

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ

АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ МАҚСАТЫНДАҒЫ ЖЕРДІ
ЖАЛҒА АЛУ ЖАҒДАЙЫНДА ПАЙДАЛАНУ

USE OF AGRICULTURAL LANDS AT RENTAL CONDITIONS

К.К. АБУОВ

д.э.н., профессор

А.С. КУЛЬМАГАНБЕТОВА

докторант PhD

Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина

Қ.Қ. АБУОВ

э.ғ.д., профессор

А.С. КУЛЬМАГАНБЕТОВА

PhD докторанты

С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті

К.К. ABUOV

Dr.E.Sc., Professor

A.S. KULMAGANBETOVA

PhD student

Saken Seifullin Kazakh agrotechnical university

Аннотация. В современных условиях значительная часть земель сельскохозяйственного назначения используется на условиях аренды. С 2003г., с момента введения частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, до настоящего времени в Акмолинской области было выкуплено всего лишь 0,9% общей площади сельскохозяйственных угодий, поэтому определение размера арендной платы земель сельскохозяйственного назначения актуальная и своевременная задача, имеющая важное значение для формирования рынка земли. Зачастую арендная плата рассматривается как плата за использование земель, хотя в сущности – это затраты арендатора на возмещение плодородия земель. Таким образом, арендная плата должна покрывать затраты на восстановление полезных свойств земли, ухудшающейся вследствие ее использования для хозяйственных целей. Общеизвестно, что ежегодно вместе с урожаем из почвы выносятся питательные вещества, что приводит к снижению ее плодородия. По мнению ученых-агрономов, при производстве зерновых культур вместе с урожаем на 1 ц основной продукции выносятся 2,4-3,6 кг азота, фосфора - 0,7-1,3 кг и калия - 1,7-2,6 кг. Авторы отмечают, что арендная плата за использование земель сельскохозяйственного назначения должна покрывать стоимость вынесенных питательных веществ.

Аңдатпа. Қазіргі жағдайда ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің едәуір бөлігі жалдау шартымен пайдаланылады. 2003 жылдан бастап, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге жеке меншік енгізілген сәттен бастап осы уақытқа дейін Ақмола облысында ауыл шаруашылығы алқаптарының жалпы алаңының тек 0,9% ғана сатып алынды, сондықтан ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің жалдау ақысының мөлшерін анықтау жер нарығын қалыптастыру үшін маңызы бар өзекті және уақтылы міндет. Көбінесе жалдау ақысы жерді пайдаланғаны үшін төлем ретінде қарастырылады, бірақ шын мәнінде – бұл жалға алушының жердің құнарлылығын өтеуге арналған шығындары. Осылайша, жалдау ақысы оны шаруашылық мақсаттар үшін пайдалану салдарынан нашарлайтын жердің пайдалы қасиеттерін қалпына келтіруге арналған шығындарды жабуға тиіс. Жыл сайын егінмен бірге топырақтан қоректік заттар шығарылатыны жалпыға мәлім, бұл оның құнарлылығының төмендеуіне әкеледі. Агроном-ғалымдардың пікірінше, дәнді дақылдарды өндіру кезінде 1 ц негізгі өніммен бірге 2,4-3,6 кг

Abstract. In modern conditions, a significant part of agricultural land is used on lease terms. Since 2003, from the moment of introduction of private ownership of agricultural land, and to date, only 0.9% of the total agricultural land area has been purchased in Akmola region, therefore the determining of the rent amount for agricultural land is a relevant and timely task that is important for land market formation. Often the rent is considered as a payment for the land use, although these are the tenant's costs for the reimbursement of the land fertility. Thus, the rent must cover the cost of restoration of the land useful properties, which is deteriorated due to its use for economic purposes. It is well known that annually the nutrients are taken out of the soil along with the harvest, which leads to the decreased fertility. According to the scientists and agronomists, in the production of grain crops, 2.4–3.6 kg of nitrogen, phosphorus — 0.7–1.3 kg and potassium — 1.7–2.6 kg are removed together with the yield per 1 c of main production. The authors note that the rent for the use of agricultural land should cover the cost of the removed nutrients.

Түйінді сөздер: ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер, жер нарығы, нарықтық айналым, жалдау ақысы, жер салығы, шығындар, өнімділік.

Keywords: agricultural land, land market, market turnover, rent, land tax, costs, yield.

С этого времени в рыночный оборот были вовлечены земли сельскохозяйственного назначения посредством их предоставления в частную собственность гражданам и негосударственным юридиче-

В разные годы применялась различная методика расчета арендной платы. Так например, в 1998 г. ее уровень был установлен в размере не менее 3% от нормативной цены земли (базовой ставки),

затем около 5%, с мая 1999 по 2003 г. 80-120% от размера земельного налога.

С сентября 2003 г. размер ежегодной арендной платы устанавливается в пределах 100-120% от базовой ставки платы за земельный участок [8]. Расчет размера арендной платы за землю производится по следующей методике:

$$A_n = S * B * K \quad (1)$$

где S – площадь земельного участка, га;

B – базовая ставка земельного налога, тг/га;

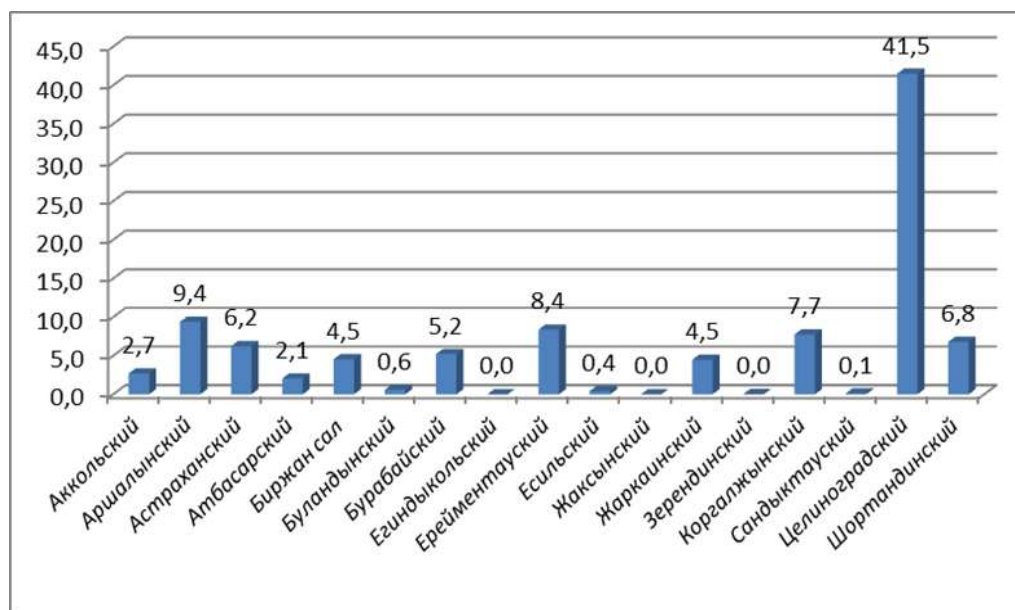
K – коэффициент арендной платы.

Базовые ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения устанавливаются пропорционально баллам бонитета в расчете на 1 га и дифференцируется по качеству почв от 2,4 до 1013,3 тенге [9].

Результаты и их обсуждение. Предполагалось, что введение частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения обеспечит приток денежных

средств от купли-продажи государству. Однако это не произошло. Это объясняется тем, что в Северном Казахстане, который относится к зоне рискованного земледелия, где результаты хозяйственной деятельности зависят от природно-климатических условий, крестьяне не хотят рисковать своим капиталом. В таких условиях необходимо определить другие пути вовлечения в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения.

Рассмотрим современное состояние рынка земель сельскохозяйственного назначения на примере Акмолинской области. Наибольшая часть купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность наблюдается в Целиноградском районе (41,5 тыс. га), тогда как в Егиндыкольском, Жаксынском и Зерендинском районах факты купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения не зарегистрированы (рисунок 1).



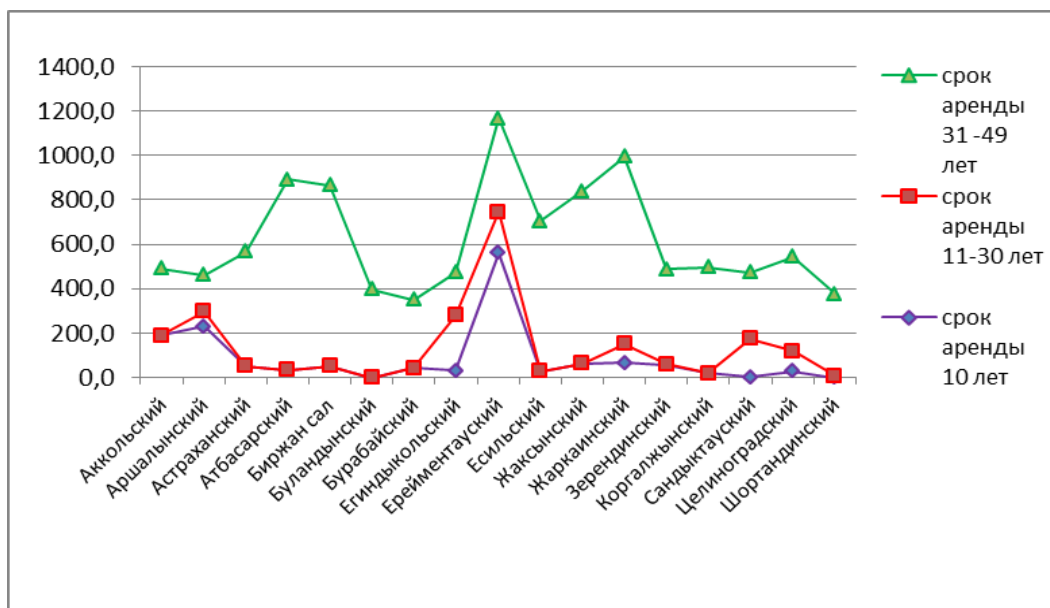
Примечание: составлен автором на основе данных ГУ «Управление земельных отношений по Акмолинской области».

Рисунок 1 – Площадь земель сельскохозяйственного назначения в частной собственности в разрезе районов Акмолинской области

Площадь арендованных земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 1 ноября 2017 года составляет 10 706,7 млн га (99,1%) от общей площади, из них в аренде сроком на 10 лет – 1513,1 млн га (14%), от 11 до 30 лет – 885,6 тыс.га (8,3%), от 31 до 49 лет – 8308,0 млн га

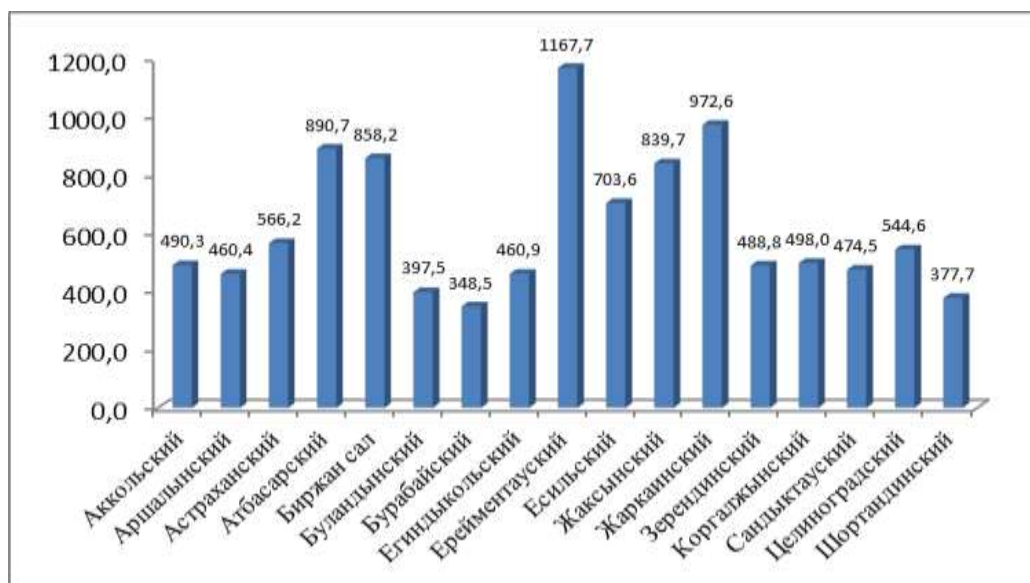
(77,7%) находятся в долгосрочной аренде (рисунок 2).

Из рисунка 3 видно, что наибольшая площадь арендованных земель сельскохозяйственного назначения приходится на Ерейментауский район – 1 167,8 тыс. га, а наименьшая на Бурабайский район – 350,2 тыс. га.



Примечание: составлен авторами на основе данных ГУ «Управление земельных отношений по Акмолинской области».

Рисунок 2 – Площадь арендованных земель сельскохозяйственного назначения в разрезе районов Акмолинской области



Примечание: составлен авторами на основе данных ГУ «Управление земельных отношений по Акмолинской области».

Рисунок 3 – Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения, находящаяся в аренде в разрезе районов по Акмолинской области, тыс.га

За 15 лет, т.е. с момента разрешения продажи земель сельскохозяйственного назначения, в Акмолинской области выкуплено лишь 102,3 тыс.га. В некоторых районах факты купли-продажи вовсе не зарегистрированы. Основная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в краткосрочной и долгосрочной аренде.

Приведенные данные свидетельствуют о привлекательности для крестьян использования земель сельскохозяйственного назначения на условиях аренды.

Рассмотрим фактический расчет средней стоимости аренды земельного участка (1 га) на примере Зерендинского района.

Средний размер балла бонитета по району равен – 56. Базовая ставка земельного налога равна 243,85 тг/га, коэффициент арендной платы – 1,2.

$$A_n = 243,85 \cdot 1,2 = 292,62 \text{ тг/га.}$$

Следовательно, средняя стоимость аренды 1 гектара земельного участка этого района равна 292,62 тенге.

По нашему мнению, арендная плата должна покрывать расходы на восстановление плодородия земли. Каждый год вместе с урожаем выносятся определенное

количество питательных веществ, и арендная плата должна покрывать эти расходы.

Величина выноса питательных элементов с урожаем сельскохозяйственных культур на 1 ц колеблется. Так, например, вынос на 1 ц зерна яровой пшеницы изменяется для P_2O_5 в пределах от 0,7 до 1,3, для K_2O от 1,7 до 2,6 и для азота 2,4-3,6 [10].

Стоимость выноса питательных веществ с урожаем зерновых культур на 1 ц основной продукции представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Стоимость выноса азота, фосфора и калия (кг) на 1 ц основной продукции

Вид удобрения	Цена за 1 кг, тг	Субсидии, %	Цена за 1 кг (с учетом субсидий), тг	Вынос питательных веществ, кг на 1 ц	Стоимость выноса питательных веществ, тг	Стоимость выноса питательных веществ (с учетом субсидий), тг
Азот	68	50	34	2,4	163,2	81,6
Фосфор	24,8	50	12,4	0,7	17,36	8,68
Калий	70	30	21	1,7	119	35,7

Примечание: цены на удобрения предоставлены Управлением агротехнологии и агрохимии Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан по состоянию на 1.01. 2018 .

Общая стоимость выноса питательных веществ на 1 ц продукции составила 299,56 тг, с учетом субсидий 30-50% стоимость выноса питательных веществ на 1 ц основной продукции равна 125,98 тг.

В таблице 2 представлен сравнительный анализ стоимости арендной платы земельного участка и стоимости выноса питательных элементов.

Таблица 2 – Сравнительный анализ стоимости арендной платы и стоимости выноса питательных веществ с урожаем по Зерендинскому району

Показатель	тг/га
Средняя стоимость арендной платы 1 га земельного участка	292,62
Стоимость выноса питательных веществ с 1 га	1637,74

Примечание: составлена авторами.

Средняя урожайность по Зерендинскому району за 2017 г. равнялась 13 ц/га. Стоимость выноса питательных веществ с 1 га составит: $299,56 \text{ тг} \cdot 13 \text{ ц/га} = 3894,28 \text{ тг/га}$

С учетом субсидий стоимость выноса питательных веществ с 1 га составит: $125,98 \cdot 13 \text{ ц/га} = 1637,74 \text{ тг/га}$. Из таблицы 2 видно, что стоимость арендной платы исчисленная по существующей методике намного меньше стоимости выноса питательных веществ вместе с урожаем.

Выводы

1. В настоящее время использование земель сельскохозяйственного назначения в Северном Казахстане преимущественно осуществляется путем аренды. При этом предположение отдается долгосрочной

аренде, около 77% земель используются от 31 до 49 лет.

2. В существующей методике арендная плата взимается в пределах 100-120% от базовой ставки, что никоим образом не обосновано.

3. Земля является природным даром, созданным без участия человека. Производство сельскохозяйственной продукции невозможно без применения земли. Однако ежегодное использование земель сельскохозяйственного назначения истощает их плодородие, что может привести к деградации почвы. Поэтому арендная плата должна обеспечить восстановление плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

4. Исходя из вышеизложенного отметим, что арендная плата, исчисленная по существующей методике, не покрывает расходы на восстановление плодородия почвы.

Список литературы

- 1 Абельдина Р.К. Тенденции рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в Казахстане // Проблемы агрорынка. – 2017. - №4. – С.168-174.
- 2 Попова И. В. Понятие и особенности рынка земли: теоретические аспекты в рамках концепции маркетинга // Известия ТулГУ. Серия «Экономические и юридические науки». - 2013.- № 3-1. - С.88-92.
- 3 Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442-II [Электронный ресурс].– 2018.- URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583 (дата обращения: 07.09.18.).
- 4 Абуов К.К. Кульмаганбетова А.С. Развитие отношений собственности на землю в Республике Казахстан // Проблемы агрорынка. - 2017. - №4. – С.157-162.
- 5 Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель РК за 2017 год. – Астана: МСХ РК, Комитет по управлению земельными ресурсами, 2018. - 273с.
- 6 Управление земельных отношений Акмолинской области [Электронный ресурс].– 2018.-URL:<http://uzo.akmo.gov.kz/page/read/Otchety.html?lang=ru> (дата обращения: 07.09.18.).
- 7 Большой экономический словарь /под ред. А. Н. Азрилияна. – 6-е изд., доп. – М.:Институт новой экономики, 2004. - 1376с.
- 8 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки» Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 [Электронный ресурс].–2018.-URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P030000890> (дата обращения: 07.09.18.).
- 9 Кодекс Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года № 120-VI «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)» (с изменениями и дополнениями от 24.05.2018г.) [Электронный ресурс].– 2018.- URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36148637#pos=10819;-108 (дата обращения: 07.09.18.).
- 10 Питательные вещества, вынос почвы с урожаем [Электронный ресурс].–2018.-

URL: <http://chem21.info/page/23524603016817/> (дата обращения: 10.09.18).

Spisok literatury

- 1 Abel'dina R.K. Tendencii racional'nogo ispol'zovanija zemel' sel'skohozjajstvennogo naznachenija v Kazahstane //Problemy agrorynka. – 2017. - №4. – S.168-174.
- 2 Popova I. V. Ponjatie i osobennosti rynka zemli: teoreticheskie aspekty v ramkah koncepcii marketinga // Izvestija TulGu. Serija «Jekonomicheskie i juridicheskie nauki». - 2013.- № 3-1. - S.88-92.
- 3 Zemel'nyj kodeks Respubliki Kazahstan ot 20 ijunja 2003 goda № 442-II [Jelektronnyj resurs].–2018.-URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583 (data obrashhenija: 07.09.18.).
- 4 Abuov K.K. Kul'maganbetova A.S. Razvitie otnoshenij sobstvennosti na zemlju v Respublike Kazahstan // Problemy agrorynka. - 2017. - №4. – S.157-162.
- 5 Svodnyj analiticheskij otchet o sostojanii i ispol'zovanii zemel' RK za 2017 god. – Astana: MSH RK, Komitet po upravleniju zemel'nyimi resursami, 2018. - 273s.
- 6 Upravlenie zemel'nyh otnoshenij Akmolinskoj oblasti [Jelektronnyj resurs].–2018.-URL: <http://uzo.akmo.gov.kz/page/read/Otchety.html?lang=ru> (data obrashhenija: 07.09.18.).
- 7 Bol'shoj jekonomicheskij slovar' /pod red. A. N. Azrilijana. – 6-e izd., dop. – M.:Institut novoj jekonomiki, 2004. - 1376s.
- 8 «Ob ustanovlenii bazovyh stavok platy za zemel'nye uchastki» Postanovlenie Pravitel'stva Respubliki Kazahstan ot 2 sentjabrja 2003 goda № 890 [Jelektronnyj resurs].–2018.-URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P030000890> (data obrashhenija: 07.09.18.).
- 9 Kodeks Respubliki Kazahstan ot 25 dekabrja 2017 goda № 120-VI «O nalogah i drugih objazatel'nyh platezhah v bjudzhet (Nalogovyj kodeks)» (s izmenenijami i dopolnenijami ot 24.05.2018g.) [Jelektronnyj resurs].–2018.-URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36148637#pos=10819;-108 (data obrashhenija: 07.09.18.).
- 10 Pitatel'nye veshhestva, vynos pochvy s urozhaem [Jelektronnyj resurs].– 2018.- URL: <http://chem21.info/page/23524603016817/> (data obrashhenija: 10.09.18).