

ФИСКАЛЬНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ АДМИНИСТРИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

ЖЕРДІ ПАЙДАЛАНУДЫҢ ФИСКАЛДЫҚ НӘТИЖЕЛЕРІ ЖӘНЕ ЖЕР ҚАТЫНАСТАРЫН ӘКІМШІЛЕНДІРУДІҢ ИНСТИТУЦИОНАЛДЫҚ ШЕКТЕУЛЕРІ

FISCAL RESULTS OF LAND USE AND INSTITUTIONAL CONSTRAINTS IN THE ADMINISTRATION OF LAND RELATIONS

О.В. ЛЕМЕЩЕНКО *

докторант Ph.D

Жетысуский университет им. И. Жансугурова, Талдықорған, Казахстан

*электронная почта автора: lemolvit1992@gmail.com

О.В. ЛЕМЕЩЕНКО*

Ph.D докторанты

І. Жансүгіров атындағы Жетісу университеті, Талдықорған, Қазақстан

*автордың электрондық поштасы: lemolvit1992@gmail.com

О. LEMECHSHENKO*

Ph.D student

І. Zhansugurov Zhetysu University, Taldykorgan, Kazakhstan

*corresponding author's e-mail: lemolvit1992@gmail.com

Аннотация. Значение рынка земельных ресурсов возрастает в условиях усложнения структуры землепользования, трансформации фискальных механизмов и повышения требований к эффективности государственного управления. Для Республики Казахстан данные процессы приобретают особую актуальность с учётом масштабов территории, высокой доли сельскохозяйственных угодий и необходимости обеспечения устойчивых бюджетных поступлений от использования земли. *Цель* - оценка фискальных результатов функционирования земельного сегмента сельскохозяйственного назначения и анализ оптимальности управленческой практики с земельным фондом в республике. *Методы* - экономическое исследование и аналитическое обобщение применялись для мониторинга динамики доходов от пользования земельными участками, сравнение показателей - при сопоставлении отдельных видов налоговых и неналоговых платежей и выявлении структурных сдвигов в механизме земельной ренты. Институциональный подход - для определения результативности механизмов государственного менеджмента, административных барьеров и дублирования функций между уровнями государственного регулирования. *Результаты* - установлено смещение акцента от регулярных налоговых отчислений к неналоговым, связанным с арендой и операциями прав на земельные объекты. Показано, что арендные средства характеризуются более системной и предсказуемой тенденцией по сравнению с разовой прибылью от отчуждения земельных площадей. Введены нормативные ограничения, снижающие устойчивость фискальных результатов, включая сложность административных процедур и фрагментарность регуляторного контроля. *Выводы* - увеличение эффективности рынка земельных ресурсов требует усиления роли арендных отношений, совершенствования кадастрового и фискального администрирования, а также углубления координации между государственными органами различных уровней.

Аңдатпа. Жер ресурстары нарығының маңызы жерді пайдалану құрылымының күрделенуі, фискалдық тетіктердің трансформациясы және мемлекеттік басқару тиімділігіне қойылатын талаптардың артуы жағдайында артып келеді. Қазақстан Республикасы үшін бұл процестер аумақтың ауқымын, ауыл шаруашылығы алқаптарының жоғары үлесін және жерді пайдаланудан түсетін тұрақты бюджеттік түсімдерді қамтамасыз ету қажеттілігін ескере отырып, ерекше өзектілікке ие болады. *Мақсаты* - ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер сегментінің жұмыс істеуінің фискалдық нәтижелерін бағалау және республикадағы жер қорымен басқарушылық практиканың оңтайлылығын талдау. *Әдістер* - экономикалық зерттеу және аналитикалық жалпылау жер учаскелерін пайдаланудан түсетін кірістердің

динамикасын бақылау үшін, көрсеткіштерді салыстыру – салық және салықтық емес төлемдердің жекелеген түрлерін салыстыру және жер жалдау механизміндегі құрылымдық өзгерістерді анықтау үшін қолданылды. Институционалдық тәсіл – мемлекеттік басқару тетіктерінің нәтижелілігін, әкімшілік кедергілерді және мемлекеттік реттеу деңгейлері арасындағы функциялардың қайталануын айқындау үшін. *Нәтижелер* - акценттің тұрақты салық аударымдарынан жер объектілеріне құқықтарды жалға беру мен операцияларға байланысты салықтық емес аударымдарға ауысуы анықталды. Жалдау қаражаты жер учаскелерін иеліктен шығарудан бір реттік пайдаға қарағанда жүйелі және болжамды тенденциямен сипатталатыны көрсетілген. Әкімшілік рәсімдердің күрделілігін және реттеушілік бақылаудың фрагменттілігін қоса алғанда, фискалдық нәтижелердің тұрақтылығын төмендететін нормативтік шектеулер енгізілді. *Қорытындылар* - жер ресурстары нарығының тиімділігін арттыру жалдау қатынастарының рөлін күшейтуді, кадастрлық және фискалдық әкімшілендіруді жетілдіруді, сондай-ақ әртүрлі деңгейдегі мемлекеттік органдар арасындағы үйлестіруді тереңдетуді талап етеді.

Abstract. The importance of the land resources market is increasing under conditions of a more complex land use structure, transformation of fiscal mechanisms, and higher requirements for the efficiency of public administration. For the Republic of Kazakhstan, these processes are particularly relevant given the scale of its territory, the high share of agricultural land, and the need to ensure stable budget revenues from land use. *The objective* is to assess the fiscal results of the functioning of agricultural land and analyze the optimality of land fund management practices in the republic. *Methods* include economic research and analytical generalization for monitoring the dynamics of revenues from land use, comparison of indicators to assess different types of tax and non-tax payments and identify structural shifts in the land rent mechanism, and an institutional approach to determine the effectiveness of public management mechanisms, administrative barriers, and duplication of functions between levels of government regulation. *Results* indicate a shift in emphasis from regular tax revenues to non-tax revenues related to leasing and transactions involving land rights. It is shown that lease payments demonstrate a more stable and predictable trend compared to one-time income from land alienation. Regulatory constraints that reduce the stability of fiscal outcomes have been identified, including complex administrative procedures and fragmented regulatory control. *Conclusions* show that increasing the efficiency of the land resources market requires strengthening the role of lease relations, improving cadastral and fiscal administration, and enhancing coordination between government bodies at different levels.

Ключевые слова: рынок земельных ресурсов, сельскохозяйственные угодья, фискальные результаты, государственное управление, земельный налог, арендные отношения, земельная политика.

Түйінді сөздер: жер ресурстары нарығы, ауылшаруашылық жерлері, фискалдық нәтижелер, мемлекеттік басқару, жер салығы, жалдау қатынастары, жер саясаты.

Keywords: land resources market, agricultural land, fiscal results, public administration, land tax, lease relations, land policy.

Поступила: 23.01.2026. Одобрена после рецензирования: 08.03.2026. Принята в печать: 15.03.2026.

Введение

Земельные ресурсы являются одним из ключевых факторов социально-экономического развития государств, определяя пространственную организацию хозяйственной деятельности, инвестиционную привлекательность территорий и устойчивость региональных экономик. В условиях ограниченности земельного фонда, роста антропогенной нагрузки и усложнения структуры землепользования особую актуальность приобретает формирование эффективного рынка земельных ресурсов, обеспечивающего рациональное распределение земли между субъектами экономики и баланс интересов государства, бизнеса и общества.

Для Республики Казахстан регулирование рынка земельных ресурсов имеет стратегическое значение, что обусловлено масштабами территории, высокой долей сельскохозяйственных угодий, природно-климатической неоднородностью регионов и ускоряющимися процессами урбанизации. В национальной экономике земля выступает не только объектом имущественного оборота, но и базисом продовольственной безопасности и инфраструктурного развития, а также важнейшим элементом экологической устойчивости, что повышает требования к качеству государственного управления в данной сфере.

Современный этап развития земельных отношений в Казахстане характеризуется трансформацией институциональных механизмов регулирования, включая цифровизацию кадастрового учёта, расширение арендных отношений и реформирование фискальных инструментов. В этих условиях возрастает значение анализа фискальных результатов функционирования рынка земельных ресурсов как показателя эффективности администрирования и степени вовлечённости земель в экономический оборот.

Несмотря на наличие нормативно выстроенной системы управления земельными ресурсами, на практике сохраняются проблемы, связанные с пересечением полномочий между уровнями государственного управления, административными барьерами, неравномерностью правоприменения и конфликтами землепользования, что снижает инвестиционную привлекательность земельного рынка и экономическую отдачу от использования земель.

Цель настоящей статьи заключается в оценке фискальных результатов функционирования рынка земельных ресурсов, земель сельскохозяйственного назначения и анализе эффективности системы государственного управления земельными ресурсами в Республике Казахстан. Для достижения поставленной цели в работе анализируется динамика налоговых и неналоговых поступлений от использования земель, выявляются институциональные ограничения регулирования и обосновываются направления совершенствования земельной политики.

Литературный обзор

Эмпирические исследования подтверждают наличие значительного нереализованного потенциала земельных ресурсов в Казахстане. Так, по данным Ussipbayev G., Omarbekova A., Aidarova A. et al. [1], около 80% территории страны относится к сельскохозяйственным землям, при этом лишь 43% из них используется по основному целевому назначению. Данная ситуация свидетельствует о структурных дисбалансах в системе землепользования и необходимости совершенствования механизмов государственного регулирования и экономического стимулирования рынка земельных ресурсов.

Щетинина С.А., Мосиенко В.Н., Грицунова С.В. [2] выделяют ключевые функции рынка земли, включая сделки купли-продажи и аренды, инвестирование в земельную недвижимость и стимулирование эффективного использования земельной собственности. Никулина Е.В., Орлова А.В. [3] дополняют данный подход, рассматривая земельный рынок как сферу оборота зе-

мельных и территориальных ресурсов, в рамках которой формируются спрос, предложение и ценовые ориентиры. При этом Барсукова Г. Н., Юрченко К. А. [4] подчёркивает специфику земли как экономического ресурса, обладающего ограниченным и неэластичным предложением и одновременно выступающего фактором производства и объектом недвижимости.

Современные исследования также акцентируют внимание на цифровизации управления земельными ресурсами как факторе повышения эффективности государственного регулирования. Цифровизация направлена на формирование единого информационного пространства земельного рынка, ускорение оборота прав собственности, повышение прозрачности и снижение рисков правовых споров (Шашкова А.В., Соловцов А.О.) [5].

Интеграция пространственного планирования, зонирования и фискальных инструментов рассматривается как ключевое условие эффективного управления земельными ресурсами, обеспечивающее рост фискальной отдачи и устойчивость землепользования (Kuanysbayeva S., Rakhmetova G., Abdullayev E. et al.) [6].

Институциональные условия функционирования земельного рынка в Казахстане анализируются в работах Сейдахметова А.С. и Тышканбаевой М.Б. [7], которые выделяют этапный характер его формирования — от адаптации земельных отношений к рыночной экономике до создания правовых и организационных механизмов рационального использования земель. Аналогичную позицию занимают Кайдарова Л.К., Арынова З.А., Рахметуллина Ш.Ж. [8], подчёркивающие ключевую роль государства в стандартизации процедур, цифровизации учёта и формировании вертикали надзора «центр – регион» для снижения транзакционных издержек и повышения прозрачности земельных отношений.

Материалы и методы

Эмпирическая часть исследования базируется на официальных статистических данных и результатах их аналитической обработки. В качестве информационной базы использованы данные Комитета государственных доходов Министерства финансов Республики Казахстан, отражающие динамику налоговых и неналоговых поступлений от использования земельных ресурсов за десятилетний период. Выбор указанной базы данных обусловлен её официальным статусом, сопоставимостью показателей во времени и возможностью анализа фискальных эффектов на макроуровне.

В исследовании применялись методы экономико-статистической обработки данных и их аналитического обобщения, что позволило оценить фискальные результаты функционирования рынка земельных ресурсов и изменения в структуре бюджетных поступлений. Для интерпретации полученных результатов использован институциональный подход, направленный на выявление особенностей системы государственного управления земельными ресурсами и оценки влияния институциональных условий на формирование фискальных доходов. Дополнительно использовался сравнительный анализ для сопоставления динамики отдельных видов платежей и выявления структурных сдвигов в системе земельных доходов по ключевым фискальным инструментам.

Результаты

Система государственного управления земельными ресурсами Казахстана в целом демонстрирует устойчивость и высокий уровень институциональной организованности. Её сильной стороной является чёткая вертикаль взаимодействия между центральными, региональными и местными органами власти, а также последовательная реализация принципов прозрачности и цифровизации кадастрового учёта. Благодаря этому обеспечивается целостность земельного регулирования, единство правоприменительной практики и повышение эффективности использования земельных ресурсов.

Современная структура государственного управления строится на взаимодействии трёх ключевых уровней:

- национального, где стратегические решения принимают Парламент и Правительство Республики Казахстан;

- центрального исполнительного, представленного Комитетом по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан и Государственной корпорацией «Правительство для граждан», ответственной за ведение Автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра (АИС ГЗК);

- регионального и местного, включающего управления и отделы земельных отношений при акиматах, а также маслихаты, обеспечивающие адаптацию нормативных актов к особенностям территорий.

Именно сочетание централизации стратегических решений и децентрализации практических функций создаёт условия для эффективного контроля, рационального землепользования и предоставления гражданам качественных государственных услуг в сфере земельных отношений.

В условиях сформированной институциональной структуры ключевым показателем результативности государственного управления земельными ресурсами выступают фискальные поступления от их использования. Анализ динамики налоговых и неналоговых доходов позволяет оценить степень вовлечённости земель в экономический оборот, эффективность администрирования и устойчивость применяемых механизмов регулирования (таблица).

Таблица – Динамика поступлений от использования земельных ресурсов в Республике Казахстан, млн тенге

Наименование платежа	Налоговые поступления		Неналоговые поступления	Поступления от продажи основного капитала	
	земельный налог	единый земельный налог		поступления от продажи земельных участков	плата за продажу права аренды земельных участков
2015	14 935,1	832,7	14 304,5	15 469,1	1 737,1
2016	12 255,1	943,7	14 873,1	13 285,0	2 405,2
2017	13 353,3	1 003,7	16 224,0	17 146,7	3 087,7
2018	16 875,8	1 036,1	16 452,0	17 295,8	3 916,8
2019	17 657,4	1 054,8	18 813,9	17 304,2	4 508,8
2020	16 688,2	399,3	18 520,1	19 274,8	4 096,7
2021	16 254,1	133,6	19 663,8	25 905,1	8 484,9
2022	15 566,8	187,6	21 239,9	26 464,6	6 314,8
2023	15 603,6	1 297,7	22 062,1	29 205,7	6 203,4
2024	16 411,3	4 255,3	24 304,8	48 339,4	7 841,5
Рост поступлений к 2024 г., %	+9,9	+411,0	+69,9	+212,5	+351,3

Примечание: данные (Фактические поступления по налогам и платежам...) [9]

Полученные данные позволяют оценить фискальные результаты функционирования рынка земельных ресурсов и устойчивость применяемых механизмов регулирования. Анализ показывает, что земельный налог, являющийся базовым элементом системы налогообложения земельных ресурсов, в целом характеризуется ограниченным фискальным потенциалом и нестабильной динамикой. Несмотря на номинальное увеличение объема поступлений за анализируемый период с 14 935,1 млн тенге в 2015г. до 16 411,3 млн тенге в 2024г., его вклад в формирование совокупных доходов от использования земель остаётся сравнительно низким по отношению к неналоговым источникам.

Наблюдаемые колебания поступлений отражают чувствительность земельного налога к изменениям макроэкономической конъюнктуры, параметрам кадастровой оценки и особенностям администрирования, что ограничивает его роль как устойчивого и прогнозируемого фискального инструмента.

Единый земельный налог, применяемый в отношении сельскохозяйственных товаропроизводителей в рамках специального налогового режима, в структуре фискальных поступлений демонстрирует по сравнению с земельным налогом значительно более высокую динамику. Несмотря на сокращение поступлений в отдельные годы, в целом за десятилетний период объём поступлений по единому земельному налогу увеличился с 832,7 млн тенге в 2015г. до 4 255,3 млн тенге в 2024г., что соответствует четырёхкратному росту.

Данная динамика отражает институциональные особенности налогового регулирования аграрного сектора, в рамках которого единый земельный налог рассматривался как инструмент стимулирования сельскохозяйственного производства и упрощения налоговой нагрузки для сельскохозяйственных товаропроизводителей. При этом, несмотря на масштабную государственную поддержку развития аграрного сектора, его вклад в формирование устойчивых налоговых поступлений оставался ограниченным.

В этих условиях важным институциональным изменением в системе фискального регулирования рынка земельных ресурсов стала отмена единого земельного налога, предусмотренная с 2026г. в аграрном секторе. Данное решение отражает переход к обновлённой модели налогового администрирования в аграрном секторе и направлено на унификацию налоговых

режимов, а также повышение прозрачности и сопоставимости налоговых обязательств.

В первую очередь возрастает значение земельного налога и неналоговых доходов, связанных с арендой земельных участков, которые демонстрируют более устойчивую и предсказуемую динамику. В этих условиях развитие института аренды приобретает ключевое значение для обеспечения фискальной устойчивости и повышения эффективности государственного управления рынком земельных ресурсов. При сопоставимых стартовых объёмах поступлений по земельному налогу и арендным платежам в 2015г. именно арендные отношения в последующий период обеспечили более высокие темпы роста фискальных поступлений. За рассматриваемый период плата за пользование земельными участками увеличилась на 69,9%, с 14 304,5 млн тенге в 2015г. до 24 304,8 млн тенге в 2024 году.

Относительная стабильность данного источника доходов свидетельствует о расширении практики аренды земельных участков и возрастании роли договорных механизмов использования земельных ресурсов, что во многом обусловлено совершенствованием механизмов администрирования, включая актуализацию кадастровой стоимости и повышение прозрачности учёта земельных ресурсов.

Наиболее значимую и объёмную категорию фискальных поступлений от использования земельных ресурсов формируют поступления от продажи земельных участков и прав аренды на них. За анализируемый период объём поступлений от продажи земельных участков увеличился с 15 469,1 млн тенге в 2015г. до 48 339,4 млн тенге в 2024г., то есть более чем в 2 раза, что отражает усиление роли операций по отчуждению земли в формировании бюджетных доходов. Поступления от продажи прав аренды земельных участков за период 2015-2024гг. возросли примерно в 3,5 раза, что свидетельствует о росте инвестиционного интереса к долгосрочному использованию земельных ресурсов.

В целом результаты анализа позволяют сделать вывод о том, что в структуре доходов от использования земельных ресурсов в Республике Казахстан наблюдается смещение акцента от регулярных налоговых поступлений к неналоговым доходам, прежде всего связанным с арендой и операциями с правами на землю. Это указывает на необходимость совершенствования механизмов государственного управления рынком земельных ресурсов, направ-

основную ответственность за их предотвращение или устранение: центральный орган, формирующий нормативно-правовые основы регулирования, либо местный исполнительный орган, реализующий данные нормы на практике. Дополнительно ситуация осложняется различиями в применении земельного законодательства, что обусловлено отсутствием унифицированных методик исполнения и приводит к правоприменительным коллизиям.

Несмотря на значимость указанных функций, пересечение полномочий между различными уровнями управления нередко приводит к дублированию процедур и росту административной нагрузки. Многоступенчатые согласования и распределённая ответственность создают условия для затягивания процессов, избирательного применения норм и возникновения коррупционных рисков, что в совокупности снижает доверие землепользователей и инвесторов к институтам государственного управления.

Выявленные на практике проблемы подтверждаются и результатами современных исследований в области земельных отношений в Казахстане, которые указывают на наличие системных проблем правоприменения, связанных с неравным доступом различных категорий землепользователей к земельным ресурсам; ограниченной прозрачностью процедур предоставления земли; недостаточной цифровизацией кадастрового учёта. Как отмечают Kairbayev D., Rakhimzhanova G., Kairbay A. [11], данные институциональные дисбалансы создают предпосылки для коррупционных рисков, снижения эффективности государственного управления и ограничивают экономическую отдачу от использования земельных ресурсов.

Для устранения выявленных недостатков необходим комплексный подход к оптимизации распределения полномочий и повышению эффективности процедур государственного управления. Во-первых, требуется четкое разграничение компетенций между центральными и местными исполнительными органами с их нормативным закреплением в Земельном кодексе Республики Казахстан и подзаконных актах. Во-вторых, целесообразно сосредоточить выполнение отдельных функций исключительно на одном уровне управления: например, функции государственного контроля за использованием земель – на центральном уровне, а процедуры предоставления и изъятия земельных участков – на уровне местных исполнительных органов.

Сөз жас ғалымдарға

В-третьих, важным направлением повышения эффективности является внедрение единой цифровой платформы управления земельными ресурсами, в рамках которой все согласования и административные процедуры будут осуществляться в электронном формате. Это позволит обеспечить прозрачность процессов, сократить сроки принятия решений и минимизировать влияние субъективного фактора. В-четвёртых, целесообразно развивать практику совместных проверок с участием центральных и местных органов на основе единых актов и критериев оценки, что позволит снизить административную нагрузку на землепользователей и повысить согласованность действий уполномоченных структур.

В целом устранение дублирования полномочий и совершенствование институциональной координации между уровнями государственного управления являются необходимым условием повышения эффективности регулирования рынка земельных ресурсов. Реализация указанных мер будет способствовать формированию более прозрачной, предсказуемой и устойчивой системы управления земельными ресурсами и созданию благоприятных условий для их вовлечения в экономический оборот.

Выявленные институциональные ограничения и дисбалансы в системе управления находят прямое отражение в характере современного землепользования, что требует выделения ключевых противоречий и факторов, формирующих наиболее острые конфликты в данной сфере. К ним относятся: конкуренция между агропромышленным комплексом и урбанизацией; давление промышленности на особо охраняемые природные территории; проблема неиспользуемых либо неэффективно задействованных земельных ресурсов; а также отсутствие согласованного интегрированного планирования между различными секторами.

Комплексный подход к регулированию землепользования в Республике Казахстан сталкивается с рядом проблем и конфликтов, вызванных конкуренцией между различными секторами экономики и социальными потребностями. Сельское хозяйство, промышленность, транспорт, жилищное строительство, развитие городов, создание зелёных зон и особо охраняемых природных территорий – всё это требует значительных земельных ресурсов. При этом общая площадь земель ограничена, что обуславливает необходимость рационального планирования и координации.

В условиях ограниченности земельного фонда наибольшую остроту приобретает конкуренция за землю между сельскохозяйственным и несельскохозяйственным использованием, что является одной из ключевых проблем. Развитие промышленности, транспортной инфраструктуры и городской застройки часто происходит за счёт изъятия сельскохозяйственных угодий, что может угрожать продовольственной безопасности.

Второй значимой проблемой выступает конфликт интересов природоохранных и хозяйственных целей. Стремление к экономическому развитию нередко противоречит необходимости сохранения особо охраняемых природных территорий, лесного фонда и водоохранных зон, что создаёт правовые коллизии и социальную напряжённость.

Третья проблема – отсутствие комплексного механизма межотраслевой координации. Различные центральные и местные исполнительные органы принимают решения в пределах своих полномочий, но зачастую без учёта долгосрочных пространственных планов других отраслей. Это приводит к дублированию функций, затягиванию процедур и повышенным административным издержкам.

Четвёртая – недостаточная интеграция экологических критериев в процедуры планирования землепользования. При переводе земель из одной категории в другую, в частности, из более ценных в менее ценные, вопросы экологии могут учитываться формально, что повышает риск деградации земель.

Недооценка истощения природных ресурсов и экологического ущерба в практике регулирования землепользования приводит к искажению показателей экономического развития и динамики аграрного производства, что в конечном итоге снижает результативность управления сельскохозяйственными землями. Как подчёркивается в ряде исследований, включая работу Kuandykova E., Bekezhonov D., Nessipbaeva I. et al. [12], оценка эффективности земельной политики и рынка земельных ресурсов должна учитывать экологические последствия землепользования, включая деградацию пастбищных экосистем.

Накопленные противоречия в земельной сфере показывают: существующая модель управления земельными ресурсами фрагментирована и реактивна. Решения часто принимаются «по объектам» и «по ведомствам», что ведёт к дублированию функций, затяжным согласованиям, право-

вым коллизиям, потерям производительного фонда и общественным конфликтам. При этом земля – невосполнимый ресурс и одновременно базис продовольственной безопасности, сельскохозяйственного производства, индустриального роста, экологической устойчивости и социальной стабильности. Без единой рамки целей и правил, координация между акиматами и девелоперами остаётся ситуативной, а прозрачность недостаточной, что подрывает инвестиционную предсказуемость.

Обсуждение

Полученные результаты целесообразно интерпретировать в сопоставлении с выводами зарубежных и региональных исследований. Сравнительный опыт постсоветских стран показывает, что наличие значительных земельных ресурсов само по себе не обеспечивает устойчивого развития аграрного сектора. Эффективность земельных и аграрных реформ во многом определяется согласованностью фискальных, ценовых и институциональных инструментов государственного регулирования (Nianko V., Yekimov S., Shevchenko B.O. et al.) [13].

Современные исследования показывают, что процедуры перевода сельскохозяйственных земель в Республике Казахстан остаются институционально сложными и фрагментированными. Как отмечают Mukhamediyarova O. et al., многоступенчатая система согласований, длительные сроки рассмотрения заявок и неоднородность административной практики на районном и региональном уровнях не только повышают транзакционные издержки, но и способствуют концентрации земельных ресурсов у ограниченного круга землепользователей, затрудняя доступ к земле для малых и средних сельхозпроизводителей (Mukhamediyarova O., Moroz S., Akimbekova S.) [14].

В то же время результаты анализа показывают, что в Казахстане сформирована институционально организованная система управления земельными ресурсами. Ключевыми принципами данной системы являются устойчивость, прозрачность и профессионализм управленческих кадров, что реализуется через развитие кадастрового учёта, мониторинга земель и процедур зонирования. Схожий подход представлен в работе Ozenbayeva A., Kalymbek B., Yerkinbayeva L. et al. [15], где подчёркивается, что эффективность управления земельными ресурсами возможна лишь при последовательной реализации этих принципов в правоприменительной практике.

Заключение

1. В статье рынок земельных ресурсов рассмотрен как социально-экономическая и институциональная система, обеспечивающая перераспределение земель, формирование фискальных поступлений и реализацию функций государственного управления, при этом подчеркнута специфика земли как ограниченного и неэластичного экономического ресурса.

2. Проведенный анализ динамики налоговых и неналоговых поступлений за 2015-2024гг. показал смещение фискальной отдачи рынка земельных ресурсов от регулярных налоговых платежей, включая поступления по единому земельному налогу в отношении сельскохозяйственных товаропроизводителей, к неналоговым доходам, прежде всего связанным с арендой и операциями с реализацией прав на земельные участки.

3. Установлено, что действующая система государственного управления земельными ресурсами в Республике Казахстан характеризуется институциональной устойчивостью, развитой вертикалью управления и последовательной цифровизацией кадастрового учёта, что обеспечивает базовую прозрачность и управляемость земельных отношений.

4. Вместе с тем выявлены ключевые институциональные барьеры повышения эффективности рынка земли, включая пересечение полномочий между уровнями власти, сложность административных процедур, неоднородность правоприменительной практики и высокая зависимость бюджетов от разовых поступлений.

5. Обосновано, что повышение эффективности государственного управления рынком земельных ресурсов, в том числе в сфере использования сельскохозяйственных угодий требует развития института аренды как устойчивого фискального инструмента, совершенствования кадастровой оценки, сокращения дублирования функций органов власти и углубления интеграции фискальных, пространственных и цифровых механизмов регулирования.

Конфликт интересов: автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Источник финансирования: статья подготовлена в рамках программно-целевого финансирования Министерства науки и высшего образования Республики Казахстан по программе BR24993047 «Современные вызовы в регулировании земельных отношений: историко-правовой анализ» (договор № 418-ПЦФ-24-26).

Список литературы

[1] Ussipbayev, G. Sustainable land use formation features on agricultural land in Kazakhstan / G. Ussipbayev, A. Omarbekova, A. Aidarova, N. Ussipbayev, D. Sagandykova // *RIVAR*. – 2025. – Vol. 12. – Issue 34. – P. 208–222. <https://doi.org/10.35588/7ds80736>

[2] Щетинина, С.А. Рынок земельных ресурсов: сущность, функции / С.А. Щетинина, В.Н. Мосиенко, С.В. Грицунова // *Юность и знания – гарантия успеха*. – 2019. – С. 243–246.

[3] Никулина, Е.В. Экономические основы функционирования рынка земли / Е.В. Никулина, А.В. Орлова // *Фундаментальные исследования*. – 2021. – №5. – С.61–66. <https://doi.org/10.17513/fr.43039>.

[4] Барсукова, Г.Н. Долевая собственность на землю: аспекты организационно-экономического и нормативно-правового регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики (на примере Краснодарского края) / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, 2019. – 162 с.

[5] Шашкова, А.В. Земля как ресурс и объект управления: методологические аспекты управления, цифровизация земельных ресурсов / А.В. Шашкова, А.О. Соловцов // *Известия Дальневосточного федерального университета. Экономика и управление*. – 2021. – № 3. – С. 16–32. <https://doi.org/10.24866/2311-2271/2021-3/16-32>

[6] Kuanyshbayeva, S. Integrating spatial planning and land use administration for sustainable development / S. Kuanyshbayeva, G. Rakhmetova, I. Abdullayev, O. Levichev, S. Levicheva, M. Aitkazina, R. Shichiyakh // *International Journal of Sustainable Development and Planning*. – 2025. – Vol. 20. – No. 3. – P. 1337–1343. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.200339>

[7] Сейдахметов, А.С. Земельный рынок Казахстана: структурные изменения и тенденции развития / А.С. Сейдахметов, М.Б. Тышканбаева // *Проблемы агрорынка*. – 2020. – №1. – С. 156–164.

[8] Кайдарова, Л.К. Системный подход к регулированию земельных отношений в Павлодарской области Казахстана / Л.К. Кайдарова, З.А. Арынова, Ш.Ж. Рахметуллина // *Проблемы агрорынка*. – 2023. – № 1. – С. 172–180.

[9] Фактические поступления по налогам и платежам в государственный бюджет за 2002–2025 гг. Комитет государственных доходов Министерства финансов Республики Казахстан [Электронный ресурс]. – 2025. – URL: <https://www.kgd.gov.kz/ru/content/fakticheskie-postupleniya-po-nalogam-i-platezham-v-gosudarstvennyy-byudzh-zh-za-2002-2025-gg>. (дата обращения: 11.12.2025).

[10] Chizmar, S. Challenges and opportunities for agroforestry practitioners to participate in state preferential property tax programs for agriculture and forestry / S. Chizmar, R. Parajuli, G.E.

Frey, R.E. Bardon, R.A. Branan, K. MacFarland, M. Smith, L. Ameyaw // *Trees, Forests and People*. – 2022. – Vol. 7. – Article 100176. <https://doi.org/10.1016/j.tfp.2021.100176>

[11] Kairbayev, D. Socio-legal challenges of legal regulation of land relations in the Republic of Kazakhstan / D. Kairbayev, G. Rakhimzhanova, A. Kairbay // *Social & Legal Studies*. – 2025. – Vol. 8. – No. 1. – P. 238–250. <https://doi.org/10.32518/sals1.2025.238>

[12] Kuandykova, E. Regulation of Mechanisms for Management of Environmental Issues of Rational Use of Natural Resources and Pastures / E. Kuandykova, D. Bekezhanov, I. Nesipbaeva, A. Rzabay, K. Jumabayeva, A. Zhuldybayeva // *International Journal of Sustainable Development and Planning*. – 2024. – Vol. 19. – No. 11. – P. 4509–4517. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.191138>

[13] Nianko, V. The role of state regulation of the agricultural sector of the Ukrainian economy for the development of agriculture / V. Nianko, S. Yekimov, B.O. Shevchenko, O. Sotnichenko, M. Selinnyi // *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. – 2021. – Vol. 839. – Article 022012. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/839/2/022012>

[14] Mukhamediyarova, O. Current issues of agricultural land transfer in the Republic of Kazakhstan / O. Mukhamediyarova, S. Moroz, S. Akimbekova // *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum*. – 2025. – Vol. 24. – No. 1. – P.115–127. <https://doi.org/10.31648/aspol.9812>

[15] Ozenbayeva, A. Land reform in the Republic of Kazakhstan: Problems of legal regulation of land relations / A. Ozenbayeva, B. Kalymbek, L. Yerkinbayeva, A. Urisbayeva, A. Auganbai // *Scientific Herald of Uzhhorod University*. – 2024. – Issue 55. – P. 1113–1122. <https://doi.org/10.54919/55.2024.111hd3>

References

[1] Ussipbayev, G., Omarbekova, A., Aidarova, A., Ussipbayev, N., Sagandykova, D. (2025). Sustainable land use formation features on agricultural land in Kazakhstan. *RIVAR*, 12 (34), 208–222. <https://doi.org/10.35588/7ds80736> [in English].

[2] Shchetinina, S.A., Mosienko, V.N., Gritsunova, S.V. (2019). Rynok zemel'nykh resursov: sushchnost', funktsii [Land resources market: essence, functions]. *Yunost' i znaniya – garantiya uspekha*, 243–246 [in Russian].

[3] Nikulina, E.V., Orlova, A.V. (2021). Ekonomicheskie osnovy funktsionirovaniya rynka zemli [Economic foundations of land market functioning]. *Fundamental'nye issledovaniya*, 5, 61–66. <https://doi.org/10.17513/fr.43039> [in Russian].

[4] Barsukova, G.N., Yurchenko, K.A. (2019). Dolevaya sobstvennost' na zemlyu: aspekty organizatsionno-ekonomicheskogo i normativno-pravovogo regulirovaniya zemel'nykh otnoshenii v agrarnom sektore ekonomiki (na primere Krasnodarskogo kraia) [Shared ownership

of land: aspects of organizational-economic and legal regulation of land relations in the agricultural sector of the economy (on the example of Krasnodar Krai)]. Krasnodar: Kubanskii gosudarstvennyi agrarnyi universitet im. I.T. Trubilina, 162 [in Russian].

[5] Shashkova, A.V., Solovtsov, A.O. (2021). Zemlya kak resurs i ob'ekt upravleniya: metodologicheskie aspekty upravleniya, tsifrovizatsiya zemel'nykh resursov [Land as a resource and management object: methodological aspects of management, digitalization of land resources]. *Izvestiya Dal'nevostochnogo federal'nogo universiteta. Ekonomika i upravlenie*, 3, 16–32. <https://doi.org/10.24866/2311-2271/2021-3/16-32> [in Russian].

[6] Kuanyshbayeva, S., Rakhmetova, G., Abdullayev, I., Levichev, O., Levicheva, S., Aitkazina, M., Shichiyakh, R. (2025). Integrating spatial planning and land use administration for sustainable development. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 20 (3), 1337–1343. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.2003.39> [in English].

[7] Seidakhmetov, A.S., Tyshkanbayeva, M.B. (2020). Zemel'nyi rynek Kazakhstana: strukturnye izmeneniya i tendentsii razvitiya [Land market of Kazakhstan: structural changes and development trends]. *Problemy agrorynka – Problems of AgriMarket*, 1, 156–164 [in Russian].

[8] Kaidarova, L.K., Arynova, Z.A., Rakhmetullina, Sh.Zh. (2023). Sistemnyi podkhod k regulirovaniyu zemel'nykh otnoshenii v Pavlodarskoi oblasti Kazakhstana [System approach to regulation of land relations in Pavlodar region of Kazakhstan]. *Problemy agrorynka – Problems of AgriMarket*, 1, 172–180 [in Russian].

[9] Fakticheskie postupleniya po nalogam i platezham v gosudarstvennyi byudzh et za 2002–2025 gg. Komitet gosudarstvennykh dokhodov Ministerstva finansov Respubliki Kazakhstan [Actual revenues from taxes and payments to the state budget for 2002–2025. State Revenue Committee of the Ministry of Finance of the Republic of Kazakhstan] (2025). Available at: <https://www.kgd.gov.kz/ru/content/fakticheskie>

postupleniya-po-nalogam-i-platezham-v-gosudarstvennyi-byudzh et-za-2002-2025-gg (date of access: 11.12.2025) [in Russian].

[10] Chizmar, S., Parajuli, R., Frey, G.E., Bardon, R.E., Branan, R.A., MacFarland, K., Smith, M., Ameyaw, L. (2022). Challenges and opportunities for agroforestry practitioners to participate in state preferential property tax programs for agriculture and forestry. *Trees, Forests and People*, 7, 100176. <https://doi.org/10.1016/j.tfp.2021.100176> [in English].

[11] Kairbayev, D., Rakhimzhanova, G., Kairbay, A. (2025). Socio-legal challenges of legal regulation of land relations in the Republic of Kazakhstan. *Social & Legal Studies*, 8 (1), 238–250. <https://doi.org/10.32518/sals1.2025.238> [in English].

[12] Kuandykova, E., Bekezhanov, D., Nesipbaeva, I., Rzabay, A., Jumabayeva, K., Zhuldybayeva, A. (2024). Regulation of mechanisms for management of environmental issues of rational use of natural resources and pastures. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 19 (11), 4509–4517. <https://doi.org/10.18280/ijstdp.191138> [in English].

[13] Nianko, V., Yekimov, S., Shevchenko, B.O., Sotnichenko, O., Selinnyi, M. (2021). The role of state regulation of the agricultural sector of the Ukrainian economy for the development of agriculture. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 839, 022012. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/839/2/022012> [in English].

[14] Mukhamediyarova, O., Moroz, S., Akimbekova, S. (2025). Current issues of agricultural land transfer in the Republic of Kazakhstan. *Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum*, 24 (1), 115–127. <https://doi.org/10.31648/aspal.9812> [in English].

[15] Ozenbayeva, A., Kalymbek, B., Yerkinbayeva, L., Urisbayeva, A., Auganbai, A. (2024). Land reform in the Republic of Kazakhstan: Problems of legal regulation of land relations. *Scientific Herald of Uzhhorod University*, 55, 1113–1122. <https://doi.org/10.54919/55.2024.111hd3> [in English].

Информация об авторе:

Лемещенко Олеся Витальевна – **основной автор**; докторант Ph.D; кафедра «Государственное управление и менеджмент»; Жетысуский университет им. И. Жансугурова; 040009 ул. И. Жансугурова, 187а, г.Талдықорған, Қазақстан; e-mail: lemolvit1992@gmail.com; <https://orcid.org/0000-0002-8907-9768>

Автор туралы ақпарат:

Лемещенко Олеся Витальевна – **негізгі автор**; Ph.D докторанты; «Мемлекеттік басқару және менеджмент» кафедрасы; І. Жансүгіров атындағы Жетісу университеті; 040009, І. Жансүгіров көш., 187а, Талдықорған қ, Қазақстан; e-mail: lemolvit1992@gmail.com; <https://orcid.org/0000-0002-8907-9768>

Information about author:

Lemechshenko Olessya – **The main author**; Ph.D student; Department of Public Administration and Management; I. Zhansugurov Zhetysu University; 040009 Zhansugurov str., 187a; Talдықorgan, Kazakhstan; e-mail: lemolvit1992@gmail.com; <https://orcid.org/0000-0002-8907-9768>