

**Тема магистерской диссертации:**

**«Совершенствование экономических  
методов управления земельными  
ресурсами региона  
(на примере ВКО)»**



**Магистрант: Акпанова А.Е.**

**Специальность: 6М050600**

**Направление подготовки: профильное**

**Кафедра: «Теоретическая и прикладная  
экономика»**

**Объект**

**исследования:**

Система управления  
земельными ресурсами  
Восточно-  
Казахстанской области

**Цель диссертации:**

Анализ и совершенствование  
экономических методов  
управления земельными  
ресурсами Восточно-  
Казахстанской Области

**Актуальность**

**проблемы:**

Недостаточная  
изученность  
экономических  
проблем управления и  
использования  
земельных ресурсов  
Республики  
Казахстан с учетом  
многообразия  
региональных  
особенностей, так как  
земля является одним  
из важнейших  
ресурсов экономики  
страны.

**Предмет**

**исследования:**

Экономические  
методы управления  
земельными  
ресурсами

**Совершенствование  
экономических методов  
управления  
земельными ресурсами  
региона**

**Практическая значимость:**

Инновационный подход к кадастровой оценке  
городских земель  
(на примере города Усть-Каменогорск)

# Земельный фонд Республики Казахстан как объект управления

Управление земельными ресурсами (УЗР) – это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные ресурсы путем использования объективных закономерностей и тенденций в использовании земельных ресурсов для обеспечения их эффективного функционирования.

Целью УЗР является обеспечение потребностей государства и общества, удовлетворяемых за счет свойств земли.

Объектом УЗР является весь земельный фонд РК, административно-территориальные единицы, земельные участки.








Субъекты УЗР - лица, осуществляющие государственное, ведомственное, местное и внутрихозяйственное управление.

## Согласно Земельному кодексу РК земельный фонд подразделяется на следующие категории:

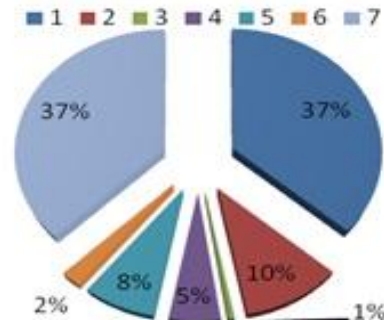
- земли сельскохозяйственного назначения
- земли населённых пунктов
- земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения
- земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения
- земли лесного фонда
- земли водного фонда
- земли запаса



# Структура земельного фонда ВКО

Категория земель	Площадь	Иллюстрация	Проценты
1. Земли сельскохозяйственного назначения	10342,1		37%
2. Земли населенных пунктов	2964,3		10%
3. Земли промышленности	187,4		1%
4. Земли особо охраняемых территорий	1542,1		5%
5. Земли лесного фонда	2152,5		8%
6. Земли водного фонда	571,1		2%
7. Земли запаса	10587,2		37%

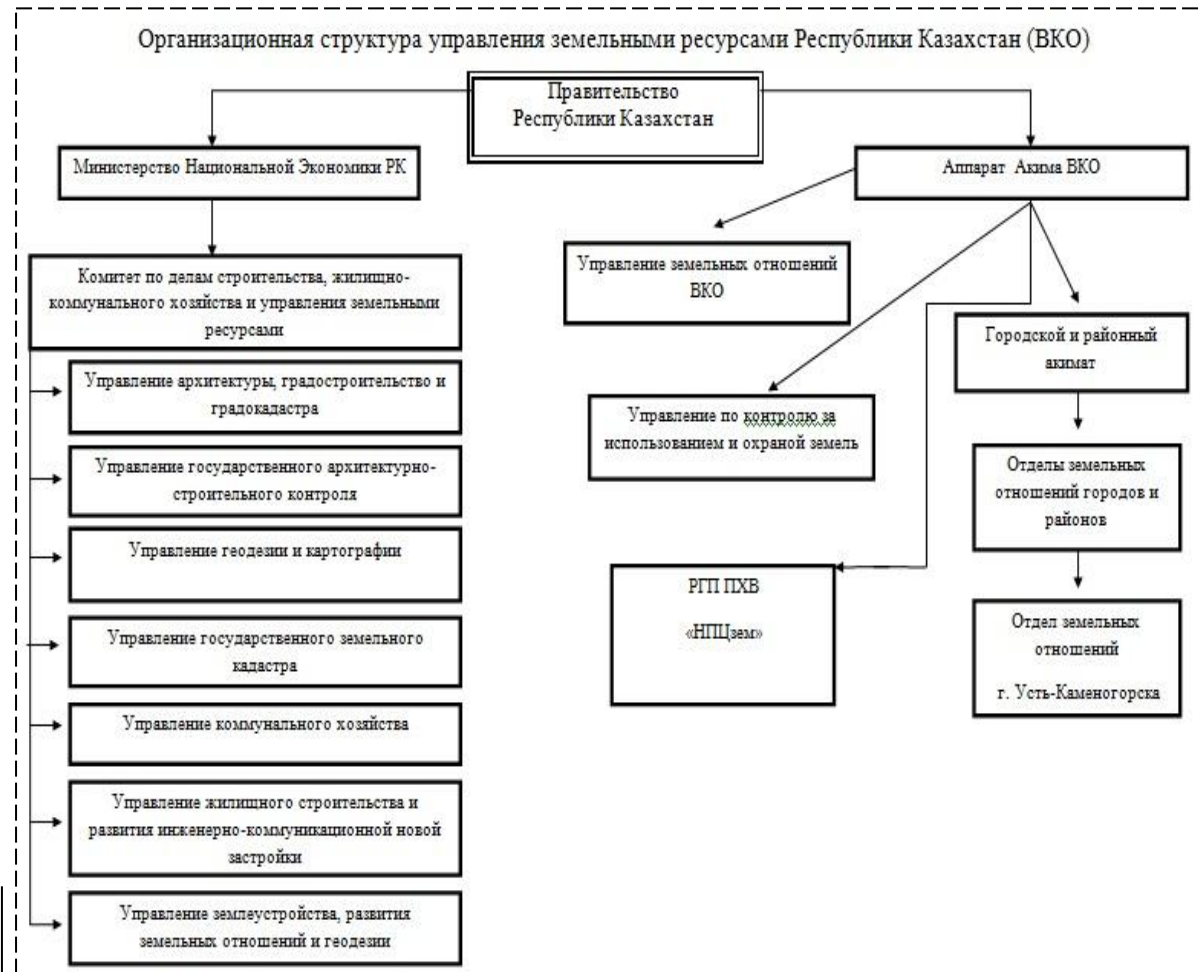
На 1 января 2016 года



В структуре земельного фонда преобладают земли сельскохозяйственного назначения – 10,342 млн. га (37 %) и земли запаса – 10,587 млн. га (37 %) и. По состоянию на 1 января 2016 года в этих категориях сосредоточено 74 % земельного фонда, во всех остальных категориях – 26 %.

# Институционально-правовое обеспечение системы УЗР

## Институциональное обеспечение системы УЗР



## Правовое обеспечение системы УЗР

Правовое обеспечение системы УЗР в Казахстане, в том числе и в ВКО представляет собой конституционные и законодательные основы управления земельными ресурсами:

- ✓ Конституция РК
- ✓ Земельный кодекс РК
- ✓ Гражданский кодекс РК
- ✓ Налоговый кодекс РК
- ✓ Указы Президента РК
- ✓ Постановления Правительства РК

# Основные методы управления земельными ресурсами

## Землеустройство

система мероприятий по обеспечению соблюдения земельного законодательства, направленного на регулирование земельных отношений, организацию рационального использования и охрану земель



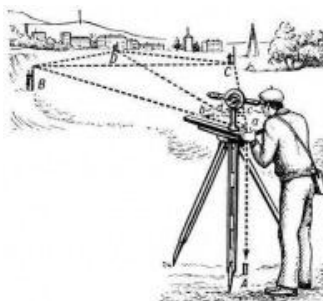
## Мониторинг земель

система базовых (исходных) оперативных, периодических наблюдений за качественным и количественным состоянием происходящих изменений, их оценки, прогноза дальнейшего развития, выработки рекомендаций по предупреждению и устранению негативных естественных и антропогенных процессов или ЧС



## Методы управления

это система способов и приемов воздействия субъекта управления на объект управления для достижения определенного результата.



## Государственный земельный кадастр

система сведений о природном и хозяйственном положении земель РК, местоположения, целевом использовании, размерах и границах участков, их качественной характеристике, об учете землепользования и кадастровой стоимости земельных участков, иных необходимых сведений



## Государственный контроль за использованием и охраной земель

специальный административно-властный инструмент получения необходимой информации о состоянии земельного правопорядка

# Экономические методы государственного управления земельными ресурсами

Экономические методы управления земельными ресурсами - представляют собой способы достижения экономических целей управления (средства) на основе реализации требований экономических законов.

➔ Иными словами, под экономическими методами в современном смысле понимается экономический расчет, основанный на сознательном использовании всей системы экономических законов и категорий рыночной экономики.

К экономическим методам относятся

платежи за землю

Экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель  
(налоговые льготы, финансирование и кредитование)

Земельный налог

Арендная плата за землю

Нормативно-оценочная цена  
земли

Компенсационные платежи за  
изъятие земельных участков

# Земельный налог

Земельный налог введен с 1992 года.

➤ **Его цель** – обеспечение экономическими методами рационального использования земель и формирование доходов бюджетов для осуществления мероприятий по землеустройству, повышению плодородия земель, их охране, а также для социально-культурного развития территории.

➤ **Плательщиками налога** на землю являются физические и юридические лица, имеющие объекты обложения на праве собственности, на праве постоянного землепользования и на праве первичного безвозмездного временного землепользования, кроме плательщиков единого земельного налога, религиозных объединений и прочих.

➤ **Налогооблагаемый объект** – земельный участок, за исключением зем. уч. общего пользования населенных пунктов, зем. уч., занятых сетью государственных автомобильных дорог общего пользования, и зем. уч., занятых под объекты, находящиеся на консервации по решению правительства РК, зем. уч., приобретенные и используемые для реализации инвестиционного проекта.

➤ **Налоговая база** - площадь земельного участка.

$$H = C * K$$



## Особенности, порядок исчисления некоторых основных видов налогообложения



### Налог на земли с/х назначения:

использование данных бонитировки почв

### Налог на земли промышленности

разные ставки земельного налога, различается база и методика их исчисления в зависимости от местонахождения земель промышленности

### Налог на земли населенных пунктов

размеры базовых ставок платы формируются на основании объектов культурно – базового назначения, состояния развития социальной и производственной инфраструктуры, ландшафтной и градостроительной ценности территории, состояния окружающей природной среды и других факторов

### Земли несельскохозяйственного назначения,

входящие в состав земель населенных пунктов, промышленности, особо охраняемых природных территорий, лесного и водного фонда и используемые для сельскохозяйственных целей - учитывается особенность сферы его конкретного функционально-целевого применения – сельское хозяйство



# Арендная плата

- ✓ **Плательщиками** являются физические и юридические лица, получающие от государства земельный участок во временное возмездное землепользование (аренду).
- ✓ **Сумма платы** исчисляется на основании договоров временного возмездного землепользования, заключенных с местным исполнительным органом, а на территории специальных экономических зон с местным исполнительным органом или администрацией специальной экономической зоны.
- ❖ Ежегодные суммы платы устанавливаются в расчетах, составляемых местными исполнительными органами, а на территории специальных экономических зон местными исполнительными органами или администрациями специальных экономических зон.
- ❖ Базой исчисления размера арендной платы служит нормативная цена арендуемого земельного участка, определяемая в соответствии с базовыми ставками платы за землю. При этом ставки арендной платы устанавливаются не ниже размеров ставок земельного налога.
- ❖ В отличие от нормативной цены земли, выплачиваемый только один раз при приобретении права на земельный участок, арендная плата вносится ежегодно, в течение срока действия договора.

## Пример расчёта стоимости годовой арендной платы за право пользования земельным участком

1. Землепользователь:
2. Кадастровый номер:
3. Целевое назначение участка:
4. Месторасположение земельного участка:
5. Категория земель:

Расчёт стоимости годовой арендной платы за право пользования земельным участком

Площадь, га	Балл бонитета	Базовая налоговая ставка, тенге	Поправочный коэффициент к базовой налоговой ставке	Налоговая ставка, тенге	Коэффициент аренды	Стоимость Платы за Пользование земельным участком, тенге
18,1	5	265,37	1,5	398	1,2	8 644

Стоимость арендной платы за право пользования землёй: восемь тысяч шестьсот сорок четыре тенге.



# Нормативная цена земли

- ✓ Нормативная цена земли выражается через оценочную стоимость зем. уч., определяемую уполномоченным органом на основе базовых ставок платы за землю. Размер нормативно фиксированной платы определяется на основе учета качества, местоположения, водообеспеченности и других параметров, влияющих на ценность земельного участка.
- ✓ Плата за продажу права аренды устанавливается дифференцированно от кадастровой (оценочной) стоимости конкретного земельного участка
- ✓ **Кадастровая (оценочная) стоимость земли** – это стоимость конкретного зем. уч., которая определяется территориальным органом по УЗР в соответствии с базовыми ставками платы за зем. уч., предоставляемые на возмездной основе в частную собственность государством. К ней применяется система поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов и оформляются установленные документы (акт определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка) территориальным органом по управлению земельными ресурсами.
- ✓ Нормативная цена земли применяется и призвана обеспечивать эффективное регулирование вопросов изъятия, предоставления, приобретения земельных участков

**Пример расчёта стоимости годовой арендной платы за право пользования земельным участком**

