін дайындау мен жалпы бағыттың негізінде топырақтың құнарлығын арттыруды, жергілікті жердің табиғи-климаттық және экономикалық шарттарына байланысты жерлерді пайдалануды талап етеді. Жердің сапасын есепке алмай, дайындалған экономикалық көрсеткіштер шаруашылықты жүргізудің деңгейін жеткілікті түрде қарастыра алмайды. Топырақтың физикалық-химиялық және басқа да қасиеттік көрсеткіштерінің бағасы нақты жер массивін пайдалануға нысаналы түрде қарастыруға мүмкіндік береді, басқаша айтқанда, егіншіліктің жүйесін ұтымды пайдалану мен шығынсыз өнім алу.

Жерде шаруашылық ету мен ұтымды пайдалану проблемасы жер пайдаланушылықтарды әрі қарай қарқындалу бойынша және ғылыми негізделген тәжірибені қолданып топырақтың құнарлығын арттырудың кешенді шараларын құрайды.

Ауылшаруашылық өндірісінің бар болу мүмкіндігі жерді өндірістің басты факторына айналдыратын топырақтың құнарлығымен байланысты. Жердің негізгі ерекшелігі болып - дұрыс пайдалану кезінде тек топырақтың құнарлығын арттырып қана қоймай, сондай-ақ, оны көбейте түсуі. Сондықтан, жердің құнарлығын арттыру мен сақтау - ең басты міндеттердің бірі.

Жердің сапасы мен топырақты бонитеттеу нәтижесінің негізіндегі экономикалық бағалауды құрайтын кадастрлық бағалаудың қажеттілігі осында.

Жерді айналымнан шығару кезіндегі ауылшаруашылық өндірісінің шығынын бекіту, жер салығының жүйесін жетілдіру, жер мен жылжымайтын мүлік нарығының дамуы, оларды сату - сатып алу, ипотекалық несиелеу, кепіл, агроөнеркәсіптік кешеннің қайта қалыптасуы шарттары кезінде жердің өндірістік мүмкіндігі мен кеңістікте орналасу жағдайы бойынша бағасын анықтау қажеттілігі туындайды.

Жердің нормативтік бағасы нарықтық механизмнің негізі болып табылады, өйткені, сол арқылы жер салығының жүйесі мен жалға алу бағасы анықталады, кепілдік операциялар (ипотека) және жалпы жерді сату - сатып

алу мен қалыптастыру, осыған байланысты екінші нарықты құру жүйесі жүргізіледі.

Осы айтылғандардың нәтижесінде нақты диссертациялық жұмыста қарастырылған сауалдардың маңыздылығы мен мәні шығады: ауылшаруашылық алаптары орналасқан жердің нормативтік бағасын анықтау.

Зерттеудің мақсаты болып жерді жеке меншікке беру кезіндегі жерге базалық төлемдерді талдаудың негізінде ауыл шарушылығына пайдаланылатын жерлердің кадастрлық бағалау әдістерін қазіргі заманға сай жетілдіру.

Қойылған сауалға байланысты нәтиже алу үшін келесі міндеттерді шешу қажет:

- салық салу мақсаты үшін жер-бағалау аудандастыру бойынша шаралар жүргізу;
- ауылшаруашылық мақсатта пайдаланылатын жерлердің топырақ бонитировкасын жүргізу;
- 2003 жылы қабылданған базалық төлемдер бойынша жер учаскелерінің кадастрлық (бағалық) құнын анықтау;
- ауылшаруашылық мақсатта пайдалану үшін жеке меншікке берілген жерге базалық төлемдерді құрайтын факторларды оқу;
- 2003-2009 ж.ж. аралығындағы инфляцияның деңгейін анықтау;
- Өскемен қаласының әкімшілік тәуелділігіндегі жерлерге жер салығының көлемін анықтау.

Зерттеудің ғылыми жаңашылығы: жерді жеке меншікке беру кезіндегі жер учаскесінің бағасына әсерін тигізетін негізгі факторларды қарастыру және жаңа факторлар жүйесінің пайда болуының негізділігі.

Қорытынды

Диссертацияда орындалған зерттеулердің негізгі нәтижелері келесіде:

- Өскемен қаласының әкімшілік тәуелділігіндегі жерлерге жер бағалау аудандастыру жұмыстары жүргізілді;
- берілген жерлерге бонитеттеу есептелді;
- Қазақстан Республикасының Үкіметінің 02.03.2003 ж. № 890 «Мемлекеттік немесе мемлекеттік жер пайдаланушылармен жерді жалға және жеке меншікке беру кезіндегі жер учаскелеріне базалық төлемдерді бекіту, сонымен қатар, жер учаскелерін сату құқығына төлемнің көлемін анықтау туралы» қаулысымен қабылданған және Қазақстан Республикасының Үкіметімен № 1203 «Мемлекеттің жер пайдаланушылыққа және жеке меншікке сатуға берілген жер учаскелерінің бағалық құнын анықтау тәртібін бекіту туралы» қаулысымен бекітілген, оларға түзету (жоғарылату және төмендету) коэффициенттерімен берілген ауылшаруашылық мақсатта берілген жерлердің кадастрлық бағасы орындалды;
- 2003-2009 ж.ж. аралығындағы инфляцияны есепке ала отырып, ауылшаруашылық мақсатта пайдаланылатын жерлердің кадастрлық бағасын орындау үшін оларды жеке меншікке беру кезіндегі жер учаскелеріне базалық төлемдері анықталды;
- есептелген базалық төлемдер бойынша Өскемен қаласының әкімшілік шекарасындағы ауылшаруашылық мақсатта пайдаланылатын жерлердің кадастрлық бағасы анықталды;
- Қазақстан Республикасының Үкіметімен жыл сайын қабылданатын минималды есептік көрсеткіштерді ескере отырып, жерді жеке меншікке беру кезіндегі базалық төлемдерді анықтаудың жетілдірілген әдісі ұсынылды.