Казахский национальный университет имени аль-Фараби

УДК 339.1: 332.72 (043) На правах рукописи

КУЛЬМАГАНБЕТОВА АЙСУЛУ СУЛТАНОВНА

Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения на основе маркетинговых инструментов (на примере Акмолинской области)

6D051100 – Маркетинг

Диссертация на соискание степени
доктора философии (PhD)

Научные консультанты
доктор экономических наук,
профессор
Ф.А. Шуленбаева

доктор экономических наук,
профессор
В.Ф. Стукач

Республика Казахстан
Алматы, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ…….. 4
ВВЕДЕНИЕ……... 5
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ МАРКЕТИНГА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ……..……. 10
1.1 Сущность маркетинга земель сельскохозяйственного назначения…… 10
1.2 Маркетинговые концепции процесса создания стоимости земель сельскохозяйственного назначения, как рыночного товара…… 16
1.3 Мировой опыт аренды сельскохозяйственных земель, как объект воздействия маркетинговых инструментов на рынок…… 23
Выводы по первому разделу..... 30
2 МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (НА ПРИМЕРЕ АКМОЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ)……..……..... 31
2.1 Оценка формирования маркетинговой среды и специфические особенности рынка земель сельскохозяйственного назначения…...…… 31
2.2 Маркетинговый анализ факторов, влияющих на рынок земель сельскохозяйственного назначения…… 37
2.3 Методика ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения ……..... 54
2.4 Оптимальные инструменты маркетингового исследования рынка земель сельскохозяйственного назначения……..……..…… 63
Выводы по второму разделу..... 75
3 МАРКЕТИНГОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ПРОДВИЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА РЫНКЕ…… 76
3.1 Методика оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения……. 76
3.2 Усовершенствование ценообразования на арендную плату, с учётом уровня потребительских свойств земель сельскохозяйственного назначения...……..... 86
3.3 Инструменты цифрового маркетинга продвижения товара на рынке земель сельскохозяйственного назначения…….. 105
Выводы к третьему разделу..... 111
ЗАКЛЮЧЕНИЕ…… 112
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ……..…….. 115
ПРИЛОЖЕНИЕ А – Акты внедрения……..……. 126
ПРИЛОЖЕНИЕ Б – Авторские свидетельства……..……..…. 129
ПРИЛОЖЕНИЕ В – Хронология земельных отношений развития рынка земель сельскохозяйственного назначения…… 131
ПРИЛОЖЕНИЕ Г – Анкета для выявления факторов, сдерживающих развитие рынка сельхозземель…… 134
ПРИЛОЖЕНИЕ Д – Анкета для проведения интервью руководителей

СХТП…….. 138
ПРИЛОЖЕНИЕ Е - Расчет доз фосфора и азота балансовым методом…. 141
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж – Удаленность земельных участков ТОО «ХХХХ» Егиндыкольского района от центров обслуживания .....…… 142
ПРИЛОЖЕНИЕ З – Проектные предложения создания сайта по продвижению товара на рынке земель сельскохозяйственного назначения… 143

ОБОЗНАЧЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

РК	–	Республика Казахстан
ЗК РК	–	Земельный кодекс Республики Казахстан
ЭК РК	–	Экологический Кодекс Республики Казахстан
OECD	–	Организация экономического сотрудничества и развития
SEO	–	Поисковая оптимизация
МСХ РК	–	Министерство сельского хозяйства Республики Казахстан
МЭГиПР РК	–	Министерство экологии геологии и природных ресурсов Республики Казахстан
КУЗР	–	Комитет по управлению земельными ресурсами
США	–	Соединенные Штаты Америки
USDA	–	Департамент сельского хозяйства США
NASS	–	Национальная служба сельскохозяйственной статистики США
BVVG	–	Общество с ограниченной ответственностью по реализации и управлении землями
ЕГСМОСПР	–	Единая государственная система мониторинга окружающей среды и природных ресурсов
ЕГИСС	–	Единая государственная информационная система субсидирования
АО	–	Акционерное общество
ТОО	–	Товарищество с ограниченной ответственностью
СЭП	–	Стационарная экологическая площадка
ПСЭП	–	Полустационарная экологическая площадка
СХТП	–	Сельхозтоваропроизводитель
СМИ	–	Средство массовой информации
АП	–	Арендная плата
с/х	–	Сельскохозяйственный
га	–	Гектар (-ов)
др.	–	Другое, другие
млн.	–	Миллионов
тыс.	–	Тысяч
т.д.	–	Так далее

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В нашей стране до переходного периода рынок земель сельскохозяйственного назначения, как экономическая категория, долгое время рассматривался как явление, присущее только капиталистическим странам. В условиях социально-политической модернизации и экономической трансформации казахстанского общества, проблемы формирования и развития рынка земель сельскохозяйственного назначения в агропромышленном комплексе, на основе использования маркетинговых инструментов продвижения земли, как товара, приобретают стратегическое значение.

Земельный фонд Казахстана составляет 272,5 млн. га, из них сельскохозяйственные угодья составляют 81,5% – эти ресурсы являются ценным активом государства [1]. Частная собственность на категорию земель сельскохозяйственного назначения, законодательно установленная в условиях развития рыночных отношений, начала формировать процессы развития рынка земли, в частности, в аграрном секторе экономики страны.

Основные направления земельной реформы государства потребовали эффективного решения вопросов стратегического развития рынка земель сельскохозяйственного назначения. В системе основных социально-экономических категорий - рынок земельных ресурсов занимает специальное место. В условиях активного функционирования рыночной экономики земля приобретает особое значение как основной фактор производства в сельском хозяйстве, которое определяется содержанием и внутренними движущими силами формирования земельных отношений, связями между гражданами, юридическими лицами, государственными органами, использованием и распоряжением участками земли.

Глава государства К.-Ж. Токаев, в своих Посланиях народу Казахстана акцентирует внимание на сельскохозяйственных землях, как ключевого элемента инвестиционной привлекательности отрасли [2], а также в разработке иных форм вовлечения сельхозземель в полноценный экономический оборот [3]. В Концепции развития агропромышленного комплекса Республики Казахстан также ставится задача в решении вопросов вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в рыночный оборот (2021-2030) [4].

В 2018-2020 годах проведена масштабная работа государства по цифровизации земель сельскохозяйственного назначения. Разработана и внедрена технология космического мониторинга, позволяющая контролировать ход посевных и уборочных работ, по результатам проведенных мероприятий выявлено и изъято большое количество неиспользуемых сельскохозяйственных земель.

Земельный рынок сельскохозяйственного назначения имеет ряд проблем, продвигается медленными темпами, за прошедшие двадцать лет государством продано более 1% от общей площади земель, наблюдается снижение уровня почвенного плодородия сельскохозяйственных земель и их нерациональное использование [1]. Возникающие процессы купли-продажи земель

сельскохозяйственного назначения приостановлены государством до 2026 года, развитие рынка продолжается на основе сделок по аренде сельскохозяйственных земель, а также проданных ранее земельных участков в частную собственность.

Процесс ценообразования требует новых подходов, в связи с тем, что существующая методика расчета кадастровой стоимости, методика расчета арендной платы на земли сельскохозяйственного назначения, принятые в годы перехода к рынку, не отвечают стандартам современности, необходимо их совершенствование.

Для развития земельного рынка, учитывая специфический вид товара, требуется применение более адаптированных к современным условиям маркетинговых инструментов. Учитывая особый статус рынка земель сельскохозяйственного назначения, необходимо направить особое внимание на формирование элементов комплекса маркетинга - цена и продвижение товара.

В Казахстане, применение маркетинговых инструментов для развития рынка сельскохозяйственного назначения, не имеет глубоких, системных исследований, отраженных в научных публикациях отечественных ученых. Недостаточно разработаны теоретические аспекты применения маркетинговых инструментов с целью вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в рыночный оборот. Рынок без продвижения товара, в частности, товар – это земли сельскохозяйственного назначения, не будет иметь успешные перспективы развития в современных экономических условиях. Выбор маркетинговых инструментов для развития рынка земель сельскохозяйственного назначения является актуальной задачей, которая сегодня требует тщательных научно-обоснованных и методических решений. Актуальность, научная и практическая значимость исследуемой проблемы на современном этапе, при недостаточной разработанности проблем в теоретической и практической экономике, на основе маркетинговых инструментов продвижении земли, как товара на рынке, предопределили выбор темы диссертационной работы.

Степень изученности проблемы. Теоретические основы формирования рынка земли разработаны классиками-экономистами А. Смитом, Ф. Котлером, Д. Рикардо, К. Марксом, С.Л. Брю, К.Р. Макконнеллом, К. Дайнингером и другими. Проблемы формирования земельных отношений и земельного рынка, исследовали российские ученые-экономисты: Е.С. Карнаухова, В.И. Назаренко, С.Д. Черемушкин, А.Э. Сагайдак, М.Л. Бронштейн, Г.С. Струмилин, В.А. Горемыкин, Ю.М. Рогатнев, В.А. Махт, Ю.А. Улицкая, А.М. Ашихмина, Т.А. Чекулина, К.В. Пьянкова, а также казахстанские ученые: М.А. Гендельман, З.Д. Дюсенбеков, В.В. Григорук, Г.А. Есиркепов, Б.С. Оспанов, А.И. Сабирова, А.Х. Хаджиев, К.К. Абуов, Р.К. Абельдина, Г.К. Курманова, А.В. Максимов и др.

Дореформенные работы ученых-экономистов посвящены проблемам использования земель сельскохозяйственного назначения в условиях монополии государственной собственности на землю. С появлением собственности на сельскохозяйственные земли появились проблемы, требующие детального изучения и внесения корректив в методологию развития рынка земель сельскохозяйственного назначения с использованием маркетинговых инструментов.

Цель и задачи исследований. Цель диссертационного исследования заключается в разработке маркетинговых инструментов для динамичного развития рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Для достижения поставленной цели решались следующие задачи:

– рассмотреть маркетинговые теории, концепции становления и развития рынка земель сельскохозяйственного назначения, ее специфические особенности, разработать блок-схему структуры земельного рынка;

– систематизировать и обобщить понятие «маркетинг земель сельскохозяйственного назначения» в системе рыночных отношений;

– провести маркетинговый анализ факторов, оказывающие влияние на развитие рынка сельскохозяйственных земель;

– проанализировать маркетинговые инструменты ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения, рассмотреть новые подходы расчета цены земли (кадастровой стоимости), как элемента комплекса маркетинга;

– определить критерии совершенствования маркетинговой стратегии ценообразования на арендную плату с учетом потребительских свойств земельных участков сельскохозяйственных угодий;

– разработать эффективные инструменты маркетинговой политики продвижения на рынке земель сельскохозяйственного назначения и дать рекомендации по их использованию.

Предмет исследования. Предметом исследования служат маркетинговая теория и практика формирования земельных отношений, маркетинговая стратегия продвижения потребительских ценностей земель сельскохозяйственного назначения в условиях рынка.

Объект исследования. Объектом исследования выступают: земельный фонд Акмолинской области, землепользования агроформирований, субъекты земельного рынка, государственные органы информационного управления земельными ресурсами области, а также республики в целом.

Методологической базой исследования являются научные принципы и методы маркетингового исследования, в том числе анализ и синтез данных, логические и комплексные подходы к маркетинговой стратегии продвижения потребительских ценностей товара на рынке земель сельскохозяйственного назначения.

Информационной базой исследования послужили Законы, Постановления, статистические показатели МСХ РК, КУЗР, Комитета по статистике, данные информационных сайтов по развитию маркетинга рынка земель сельскохозяйственного назначения, публикации по вопросам формирования маркетинга рынка земель сельскохозяйственного назначения, материалы международных конференций по исследуемой теме, а также учебно-методическая литература.

Научная новизна диссертационного исследования. Научная новизна исследования заключается в теоретических обоснованиях, разработках практико-ориентированных рекомендаций по совершенствованию развития рынка земель сельскохозяйственного назначения с применением маркетинговых инструментов.

В ходе проведенных исследований получены следующие результаты, содержащие научную новизну:

– уточнены и углублены теоретические положения маркетинга, раскрывающие сущность понятия «маркетинг земель сельскохозяйственного назначения»;

– разработана оценка формирования маркетинговой среды и специфических особенностей рынка земель сельскохозяйственного назначения, разработана блок-схема рынка сельскохозяйственных земель;

– выявлены факторы влияния на рынок земель сельскохозяйственного назначения на основе маркетингового анализа;

– определены элементы комплекса маркетинга, включающие метод ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения из расчета кадастровой стоимости и арендной платы;

– разработан методический инструментарий для расчета арендной стоимости с учетом особенностей использования сельскохозяйственных земель;

– разработан специализированный сайт для продвижения рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Основные положения, выносимые на защиту:

– разработана блок-схема структуры рынка сельскохозяйственных земель с последующим применением в концепции маркетинга 6Р;

– предложено авторское определение понятия «маркетинг земель сельскохозяйственного назначения»;

– на основе маркетингового анализа выявлены факторы, оказывающие влияние на развитие рынка земель сельскохозяйственных угодий;

– выявлены способы совершенствования маркетинговой стратегии ценообразования на сельскохозяйственные земли, с учетом методики расчета кадастровой стоимости сельхозземель;

– разработаны рекомендации по совершенствованию маркетинговой стратегии ценообразования на арендную плату, с учетом коэффициентов качества почвы и удаленности местоположения земельного участка;

– разработаны маркетинговые инструменты на основе создания информационного сайта для повышения качества маркетинговой политики продвижения на рынке земель сельскохозяйственного назначения.

Практическая значимость исследования включает разработку теоретических, методических и практических рекомендации по развитию земель сельскохозяйственного назначения на основе маркетинговых концепций ценообразования и продвижения на целевом рынке.

Результаты исследования могут быть применены земельно-кадастровыми органами для определения стоимости земли при различных сделках: аренда, купля-продажа, залог, а также в учебном процессе в высших учебных заведениях.

Апробация и внедрение результатов исследования. Результаты исследования направлены на решение конкретных задач, предсмотренных Посланием Президента народу РК в эффективном и рациональном использовании сельскохозяйственных земель, а также в решении поставленных

задач в Концепции развития АПК РК на 2021-2030 годы.

Результатами исследовательской работы являются свидетельства о внесении в государственный реестр закрепления прав на:

– авторскую методику определения арендной платы с применением поправочных коэффициентов;

– авторский подход в продвижении рынка земель сельскохозяйственного назначения, создание специализированного сайта с использованием маркетинговых инструментов мониторинга.

Автор принимает участие в разработке и реализации проекта грантового финансирования: ИРН BR21882327 «Разработка новых технологий органического производства и переработки сельскохозяйственной продукции» на 2023-2025 годы.

Публикации. По теме диссертационного исследования было опубликовано 13 публикаций, в том числе: 1 статья в изданиях, входящих в базу Scopus, 4 статьи опубликованы в изданиях, рекомендованных Комитета по обеспечению качества в сфере науки и высшего образования Министерства науки и высшего образования Республики Казахстан. Основные положения диссертации были представлены на международных научно-практических конференциях стран ближнего и дальнего зарубежья: Российская Федерация, Чехия, Малайзия.

Объем и структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех разделов, заключения, списка использованной литературы, приложений. Основной текст работы изложен на 144 страницах, содержит 32 таблицы, 51 рисунков.

1ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ МАРКЕТИНГА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Сущность маркетинга земель сельскохозяйственного назначения

Профессор М. Кемел в перспективе рассматривал, что основополагающим фактором развития сельскохозяйственного производства будет не изменение формы собственности на землю, а уровень взаимодействия товаропроизводителей с рынком, степень подготовленности людей, организующих экономическую и маркетинговую деятельность [5]. В данном аспекте будет логичным рассмотреть понятие «маркетинг» применительно к землям сельскохозяйственного назначения и использовать блок-схему структуры рынка земли (рисунок 1).

Применение маркетинга во всех отраслях сегодня является актуальным. Термин «маркетинг» состоит из слова «market», означающего «рынок», и активного окончания «ing», что означает рыночную активность или активность в рыночной среде. Обычно, его рассматривают, как систему создания, продвижения и доставки индивидуальным потребителям и компаниям товаров и услуг [6].

В условиях развития рынка земель сельскохозяйственного назначения невозможно представить успешную работу рыночного оборота без маркетинга. Выявление потребностей и нужд, производство необходимых для этого товаров, установление сбалансированных цен, создание системы распределения товаров и их эффективного стимулирования – вот общая схема концепции, методологии и философии маркетинга [7]. Современный английский экономист Ф.Котлер в своих трудах рассматривает маркетинг как вид деятельности, обусловленный обменом имеющихся у человека товаров, на те товары, которые ему нужны [8]. Маркетинг предусматривает процесс планирования и реализации концепции, ценообразования, продвижения товаров и услуг [9]. Маркетинг является комплексной системой организации и управления сбытовой деятельности, ориентированной на удовлетворение конкретных потребностей определенного сегмента покупателей [10]. Маркетинг охватывает комплекс мероприятий, направленных на планирование, организацию, ценообразование, разработку товаров и их доставку к потенциальным покупателям [11]. Также маркетинг является комплексной системой действий, обеспечивающих удовлетворенность потребителей, с целью получения определенных выгод организаций [12]. Маркетинг является наиболее эффективным при разработке сбытовой деятельности, стимулировании сбыта и продвижении товара [13], и выражает в самом общем виде концепцию, обеспечивающую ориентацию производственно-сбытовой деятельности предприятий, прежде всего, на рынок [14]. Исходя из вышеизложенного, маркетинг можно рассматривать как комплексную систему, включающую различные аспекты — от научных исследований и управления процессами до создания ценности для потребителей (Рисунок 1).

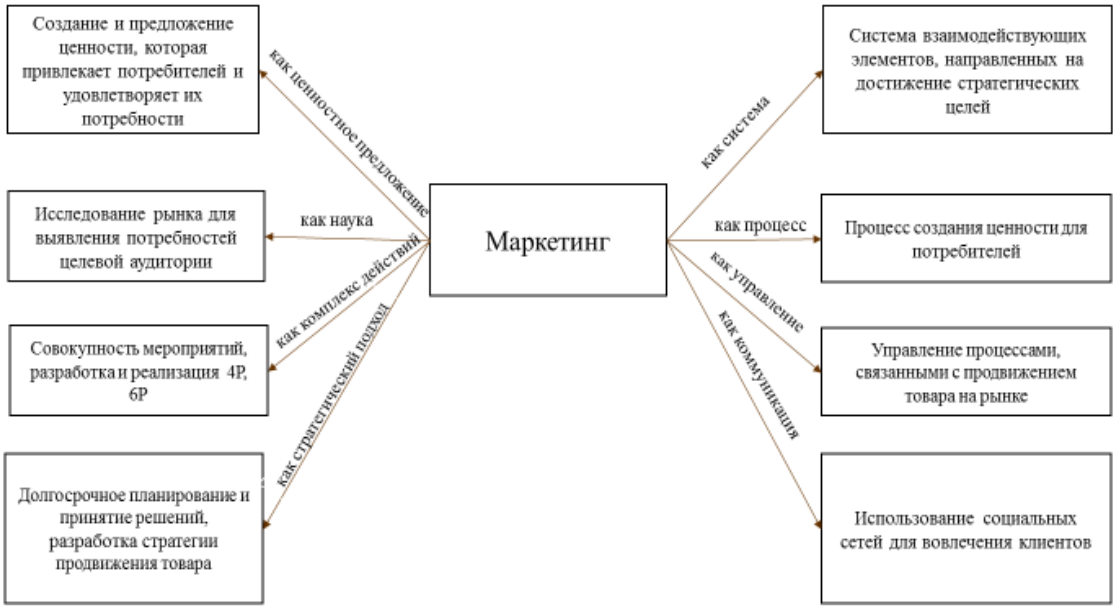


Рисунок 1 – Сущность маркетинга

Примечание – Составлено автором

Важно понимать, что маркетинг является динамичным процессом, который должен адаптироваться к изменениям на рынке и в потребительских предпочтениях.

Маркетинг формирует стратегию вывода товара или услуги на рынок, включая определение оптимальной цены, выбор каналов сбыта и инструментов продвижения. В дальнейшем он осуществляет контроль за результатами и способствует совершенствованию рыночного предложения [15]. Маркетинг земель включает процесс разработки и реализации стратегии, нацеленных на продвижение земельных участков через продажу и аренду.

Авторы [16] считают, что маркетинг в сфере управления использованием земельных ресурсов должен осуществляться на постоянной и непрерывной основе. Регулярное исследование рынка — в частности, анализ потребителей, конкурентов, объёмов доступных им земельных ресурсов, способов их обработки, а также используемой техники и технологий — предоставляет предприятиям возможность разрабатывать результативные товарные и ценовые стратегии, ориентированные на определённые целевые сегменты потребителей.

Маркетинг и рынок земель тесно связаны между собой через создание ценности для клиентов, использование эффективных стратегий продвижения, ценообразования и позиционирования. Важно учитывать специфику рынка, включая требования различных сегментов клиентов, юридические и инфраструктурные аспекты, чтобы предложить качественные и привлекательные продукты.

В большом экономическом словаре А.Н. Азрилияна, дано следующее

определение рынка, которое рассматривает его, как совокупность социально-экономических отношений в сфере обмена, посредством осуществления реализации товарной продукции с признанием общественного характера заключенного в ней труда, а также институт или механизм, который собирает вместе покупателей и продавцов конкретного товара или услуг [17]. Этой точки зрения придерживаются и другие авторы, также рассматривая рынок как институт или механизм, осуществляющий связь между покупателями (предъявителями спроса) и продавцами (поставщиками) товара или услуги [18, 19]. Рынок относится к категории товарного хозяйства, представляя собой сферу товарно-денежного обмена и выражающая систему экономических отношений между производителями и потребителями» [20, 21].

В наиболее обобщенном виде понятие «рынка», можно встретить у Ф. Котлера, который определяет рынок, как совокупность уже имеющихся и потенциальных покупателей товара. Покупателей, имеющих общие нужды или запросы, удовлетворяющих их посредством обмена [22]. По определению автора, экономисты используют термин «рынок», как совокупность покупателей и продавцов, совершающих операции по купле-продаже товаров определенного типа (например, рынка земельных участков).

Рынок земель сельскохозяйственного назначения играет важную роль в развитии сельскохозяйственного производства. Курманова Г.К. определяет рынок земли как область товарно-денежных отношений, в рамках которой осуществляется оборот земельных участков, предназначенных для различных видов использования, включая товарное сельскохозяйственное производство и строительство объектов недвижимости [23]. Рынок земель сельскохозяйственного назначения является сферой товарного обмена, в которой земля выступает товаром, регулятором перераспределения земель и перехода прав собственника от одного к другому [24]. Попова И.В. определяет земельный рынок через совокупность экономических связей по возмездной передаче земельных участков и прав на них [25].

Профессор М.Д. Спектор отмечает о важности земель сельскохозяйственного назначения, от которых зависят объемы производимого продовольствия и сырья для промышленности. Уменьшение сельхозземель влечет за собой уменьшение сельхозпродукции [26].

В статье 97 ЗК РК установлено, что землям сельскохозяйственного назначения относятся земельные участки, предназначенные для ведения аграрного производства [27]. Хорошо функционирующие рынки сельскохозяйственных земель в целом являются одними из основных предпосылок устойчивого развития сельского хозяйства и сельских районов [28].

ЗК РК было установлено, что земли сельскохозяйственного назначения с 2003 года могут находятся в частной собственности и государственной собственности. С принятием данных поправок на земли сельскохозяйственного назначения постепенно начал развиваться земельный рынок. Рынок земель сельскохозяйственного назначения является связью между производителями и потребителями, основанной в рыночных условиях на взаимодействии спроса и предложения. Содержание рынка земель сельскохозяйственного назначения

раскрывается в его составе, строении, совокупности системообразующих связей и зависимостей. Рынок земель сельскохозяйственного назначения как саморегулирующая система подразделяется на несколько структур. Изучение теоретических и практических основ экономической сущности рынка земель позволяет разработать блок-схему структуры рынка земель сельскохозяйственного назначения.

К субъектам рынка земель сельскохозяйственного назначения относятся: продавцы и покупатели, арендодатели и арендаторы, которые разделяются по форме владения или землепользования, а также физические и юридические лица.

Определяющим основанием рынка земель сельскохозяйственного назначения, объединяющих его участников в единую структуру, выступают взаимодействия между субъектами рынка, которые реализуются в процессе рыночного земельного оборота. Созданная блок-схема структуры рынка земель сельскохозяйственного назначения (рисунок 2) позволяет наглядно определить, какие объекты, субъекты и инструменты входят в его состав, а также интегрировать инструменты в маркетинговую концепцию для продвижения товара – земли.

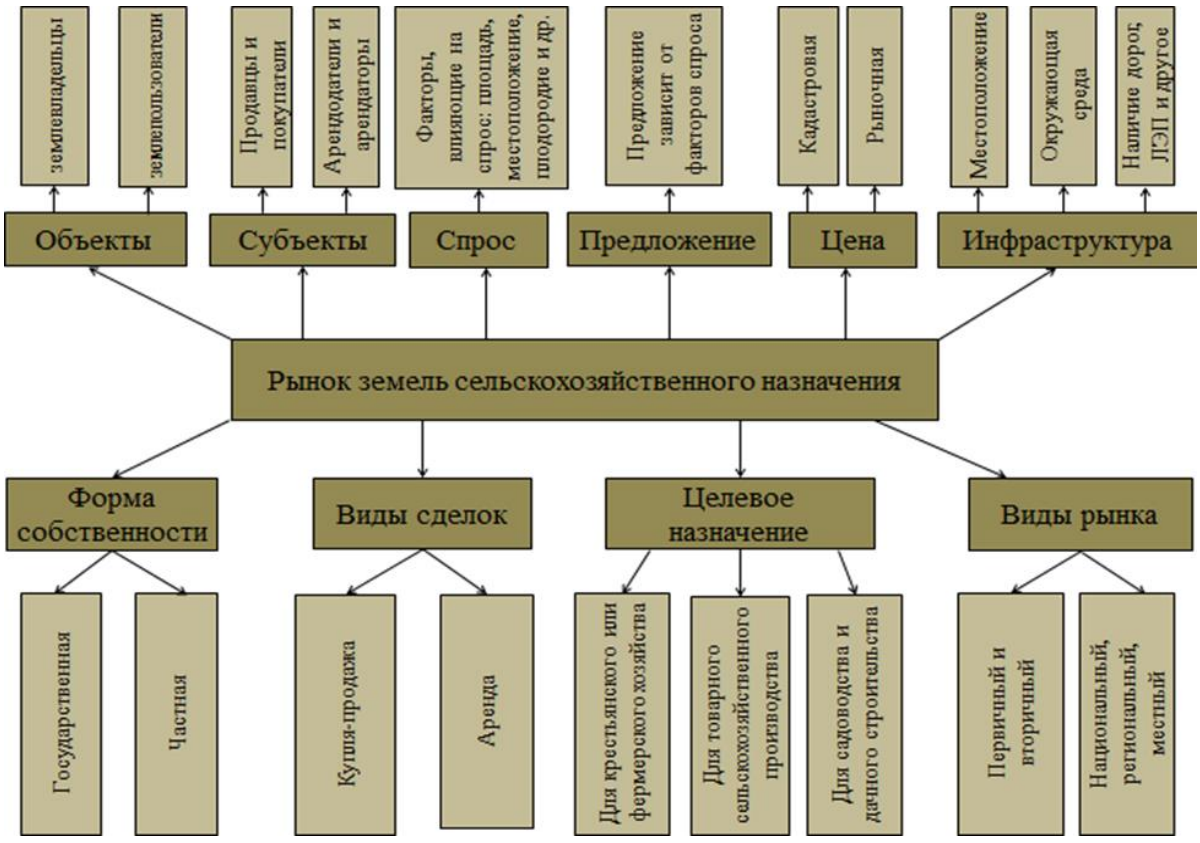


Рисунок 2 – Блок – схема структуры рынка земель сельскохозяйственного назначения

Примечание – Составлено автором

Основными параметрами рынка земель сельскохозяйственного назначения являются спрос и предложение, а также цена. Спрос на сельхозземли зависит от

местоположения, размера, качества земельного участка.

Закон спроса формально может быть изложен следующим образом: на любом рынке, при равных условиях существует обратная связь зависимости между ценой товара и величиной спроса, предъявляемого покупателями на этот товар, и эта величина имеет тенденцию роста при падении цены, а наоборот - уменьшение при ее повышении [29].

Предложение формируется количеством сельхозземель, которые предлагают к продаже или аренде по определенной цене за определенный период.

Влияние на изменение величины как цена оказывают неценовые факторы (демографические, экономические, политические, юридические). Также на цену сельхозземель влияют расположение, развитая инфраструктура, состояние почвы.

К факторам демографии относится изменение численности населения, уровень миграции и другое, которое оказывает влияние на число покупателей данного рынка. Экономические факторы рассматривают доходы потребителей, ожидаемые в будущем цены за земельные участки. Политические и юридические факторы оказывают значительное влияние на спрос земельных участков.

Местоположение, инфраструктура местности, качество почв и экология оказывают большое влияние стоимость земельных участков. Например, качество почвы влияет на урожайность сельскохозяйственных культур. Цена на земельный участок, где качество почвы плодороднее, будет намного выше, чем у участка, где имеется плохое качество почв.

Некоторые авторы [30], рассматривая проблему ценностных отношений земель на рынке, видят применение маркетинга, основанного на концепциях философии, менеджмента, экономики и других науках.

Маркетинг земель следует рассматривать как процесс применения маркетинговых концепций, стратегий и инструментов в целях эффективного регулирования и развития рынка земельных ресурсов. Такое понимание обусловлено совокупностью факторов, представляющих собой ключевые компоненты взаимосвязи между маркетингом и функционированием рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Рынок земли представляет собой механизм, в котором происходит обмен земельных участков между продавцами (или арендодателями) и покупателями (или арендаторами). Суть маркетинга заключается в создании ценности, которая приносит выгоду как продавцу, так и покупателю. В контексте земли, маркетинг земель — это процесс создания привлекательных предложений и обмена земельными участками на основе потребностей и предпочтений целевой аудитории.

Маркетинг занимается тем, чтобы формировать ценность для потребителя, доносить её до него и собирать обратную связь о восприятии этой ценности [15, с.205].

Маркетинговый подход к созданию ценности требует ориентации на потребности потребителей и создание предложений, которые не только соответствуют их ожиданиям, но и превосходят их. Этот процесс предполагает,

что потребители имеют возможность выбирать, что они считают ценным, и что их лояльность зависит от установленных с ними доверительных и долгосрочных отношений. Создание ценности на всех этапах взаимодействия с клиентами способствует формированию не только краткосрочной выгоды, но и стабильного, успешного бизнеса [31].

Маркетинг земельных ресурсов некоторые авторы рассматривают как направление, связанное с использованием маркетинговых технологий на уровне региона [32]. К. Пьянкова и М. Мырзина, рассматривают влияние маркетинга через эффективное вовлечение сельскохозяйственных земель в оборот. Вовлечение сельхозземель в рыночный оборот станет возможным при условии внедрения маркетингового инструментария [33].

Использование маркетингового инструментария подробно рассмотрено автором Н.Ю. Улицкой. Автор считает, что использование инструментов маркетинга для формирования и продвижения ценности сельскохозяйственной земли как товара – это важный аспект современной аграрной политики и управления земельными ресурсами. В условиях рыночной экономики земля, как и любой другой товар, требует продуманного подхода к продвижению, созданию её ценности и реализации на рынке [34].



Рисунок 3 – Сущность маркетинга земель сельскохозяйственного назначения

Примечание – Составлено автором

Таким образом, рынок земли можно рассматривать как практическую реализацию маркетинга земель, где применение маркетинговых принципов, таких как создание ценности, сегментация, позиционирование, ценообразование, продвижение и анализ обратной связи, напрямую влияет на эффективность сделок с земельными участками. В этом контексте маркетинг становится

неотъемлемой частью работы с рынком земли, направленной на создание взаимовыгодных условий для обеих сторон — продавцов и покупателей.

Рынок земли является не просто торговым пространством, а маркетинговой системой, в которой все процессы и решения направлены на создание и обмен ценностями, удовлетворение потребностей целевой аудитории и достижение взаимовыгодных сделок.

Маркетинг земель сельскохозяйственного назначения имеет свои особенности, обусловленные спецификой аграрного сектора, отражающие сезонность выполняемых производственных процессов. Основное содержание маркетинга в сельском хозяйстве включает применение маркетинговых инструментов для того, чтобы рационально использовать земельные ресурсы, предназначенные для сельскохозяйственного производства. Такой маркетинг ориентирован на удовлетворение потребностей аграриев, фермеров, инвесторов и других участников сельскохозяйственного рынка, стремящихся получить прибыль от использования земли.

1.2 Маркетинговые концепции процесса создания стоимости земель сельскохозяйственного назначения, как рыночного товара

В понимании Н.Ю. Улицкой, в настоящее время отсутствует целостная концепция маркетинга для отношений на рынке земли, поскольку из поля зрения научного общества выпадает анализ взаимосвязей субъектов рынка земли через призму их интересов [35]. Мы разделяем данную точку зрения автора и считаем, что для развития рынка земель сельскохозяйственного назначения необходимо сегодня использовать маркетинговые инструменты, которые позволят значительно продвинуть данный рынок.

В регулярно проводимом анализе тенденций ценообразования, изменения спроса и предложения, выяснения мотиваций приобретения, анализе территории и специфических свойств и характеристик земельного участка заключается маркетинг земли [36].

К маркетингу земель относится территориальный маркетинг - важный инструмент для управления развитием регионов, городов и стран. Его цель – улучшить положение территории на рынке, укрепить её уникальность и конкурентоспособность, а также создать условия для повышения качества жизни жителей. Также к территориальному маркетингу относится привлекательность в элементах территории, которая способствует продвижению данного товара и улучшает условия жизни его нынешних и потенциальных пользователей [37]. Территориальный маркетинг также подразумевает совокупность различных мероприятий, направленных на продвижение определенного места [38]. Определенным местом являются земельные участки, находящиеся в категории земель сельскохозяйственного назначения.

Возникает вопрос, какую ценность несут в себе сельскохозяйственные земли для потребителей сельских территорий? Ценность сельскохозяйственных земель для потребителей сельских территорий – это многоаспектное понятие, которое включает как производственные, так и социальные аспекты. В маркетинге ценность воспринимается как способность товара или услуги

удовлетворять потребности потребителя, а в случае с землёй – как способность земли удовлетворить потребности как сельских хозяйств, так и жителей сельских территорий [39].

Неразвитость рынка земель сельскохозяйственного назначения действительно является значимым препятствием для эффективного использования маркетинговых инструментов, направленных на продвижение сельских территорий. Однако в условиях современного развития сельского хозяйства и территориального маркетинга существует потенциал для создания инструментов, способствующих улучшению ситуации (рисунок 3). Маркетинг сельскохозяйственных земель – это непрерывный процесс, включающий в себя серию действий, направленных на улучшение позиций земельных участков на рынке и обеспечение их привлекательности для потенциальных потребителей. Такой маркетинг является частью более широкой системы управления территориями, в рамках которой важно учитывать потребности не только аграрных предприятий, но и местного населения, а также экологические и социальные условия [39].



Рисунок 4 – Маркетинговая система продвижения земель сельскохозяйственного назначения

Примечание – Составлено на основании источника [39]

На рисунке 4 представлена система продвижения ценности земель сельскохозяйственного назначения, где основными инструментами являются формирование спроса и стимулирование сбыта товара-земли. Важной составляющей данной системы является сохранение рационального использования сельхозземель, а также развитие рыночного оборота.

Маркетинговая система продвижения земель сельскохозяйственного назначения включает в себя набор стратегий и инструментов, направленных на

эффективное продвижение земельных участков, предназначенных для сельского хозяйства. Основной целью является привлечение покупателей, арендаторов и инвесторов, а также создание условий для долгосрочного использования этих земель.

Маркетинговые концепции земель сельскохозяйственного назначения предусматривает комплексный подход к продвижению сельхозземли как товара направленный на удовлетворение потребностей землепользователей (рисунок 5).

Маркетинговые концепции являются одним из базовых инструментов, которые предусматривают продвижение земель сельскохозяйственного назначения как товара. Важно отметить, что представленные маркетинговые концепции основываются на ценностях сельхозземель. Например, функциональная ценность рассматривает сельхозземли местом и средством производства. Условная ценность сельхозземель охватывает важный аспект, который предусматривает деградацию, рациональное использование сельхозземель.



Рисунок 5 – Маркетинговые концепции земель сельскохозяйственного назначения

Примечание – Составлено на основании источника [39]

Одним из важнейших элементов маркетинга является сегментация рынка. Объектами сегментирования являются земли сельскохозяйственного назначения, как товар, а покупатели и продавцы являются участниками рынка. Сегментация рынка – классификация потенциальных потребителей товаров предприятия в соответствии с их требованиями, особенностями спроса или реакцией на те, или иные маркетинговые мероприятия [40, 41].

Кулибанова В.В. сегментацию потребительских рынков разделяет на несколько видов: на основе социально-демографических характеристик

потребителей; сегментацию по выгодам, социально-культурная сегментация, поведенческая [42].

Например, сегментирование рынка по товару в данном случае, земли сельскохозяйственного назначения, позволяет выявить, какие именно земли могут быть привлекательными для покупателей. Здесь конечно же учитываются характеристики земель сельскохозяйственного назначения, к которым относятся: почвенное плодородие, удаленность от загрязненных местностей, местоположение земельного участка так далее [43].

Данное сегментирование рынка необходимо учитывать в маркетинге земель, которое может способствовать развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственная земля как товар, в зависимости от тех функций, которые выполняются при её использовании в процессе производства товаров, имеет различия в обозначении главных и дополнительных элементов объективной ценности. Например, земля в сельском хозяйстве имеет различную ценность по характеру потребительского использования [44].

Данное сегментирование рынка необходимо учитывать в маркетинге земель, которое может способствовать развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственная земля как

Основной целью маркетинга земель является создание продаж. Для успеха необходим целостный подход к маркетингу земель, что требует создания маркетингового «пакета». Дизайн, планирование, юридические, финансовые и физические аспекты девелоперского проекта должны быть включены в этот пакет [45].

При развитии маркетинга сельхозземель необходимо включить следующую информацию: информация о плодородии почвы; наличие хозяйственных построек на земельном участке либо наличие загонов для с/х животных на земельном участке; информация о наличии живописных мест (озеро, насаждения). Наличие вышеизложенной информации позволит быстрому продвижению и сбыту земель сельскохозяйственного назначения [46].

Правильный и своевременный маркетинг сельхозземель имеет первостепенное значение для продажи и аренды. Информация о земельном участке, размещенная на электронных ресурсах, должна включать: полный адрес объекта, GPS-координаты, площадь, фотографии, описание объекта, основные моменты объекта, улучшения, почвы и топографические карты, урожайность, зонирование, разрешения [47].

Есть основные четыре Р, составляющие маркетинг:

1. Продукт; предлагать товары или услуги? В каком количестве они продаются? Качество хорошее? Удовлетворяют ли они спрос целевых клиентов?
2. Цена; это конечная стоимость, по которой конечный потребитель приобретает товары или услуги. На цену в основном влияют спрос и предложения.
3. Размещение; это каналы, по которым продается товар. Они могут быть; торговых площадок, интернет-магазинов, электронные платформы, сайты.
4. Продвижение; с помощью которых можно продвигать товар и услуги

своим клиентам. Он включает в себя процессы, с помощью которых клиенты узнают о продуктах и о том, как они могут им помочь, и, наконец, влияют на их решения о покупке [48].

Исходя из вышеизложенного, для продвижения рынка земель сельскохозяйственного назначения следует применить следующие маркетинговые инструменты: товарную политику, ценовую политику, политику сбыта, политику продвижения, то есть схему комплекса маркетинга 4Р. Эти четыре основных инструмента на данном рынке представлены следующим образом:

– продукт или товар, в котором выступают земли сельскохозяйственного назначения. Данный вид товара имеет большую ценность, так как может приносить экономическую выгоду от его эффективного использования;

– цена, ценообразование или ценовая политика – является одним из ключевых инструментов маркетинга, так как установка пороговой цены влияет на продвижение товара. При ценовой политике в категории земель сельскохозяйственного назначения используются кадастровая и рыночная стоимости;

– продвижение, политика продвижения – ставит вопрос, как продвигать продукцию (товар) на рынок. Рычагами продвижения являются: реклама, стимулирование сбыта, связи с общественностью, персональная продажа, интернет-маркетинг. Актуальным сегодня является применение последнего рычага, а именно интернет-маркетинга для продвижения земель сельскохозяйственного назначения, которое позволит в дистанционном формате продвигать товар;

– сбыт, дистрибуция – это распределение товара в сегменте, на территории. Это место, где совершаются сделки земельных участков сельскохозяйственного назначения. Каналами сбыта являются аукционы, конкурсы, а также маркетинговая логистика (управление заказами, условие оплаты). Важно отметить, что при стимулировании сбыта используются различные инструменты: скидки, бонусы и другое.

На наш взгляд, применяя вышеперечисленные маркетинговые инструменты, можно добиться не только развития рынка земель сельскохозяйственного назначения, но и эффективное и рациональное их использование.



Рисунок 6 – Схема-комплекса маркетинга 4Р развития рынка земель сельскохозяйственного назначения

Примечание – Составлено автором

На рисунке 6 представлена схема-комплекса маркетинга земель сельскохозяйственного назначения. Схема-комплекса маркетинга 4Р охватывает основные маркетинговые инструменты, которые позволят развивать рынок земель сельскохозяйственного назначения. Первым маркетинговым инструментом являются земли сельскохозяйственного назначения. Они выступают как товар. Главной основой данного товара является почвенное плодородие. От качественного состояния почв зависит производство сельскохозяйственной продукции. Качество почвы может улучшаться либо ухудшаться в процессе использования. Сохранение плодородия земель сельскохозяйственного назначения путем рационального и эффективного использования может способствовать развитию рынка земли. То есть, если сохранять и повышать питательные вещества в почве через применение агрохимических и мелиоративных мероприятий, то можно увеличить спрос на данные земли. Местоположение, развитие производственной и рыночной

инфраструктур влияют на удобства, это дает дополнительные преимущества для сельхозтоваропроизводителей. Использование данных элементов (плодородие почвы, местоположение и т.д.) при маркетинге земель сельскохозяйственного назначения будет способствовать их продвижению.

Следующим маркетинговым инструментом является цена земли. От цены зависит развитие рыночных отношений, рыночный оборот и все операции (купля-продажа, аренда, залог) связанные с землями сельскохозяйственного назначения. Ценовая политика является главным маркетинговым инструментом при различных сделках с землей. На сегодня стоит вопрос изменения ценовой политики по отношению кадастровой стоимости, а также при расчете арендной платы сельхозземель. Данные корректировки проводились последний раз в 2003 году и требуют пересмотра.

Также одним из важных маркетинговых инструментов является продвижение земли как товара. Освещение о сделках в СМИ, на различных сайтах, а также поддержка СХТП (субсидии, льготы) будет способствовать продвижению товара, то есть земель сельскохозяйственного назначения.

Использование последнего маркетингового инструмента в схеме-комплекса является сбыт товара. Местами реализации земли как товара служат акиматы (проведение аукционов), риэлторы и другие места, где совершаются сделки. Следует предусмотреть одну платформу, где предусматривались бы все сделки с землями данной категории.

Различные виды деятельности в области цифрового маркетинга включают поисковую оптимизацию (SEO), поисковый маркетинг (SEM), контент-маркетинг, маркетинг влияния, автоматизацию контента, маркетинговые кампании, маркетинг электронной коммерции, маркетинг в социальных сетях (SMM), оптимизацию в социальных сетях, прямой маркетинг по электронной почте, медийную рекламу, электронные книги, оптические диски, игры и различные другие виды цифровых носителей информации [49].

Филип Котлер и другие авторы уделяют большое внимание развитию цифрового маркетинга делая акцент на социальные сети. Они стали основным каналом распространения и популяризации контента. Пять самых популярных социальных сетей поколения Z: YouTube, Instagram, TikTok, Snapchat и Facebook [50]. В современном мире актуальным является использование маркетинга пространственных взаимодействий – бесконтактный маркетинг, контекстный маркетинг, расширенный маркетинг [50, с.197].

При продвижении рынка сельскохозяйственных земель необходимо обратить внимание на виды SMM – маркетинга. Использование маркетинга в социальных сетях позволит повысить сделки с земельными участками сельскохозяйственных угодий. При размещении информации в социальных сетях на сегодня актуален один из механизмов маркетинга – таргетинг. Данный механизм маркетинга позволяет среди всех пользователей выбрать целевую аудиторию по определенным требованиям (рисунок 7).

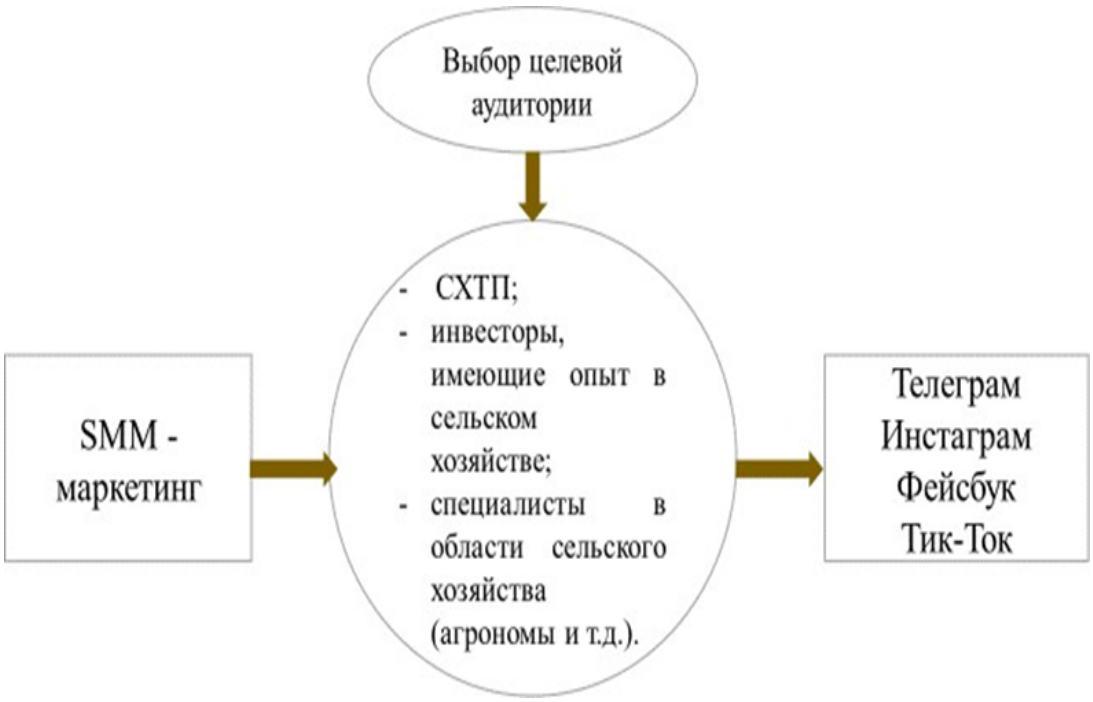


Рисунок 7 – SMM – маркетинг как один из способов продвижения рынка земель сельскохозяйственного назначения

Примечание – Составлено автором

Применение интернет-маркетинга позволит продвигать товар в электронном формате, одной из задач которой является создание качественно наполненного специализированного сайта. Найти нужную информацию на сайте проще, чем обратиться за помощью к сотрудникам магазина. На сегодня электронная коммерция диктует свои преимущества [50, с.127].

Изучение маркетинговых концепций, используемых в процессе создания стоимости земель сельскохозяйственного назначения, как рыночного товара, позволяет заключить, что рынок земель сельскохозяйственного назначения необходимо продвигать через маркетинговые инструменты, которые позволят увеличить сделки по купле-продаже на рынке земли и привлекательность для землепользователей. Использование маркетинговых инструментов рынка способствует повышению спроса на земли сельскохозяйственного назначения и увеличению рыночного оборота.

1.3 Мировой опыт аренды сельскохозяйственных земель, как объект воздействия маркетинговых инструментов на рынок

Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения подразумевает операции по купле-продаже, аренде земельных участков. Наиболее распространённой операцией на сегодня является краткосрочная и долгосрочная аренда земельных участков, которые находятся в государственной собственности.

В ряде государств сельскохозяйственные земли представлены как в государственной, так и в частной собственности. В своих исследованиях Оспанов Б. С. и Дюсенбеков З. Д. классифицируют формы собственности на

землю в зависимости от преобладающего типа владения. Ими выделяются следующие модели:

– доминирование государственной формы собственности на земельные ресурсы;

– преимущество государственной собственности над частной в отношении сельскохозяйственных земель;

– сбалансированное развитие государственной и частной форм собственности на землю;

– преобладание частной формы собственности на земельные участки [51].

Авторы относят наше государство ко второй форме, где преобладает государственная собственность на земельные участки сельскохозяйственных угодий, так как основная часть данной категории земель находится в аренде у сельхозтоваропроизводителей.

В настоящее время наибольшее распространение получила аренда категории земель сельскохозяйственного назначения. Стоит отметить, что формирование земельных арендных отношений имеют недостаточное развитие в нашем государстве. Встал вопрос изучить земельные арендные отношения в контексте опыта зарубежных стран.

Кроме нашего государства аренда земли широко используется во многих развитых странах таких как: Германия, Франция, Бельгия, Канада, США и другие [52]. За прошедшие годы, с момента введения частной собственности на категорию земель сельскохозяйственного назначения, рыночный оборот путем купли-продажи развивается медленно. Исходя из опыта прошлых лет и результатов анализа развития рыночного оборота, можно делать вывод о том, что в Казахстане рынок земель сельскохозяйственного назначения путем купли-продажи не прижился.

Аренда земель сельскохозяйственного назначения в развитых зарубежных странах является главным элементом организации сельскохозяйственного производства. Во многих странах по масштабам применения и по эффективности использования земли аренда не уступает частной собственности.

Был изучен опыт стран с развитым сельским хозяйством, к которым относятся: США, Франция, Россия, Германия и другие [53]. Анализ показывает, что аренда земли намного эффективнее частной собственности. В зарубежных странах арендные отношения на землю развиваются следующим образом:

– собственник земли использует её, а также определенную долю сдает в аренду;

– хозяйствующий субъект арендует землю у государства;

– хозяйствующий субъект арендует землю, принадлежащую другому субъекту.

В таких странах, как Бельгия, Франция и Нидерланды, аренда земли регулируется очень строгими правилами, так как многие фермеры получают доступ к земельным участкам через аренду. В Словакии сельское хозяйство в основном представлено крупными корпоративными структурами, которые арендуют землю у многочисленных мелких владельцев [54].

Основой соглашения между арендодателем и арендатором является арендный договор, по которому арендодатель передает право пользования земельным участком арендатору на определенный срок. Обязательства включают внесение арендной платы в сроки оговоренные контрактом.

В мировой практике в зависимости от срока, различают краткосрочные и долгосрочные виды аренды на землю. Международной экономической организацией развитых стран (OECD) подробно рассмотрены (таблица 2) сроки аренды земель сельскохозяйственного назначения [55].

Исходя из таблицы 1, видно, что размер и сроки арендной платы в зарубежных странах устанавливаются по-разному. В основном сроки арендной платы большие, максимальный срок аренды наблюдается в Дании (до 30 лет), тогда как в Казахстане максимальный срок аренды до 49 лет. Например, в Дании на земли распространена, как и купля-продажа, так и аренда. Стоит отметить, что так же, как и при покупке земельных участков при аренде от арендатора требуют также рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения. По земельному законодательству от крестьянина требуется эффективное ведение сельскохозяйственного производства. При этом, фермеры обязаны проживать постоянно на земельном участке, где находится хозяйство.

Таблица 1 – Сроки аренды земель сельскохозяйственного назначения в зарубежных странах

Страна	Сроки по аренде земель сельскохозяйственного назначения (аренда, %)
США	В этой стране срок аренды устанавливается при заключении краткосрочного контракта, плата, определенная на рынке - 42,8%.
Великобритания	Срок краткосрочной и долгосрочной аренды устанавливаются в договоре, плата 38,4% утверждается арбитражем.
Ирландия	Плата за аренду определяется рынком, составляет 12,4%, минимальный срок 3 года
Греция	В этой стране минимальный срок аренды земли составляет 4 года. Плата за аренду определяется рынком и составляет 22,2%.
Люксембург	Минимальный срок аренды земли составляет 6 лет и плата определяется рынком.
Швейцария	Минимальный срок аренды земли составляет 6 лет и плата определяется на законодательной основе страны.
Нидерланды	Минимальный срок аренды земли составляет 6 лет и плата определяется на законодательной основе страны в размере 31,5%.
Испания	Минимальный срок аренды 6 лет, а долгосрочной 15 лет, стандартная плата определяется на законодательной основе страны в размере 31,5%.
Бельгия	Минимальный срок аренды земли составляет 9 лет и плата определяется на законодательной основе страны в размере 66,2%.
Болгария	В этой стране для пахотных земель минимальный срок аренды 1 год, а долгосрочной 10 лет, плата определяется Законом о аренде земель.
Франция	Минимальный срок аренды земли составляет 9 лет и плата определяется на законодательной основе страны в размере 56,2%.
Португалия	Минимальный срок аренды 7 лет, а долгосрочной 10 лет, стандартная плата определена в размере 24,6%.

Продолжение таблицы 1

1	2
Норвегия	При заключении договоров по аренде сроком более, чем на 10 лет требуется разрешение властей, плата определяется рынком - 21%.
Германия	В этой стране срок аренды устанавливается при заключении договора, плата, определенная на рынке - 42%.
Италия	Минимальный срок аренды 6 лет, а долгосрочной 15 лет, стандартная плата определяется на законодательной основе страны в размере 18,4%.
Япония	Максимальный срок аренды - 20 лет, плата стандартная, установленная государством в размере 13,1%.
Дания	Максимальный срок аренды до 30 лет, плата определяется рынком, в 2020 году увеличилась до 40%.
Словакия	Минимальный срок аренды 5 лет, размер платы 90%.
Примечание – Составлено на основании источников [54; 55]	

В Бельгии, важным изменением является то, что с 2020 года в Валлонии возможно только три продления после первоначального срока аренды каждые 9 лет. Арендатор должен быть моложе 38 лет на момент заключения договора профессиональной аренды. Однако эта аренда безоговорочно прекращается по достижении этого возраста, и продление аренды невозможно [54].

В Бельгии стоимость аренды согласовывается между арендодателем и арендатором, но установлена максимальная стоимость аренды. Эта максимальная цена основана на кадастровом доходе и коэффициенте аренды, который варьируется в зависимости от агроэкологического региона. Кадастровый доход основан на годовом чистом доходе от аренды, который можно было бы получить в 1975 году за недвижимость, если бы она была сдана в аренду. Кадастровый доход индексируется на ежегодной основе. Коэффициент арендной платы опубликован в бельгийском официальном вестнике. Эти коэффициенты определяются комитетом по ценам аренды. Они могут быть разными для земли и зданий [54].

В Словакии большая часть сельскохозяйственных угодий сдана в аренду, лишь несколько фермеров работают на своей собственной земле [56].

Обязательный контроль за любыми изменениями собственности или аренды земель сельскохозяйственного назначения существует в Германии. Незаконная передача любых прав на земли сельскохозяйственного назначения подлежит санкциям (приостановлению) использования. Например, перевод сельскохозяйственных земель на несельскохозяйственные виды пользования (в Германии считается нежелательным). Использование земель сельскохозяйственного назначения передается к лицам, которые имеют преимущество, то есть опыт работы в сельском хозяйстве.

По данным Федеральной статистической службы Германии [57] в 2020 году при использовании земель сельскохозяйственного назначения (16,6 млн. га) примерно 59,6% (9,9 млн. га) были в аренде у сельскохозяйственных предприятий, а остальные земли находились в частной собственности у сельскохозяйственных предприятий (таблица 2).

Таблица 2 – Численность предприятий и аренда сельскохозяйственных угодий Германии в 2020 году

Территория	С/х предприятия			Земли с/х назначения				
	Итого	в т.ч. в аренде	Доля предприятий в аренде	Всего	В т.ч. находящиеся в аренде	Средняя стоимость аренды	Доля арендуемых	Средняя стоимость арендной платы
	тыс. ед		%	тыс. га		га	%	€/га
Германия	263	195	74,3	16 595	9 971	51,1	60,1	329
Западная	237	177	74,7	11 081	6 241	35,2	56,3	390
Восточная	25	18	71,0	5 490	3 714	211,3	67,7	232
Примечание – Составлено на основании источника [57]								

Из таблицы 3 видно, между Западной Германией и Восточной Германией есть отличия: в аренде земель, в численности сельскохозяйственных предприятий, в арендной плате за землю. Так, например, в Западной Германии из 11,0 млн. га сельскохозяйственного назначения 6,0 млн. га (54,5%) арендуются сельскохозяйственными предприятиями, а в Восточной Германии из 5,4 млн. га земель сельхозугодий почти 3,7 млн. га (т.е. 68,5%) находились в аренде.

Также в Германии арендная плата пересматривается каждые два года. Условия договора аренды законодательно установлены, где большое внимание уделено рациональному использованию сельхозземель. Также контроль ведется по выполнению землепользователями правовых обязательств, в особенности оплаты налогов и арендной платы. В случае нарушений правовых обязательств в Германии функционируют специальные сельскохозяйственные суды [58].

В Германии важную роль играет федеральный закон, который предусматривает защиту сельскохозяйственных угодий от загрязнения, вызванного деятельностью сельскохозяйственных производителей. В случае повреждения почвы фермеры могут быть привлечены к юридической ответственности. Также стоит отметить, что рынок земель сельскохозяйственного назначения в Восточной Германии регулируется Обществом с ограниченной ответственностью по реализации и управлении землями (BVVG), которая выполняет ряд задач, в том числе: продажа сельскохозяйственных и лесных угодий, сдача в аренду пахотных и лугопастбищных угодий, продажа лесных угодий и так далее [59].

В Чехии более 74% сельскохозяйственных земель сдается в аренду. Активно идет борьба по защите и восстановлению и защите почвы и биоразнообразия. Действующий закон предусматривает, что сельскохозяйственные угодья должны содержаться в таком состоянии, чтобы они были плодородными, и что следует предотвращать деградацию почвы [54].

В 1994 г. в Швейцарии был принят «Закон о собственности на землю»,

который предусматривает следующее: сельскохозяйственные земли выдаются только тем лицам, кто ее обрабатывает.

В Италии арендная плата пересматривается каждые три года. В Эстонии в аренде находятся 1/3 часть сельхозземель. Аренда сельскохозяйственных земель регулируется Законом об обязательственном праве. В нем, среди прочего, оговаривается, что арендатор обязан заботиться о земле. Государственная земля сдается в аренду через публичный письменный аукцион. Уведомления об аукционе публикуются, по крайней мере, за 2 недели до аукциона [54].

Во Франции уровень арендных цен регулируется, как и продолжительность аренды. В соответствии с контрактом фермер-арендатор обязуется применять экологически безопасные методы на арендуемой земле (должны быть согласованы арендатором и землевладельцами); в обмен арендная плата, требуемая землевладельцем, может быть установлена ниже минимальной регулируемой цены. Во Франции сложная система контроля рыночного оборота земли существует уже более 30 лет. При купле-продаже или сдаче в аренду сельскохозяйственные земли, необходимо разрешение властей. Упор делается на фактического землепользователя. Так же, как и в Японии, во Франции при использовании земель сельскохозяйственного назначения требуется квалификация, то есть претенденты должны обладать квалификацией в области сельского хозяйства.

В Японии те, кто желает приобрести или взять в аренду земли сельскохозяйственного назначения, должны подать заявку на получение разрешения у государства, которое предоставляет на определенных условиях:

а) собственник земельного участка обязан обрабатывать все сельскохозяйственные угодья, которые находятся у него во владении и аренде;

б) физические лица либо члены его семьи должны на постоянной основе принимать участие в сельскохозяйственном производстве;

в) физические лица должны иметь квалификацию, а также финансовые и другие возможности для ведения эффективного сельскохозяйственного производства и проживать там.

В Нидерландах большие площади земель сельскохозяйственного назначения находятся у государства и используются в долгосрочной аренде.

В Испании аренда земель сельскохозяйственных угодий подлежит государственному регулированию, целью которого является недопущение создания крупных хозяйств. Есть ограничения при получении земельных участков в аренду, не допускается превышение более 50 га орошаемых земель.

В Канаде наблюдается расширение масштабов земельной аренды. 89% земли в Канаде находится в собственности государства. Фермер не может продать землю другому фермеру, а обязан продать свою землю государству. Цены на землю стартуют примерно от 5 млн. тенге за 1 га [60].

В США около 42% сельскохозяйственных земель находятся в аренде. В 2016 году Служба экономических исследований Министерства сельского хозяйства США опубликовала всестороннее исследование прав собственности, владения и передачи сельскохозяйственных земель в сельском хозяйстве США. Анализ в основном основан на результатах обследования прав собственности и

владения сельскохозяйственными землями 2014 года, которое проводилось Департаментом сельского хозяйства США (USDA) и Национальной службой сельскохозяйственной статистики (NASS) в рамках специального наблюдения за переписью 2012 года. Выводы из отчета включают в себя следующее: приблизительно 39% из 911 миллионов акров сельхозугодий в смежных 48 штатах были арендованы. Более половины пахотных земель (Cropland) сдано в аренду 54 и 46% находились у владельцев [61].

За последние 25 лет около 40 процентов сельхозугодий США были сданы в аренду. Большая часть арендованных площадей находится в собственности не операторов-арендодателей [62]. Арендная плата в США рассчитывается тремя способами, одним из которых учитывается качество земельных угодий.

Из вышеизложенного следует, что среди зарубежных стран, наиболее распространенным среди операций при рынке земель сельскохозяйственного назначения является аренда. При аренде земель сельскохозяйственного назначения в разных станах расчет арендной платы в зависимости от условий осуществляется по-разному (таблица 3).

Таблица 3 – Сравнительный анализ между Казахстаном и зарубежными странами по определению расчета арендной платы за земли с/х назначения

Страна	Особые условия
Дания	Жесткий контроль сохранения плодородия земель. Арендодатель и арендатор самостоятельно договариваются о размере АП между собой.
Германия	Контроль за рациональным использованием земель. Привлечение фермеров к юридической ответственности за нерациональное использование. АП пере утверждается каждый 2 года.
Италия	Пересмотр арендной платы каждые 3 года.
США	АП рассчитывается с учетом качества земли, а также на основании полученного дохода.
Бельгия	Установлена максимальная АП, которая основана на кадастровом доходе и коэффициенте аренды. Она варьируется в зависимости от агроэкологического региона. Кадастровый доход индексируется ежегодно
Франция	АП ежегодно устанавливается государством.
Латвия	Размер годовой арендной платы за пользование земельным участком устанавливается в размере 4,5% от кадастровой стоимости указанного участка.
Словакия	В соответствии с установленными нормами, минимальная арендная плата за пользование земельным участком составляет не менее 1% от его кадастровой стоимости.
Казахстан	Размер арендной платы варьируется в пределах 100-120% от величины ставок земельного налога. АП не пере утверждалась с 2003 года.
Примечание – Составлено автором на основании источников [54; 55]	

Изучение арендных отношений в контексте опыта зарубежных стан позволяет нам сделать следующие выводы. В целом политика этих государств

имеет одну общую цель – сохранение плодородия земель сельскохозяйственного назначения и эффективное их использование (таблица 4). Арендная плата в зарубежных странах устанавливается либо в денежном выражении, либо в натуральной форме. Также стоит отметить, что арендная плата в зарубежных странах пере утверждается в некоторых случаях ежегодно, а также каждые 2-3 года.

Изучение мирового опыта аренды сельскохозяйственных земель, как объект воздействия маркетинговых инструментов на рынок, позволяет заключить, что аренда земель сельскохозяйственного назначения в зарубежных странах является важным элементом организации сельскохозяйственного производства. Эта форма использования земли во многих странах не уступает частной форме собственности на землю. Следовательно, одним из направлений совершенствования и развития рынка земли является расширение института аренды земель сельскохозяйственного назначения, в частности, совершенствование методики расчета арендной платы, являющейся ключевым элементов увеличения государственного бюджета.

Выводы по первому разделу

Изучение теории маркетинга, как инструмента продвижения товара-земли на рынке земель сельскохозяйственного назначения, основ маркетинговой концепции процессов создания стоимости земель, позволяет заключить о том, что маркетинговые инструменты выполняют ведущую роль в формировании и развитии земельного рынка. Сущность маркетинга земель сельскохозяйственного назначения была рассмотрена авторами различного уровня, были изучены разные подходы и методы продвижения земли, как рыночного товара.

Для успешного развития рынка земель в Казахстане необходимо адаптировать международный опыт использования маркетинговых инструментов и активно развивать маркетинговые инструменты, способствующие эффективному использованию земельных ресурсов, повышению уровня конкурентоспособности товаров и продуктов аграрного производства и повышению качества жизни на сельских территориях.

Изучение отечественного и мирового опыта развития рынка земель сельскохозяйственного назначения, позволяет сделать вывод о целесообразности вовлечения земель путем их аренды на краткосрочной основе. Исходя из зарубежного опыта, необходимо при аренде земель сельскохозяйственного назначения акцентировать внимание на сохранение плодородия земель, ввести жесткий контроль по недопущению понижения питательных веществ в почве, возможность пересмотра базовой ставки, арендной платы через каждые 2-3 года и сокращение срока аренды земли.

2 МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (НА ПРИМЕРЕ АКМОЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ)

2.1 Оценка формирования маркетинговой среды и специфические особенности рынка земель сельскохозяйственного назначения

Основой для формирования маркетинговой среды на рынке земель сельскохозяйственного назначения в Казахстане способствовали государственные указы по вопросам регулирования земельных отношений, которые возникли в условиях перехода к рыночному механизму хозяйствования. Земельные ресурсы страны из формы общественного владения и пользования разделились на государственную и частную собственности.

В рамках действующего законодательства Республики Казахстан, а именно статьи 6 Конституции РК, статьи 193 Гражданского кодекса РК и статьи 3 Бюджетного кодекса РК, земельные ресурсы подлежат классификации как находящиеся в государственной и частной собственности [27, 63, 64].

Первоначально, в условиях плановой экономики земли сельскохозяйственного назначения находились исключительно в государственной собственности. В период социализма земля предоставлялась землепользователям на бесплатной основе, она не облагалась налогом. В связи с этим сельхозземли использовались не эффективно. Оказалось, что земельные ресурсы должны иметь цену, стоимость которой должна входить в уставные фонды сельхозпредприятий и участвовать в сделках [65].

Большое значение в преобразовании земельных ресурсов для развития общества определяется тем, что земля является основой жизнедеятельности народа, главным средством сельскохозяйственного производства и пространственным базисом экономического развития.

Земля как природный объект (часть природной среды, естественная экологическая система, основа жизнедеятельности народов) и природный ресурс рассматривается земельным законодательством с точки зрения ее охраны и использования в целях удовлетворения различных надобностей человека [66].

Значительный вклад в развитие земельных отношений в Республике Казахстан внесли казахстанские ученые: Гендельман М.А., Оспанов Б.С. и Дюсенбеков З.Д. Земельные отношения как система, образуется совокупностью многообразных социально-экономических связей относительно вклада, применения и распоряжения землей. Распределение земельных отношений в специальную систему является следствием исторического процесса, истоки которого – в природном для человечества значении земли [51, с. 3-348].

В своих трудах А.Е. Кожахметова отмечает, что созданные новые земельные правоотношения способствовали развитию земельного рынка [67]. Начало земельных реформ в Казахстане приходится на 16 декабря 1991 года, где был принят Конституционный закон «О государственной независимости Республики Казахстан». Но истоки развития земельных отношений относится к 1990 году, когда была принята новая редакция Земельного кодекса, где в статье

3 было указано, что земельные участки находятся исключительно в государственной собственности [68].

Отсутствие земельного рынка оказывало существенное влияние на развитие рыночных отношений в республике. Вовлечение в рыночный оборот земельных участков, установление платы на землю способствовали Указы «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» и «О дальнейшем совершенствовании земельных отношений». Одним из главных решений в земельных отношениях является введение в рыночный оборот земельных участков и признание частной собственности на землю [69].

Частная собственность на некоторые категории земель осуществлялась с 1995 года по 2001 год. Так же были изменены сроки временного землепользования – краткосрочного с 3 до 5 лет и долгосрочного с 99 до 49 лет. Также к изменениям подлежал отказ от введенного в 1990 году права пожизненного наследуемого владения для крестьянского хозяйства и в законах

1995 и 2001 года для организации крестьянского хозяйства было оставлено постоянное землепользование и временное землепользование. Формирование земельных отношений в государстве осуществлялось поэтапно [70-73]. Первый этап (1990-1993): принятие «Земельного кодекса Казахской ССР» (ноябрь, 1990); законы «О крестьянском хозяйстве в Казахской ССР» (май, 1990); «О земельной реформе в Республике Казахстан» (июнь, 1991); «О земельном налоге» (декабрь, 1991).

Особенность первого этапа земельных отношений относится процесс перераспределения земельных участков, в ходе которого появилось 2,3 млн. собственников земельных долей, были выданы свидетельства о праве на условную земельную долю [74].

Ко второму этапу развития земельных отношений (1994-1995) относится подготовка к рыночным условиям земельной документации. Было принято несколько нормативных актов, касающихся вопросов регулирования земельных отношений, а также их совершенствования. Данные изменения способствовали вовлечению земель в рыночный оборот посредством введения института купли-продажи, права землепользования при сохранении конституционных основ государственной собственности на землю.

В декабре 1995 года был принят новый закон «О земле» №2717, с этого момента начался третий этап земельных отношений. В Казахстане была признана частная собственность на землю. Стали предоставляться земли для введения ЛПХ, садоводства и дачного строительства. Также в частной собственности могли находиться земельные участки, предоставляемые под застройку или застроенные производственными и непроизводственными. В рамках рассматриваемого законодательства закреплена система вещных прав, регулирующих отношения собственности на землю [63].

К вещным правам на землю в Казахстане были признаны право собственности, право землепользования, право временного пользования землей, находящейся в частной собственности. Собственники земельных участков могли вправе совершать в отношении своих участков любые сделки, не запрещенные законодательством: продать участок по договорной цене, внести в качестве взнос

в уставный фонд хозяйственного товарищества, передать в залог, подарить, завещать, сдать во временное землепользование.

О важности проводимых реформ в государстве отмечает Оспанов Б.С., выделяя земельные отношения, составной частью политики государства [75]. Государством были преодолены структурные экономические преобразования, были достигнуты определенные успехи в реализации экономических реформ, в том числе, земельной реформы.

Проведение земельной реформы в республике базировалось на ряде важнейших принципов. В своих трудах И.Г. Архипов пишет, что, в основу норм земельного законодательства были заложены следующие основные принципы:

– сохранение земельных ресурсов как природного объекта и основы жизнедеятельности народа Республики Казахстан;

– рациональное использование земель;

– экологическая безопасность;

– использование земель для определенных целей;

– акцент на земли сельскохозяйственного назначения;

– доступ к информации о состоянии и использовании земель;

– государственная поддержка мероприятий по использованию и охране земель;

– предотвращение ущерба земле или устранение его последствий;

– платность использования земли [76].

Между гражданами, государством и землепользователями, земельные отношения представляются волевыми общественными отношениями, Определяющим фактором земельных отношений являются правовые положения земельных участков.

Земельные отношения Г.К. Курманова рассматривает между государством, собственниками и пользователями земельных участков с целью получения товарной продукции, отмечая, что, главным акцентом должно учитываться экологическое землепользование и землевладение, позволяющее решить вопрос рационального использования и охраны земель для будущего поколения [77]. Интересно формулирует определение земельных отношений профессор М.Д. Спектор, определяя их экономикой развития общества и социальными запросами населения, так как больше внимания проблеме собственности уделяют экономисты [78]. Связь экономики с землей как экономическим ресурсом и земельными отношениями представлена в таблице 5.

В соответствии с пунктом 14 статьи 12 Земельного кодекса Республики Казахстан, объектами земельных отношений являются все категории земель земельного фонда Республики Казахстан, вне зависимости от их расположения, а также отдельные земельные участки, правовые основания их закрепления за конкретными субъектами и права на земельные участки и земельные доли [27]. Согласно мнению ряда авторов, земельные отношения следует рассматривать как земельные правоотношения, поскольку они включают правовые нормы, определяющие положение земли и земельных участков [79].

Так как в республике признаются государственная и частная собственности, то пользование ею должно одновременно служить

общественному благу [76, с. 47]. По определению А.Х. Хаджиева, собственность является общественной формой и содержанием экономических отношений. Она выступает универсальным способом жизнеобеспечения. [80]. Иными словами, собственность на землю подразумевает собой совокупность норм права, регулирующих отношения собственности на землю.

В 1996 г. впервые были утверждены базовые ставки платы за землю для землепользователей, созданные на основе нормативной цены земли. Использовались механизмы для исчисления размеров арендной платы и земельного налога, так, например, уровень арендной платы за землю был установлен в размере не менее 3% от нормативной цены земли, затем около 5% [81]. В 1999 году арендная плата за земельные участки устанавливалась в пределах от 80% до 120% от суммы земельного налога, в зависимости от его размера [82].

Однако, с углублением экономической и земельной реформ, ряд вопросов по земельным отношениям не нашли отражения в действующем законодательстве, а отдельные нормативные документы стали противоречить законодательным актам, принятым в те годы. В связи с этим в 2001 году Правительством РК был разработан проект Закона «О земле», который после одобрения в Парламенте, был подписан Первым Президентом Республики Казахстан.

24 января 2001 года был принят Закон Республики Казахстан «О земле», который способствовал началу развития четвертого этапа земельных отношений. Земли сельскохозяйственного назначения продолжали находиться в государственной собственности и передавались только во временное землепользование. Сроки временного землепользования (аренды) были изменены: краткосрочное – до 5 лет вместо 3 лет, долгосрочное – 49 лет вместо 99 лет, применявшихся в прежнем законодательстве [83].

Необходимо отметить, что этапы развития и совершенствования земельного законодательства нашего государства в то время, по сравнению с аналогичными процессами в странах СНГ, отличались тем, что переход к частной собственности на отдельные категории земель в условиях рынка происходил постепенно, с учетом востребованности и развития рыночной экономики.

Временные краткосрочные и долгосрочные землепользования не способствовали эффективно использовать земли сельскохозяйственного назначения. Встал вопрос о применении частной собственности на данную категорию земель.

Н.А. Назарбаев в своем Послании народу в 2002 году отмечал, что Закон о земле не способствовал продвижению страны к развитому рынку. Стоял вопрос: необходима ли частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения? Данный вопрос был выдвинут в Парламенте, в ходе которого были приняты изменения [84]. Так Н.А. Назарбаев, в своем Послании народу Казахстана 16 апреля 2002 года поручил Правительству разработать проект закона «О частной собственности на землю». В соответствии с этим поручением рабочая группа правительства разработала проект Земельного кодекса. При его

подготовке был внимательно изучен и учтен мировой опыт, а также опыт постсоветских государств. Учитывались и особенности земельных отношений, которые сложились к тому времени.

В разработке проекта Земельного кодекса было предложено параллельное действие двух институтов: института частной собственности на сельхозземли и института права землепользования (аренды земли). Также рассматривалась отмена субаренды [85].

Профессор М.А. Гендельман отмечал следующее, что глава государства поручил разработать закон о распространении частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, но так как больше половины сельхозугодий оказалось среди земель запаса и других категорий, то было принято правильное решение: разработать новый Земельный кодекс [86].

Земельный кодекс Республики Казахстан принят 20 июня 2003 года, с которого начался пятый этап развития земельных отношений [27]. Академик З.Д. Дюсенбеков отмечал, что к важнейшим элементам нового земельного строя в республике относится платное землепользование, а также формирование и функционирование земельного оборота [87].

С введением платного землепользования для сельскохозяйственных угодий была применена кадастровая стоимость земельных участков. В 2003 году для расчёта кадастровой стоимости были утверждены базовые ставки платы за земельные участки, которые используются при её определении [88].

Стоит отметить то, что несмотря на рост доходов сельского населения и сельхозпроизводителей, за 12 лет действия Земельного кодекса, с момента введения частной собственности на сельскохозяйственные земли, данный рынок продолжал быть пассивным. В мае 2015 года в стратегической программе Плана Нации «100 конкретных шагов» были предусмотрены вопросы земельных отношений в республике. Этому были посвящены два конкретных шага, 35 и 36, которые рассматривали введение в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения с целью их эффективного использования и упрощение процедуры смены целевого назначения земельного участка, а также их регулярный мониторинг [89].

Для реализации вышеизложенных шагов, 2 ноября 2015 года был принят Закон Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс» [90]. Он предусматривал введение в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения через аукцион, выкуп сельскохозяйственных земель, предоставленных ранее в землепользование (в аренду) в частную собственность по льготной цене, определяемой 50% от их кадастровой стоимости, а также рассрочку до 10 лет. Так же были внесены изменения касательно снятия ограничений по отчуждению и по передаче принадлежащим правом временного землепользования в пределах срока договора аренды земельного участка, снятие требований у землепользователя по выкупу права временного землепользования (аренды) при отчуждении и передаче права землепользования на землях сельскохозяйственного назначения.

Этот закон вызвал массу недовольств, высказанных населением в отношении предлагаемых поправок. В связи с общественным резонансом по

нормам Земельного кодекса принятых Законом от 2 ноября 2015 года, Указом Президента был введен мораторий до 31 декабря 2021 года «О введении моратория на применение отдельных норм земельного законодательства», в том числе на:

1) предоставление гражданам и юридическим лицам права введения частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, которые находятся в государственной собственности;

2) предоставление данной категории земель в аренду иностранным лицам [91, 92].

Распоряжением Премьер-Министра от 11 мая 2016 была создана Комиссия по земельной реформе, которая была построена на рассмотрении двух блоков вопросов. Первый блок рассматривал вопросы норм Земельного кодекса, а второй блок рассматривал вопросы совершенствования действующего земельного законодательства [93].

По результатам заседаний Комиссией относительно земель сельскохозяйственного назначения, были приняты следующие решения:

– сохранить и усовершенствовать нормы института аренды земель сельскохозяйственного назначения среди граждан республики Казахстан;

– установить предельные размеры земельных участков, предоставляемых в аренду для введения сельскохозяйственного производства;

– в приграничных территориях, ужесточить требования к предоставлению земель сельскохозяйственного назначения;

– для удовлетворения нужд населения, определить площади пастбищ вокруг населенных пунктов.

На основании вышеперечисленных предложений был разработан проект Закона Республики Казахстан «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам регулирования земельных отношений». Законопроект был одобрен на заседании Парламента Республики Казахстан в мае 2018 года [94].

С началом принятия Закона начался шестой этап развития земельных отношений, который предусматривал урегулирование вопросов, связанных с предоставлением земель сельскохозяйственного назначения, которые находились в собственности у государства [95]. При сохранении института аренды земель сельскохозяйственного назначения новым Законом предусмотрено предоставления данной категории земель на конкурсной основе, которое ранее не было регламентировано Земельным кодексом.

Наряду с усилением ответственности землепользователей, данный Закон предусматривает усиление государством контроля за использованием и охраной земель, путем расширения компетенции районных исполнительных органов в части осуществления государственного контроля за эффективным использованием земельных участков сельскохозяйственного назначения.

За пять лет запрета на продажу земель сельскохозяйственного назначения не были решены задачи по совершенствованию кадастровой стоимости, было решено продлить мораторий на сельхозземли до 31 декабря 2026 года.

В настоящее время земельные отношения продолжают развиваться, но

остается открытым вопрос о частной собственности земель сельскохозяйственного назначения. На основе анализа степени развития земельных отношений в диссертации выполнена хронология механизма государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения (Приложение В).

Исходя из хронологии (Приложение В), можно сделать выводы, что вопрос о частной собственности, либо аренде на земли сельскохозяйственного назначения, остается открытым. Принятое решение в 2003 году о введении частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, сегодня вызывает спорный вопрос. Нужна ли частная собственность или нет? Ведь с момента введения рынок купли-продажи продолжает быть пассивным. Комиссия по земельной реформе РК приняла решение о продлении моратория (запрет на продажу) сроком еще на 5 лет, так как существуют ряд недостатков, в том числе и по определению стоимости земель с/х назначения. По завершению 5-летнего моратория, главой государства был снова продлен на 5 срок, то есть до 2026 года. Требуются дополнительные рекомендации по совершенствованию методик определения стоимости земель, а также внедрению механизма предоставления сельхозземель в электронном формате и открытом доступе.

Изучение мнения авторов по определению земельных отношений и его направлений развития, даёт возможность систематизировать следующее определение: земельные отношения – это непрерывно развивающийся процесс между государством и землепользователями, основанием которого является рациональное и эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения.

Специфика казахстанского рынка земель сельскохозяйственного назначения обусловлена пассивным оборотом земельных участков при различных сделках. Причиной является продление моратория, отсутствием активных продаж до объявления моратория, не эффективной земельной политики, которая привела к стагнации данного рынка.

Выполненная оценка состояния и специфических особенностей рынка земель сельскохозяйственного назначения показала, что за годы независимости, в ходе которых развивались земельные отношения, был сформирован новый земельный строй, созданы разнообразные формы собственности на землю, разные виды прав землепользования.

Ухудшение качества и продуктивности земель, наличие проблем с недостаточным объемом материалов по почвенным и геоботаническим исследованиям, а также дефицит актуальных данных для определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, в сочетании с отсутствием развитых рыночных отношений в земельной сфере, требуют совершенствования основ развития рынка земель сельскохозяйственного назначения через внесение изменений и дополнений в законодательные акты и постановления государства. Законодательное регулирование земельных отношений в республике оказывает непосредственное влияние на активное функционирование земельного рынка, его эффективное и рациональное землепользование в сельском хозяйстве.

2.2 Маркетинговый анализ факторов, влияющих на рынок земель сельскохозяйственного назначения

Ситуация на внешнем рынке земель имеет большое значение в сельском хозяйстве Казахстана, так как доля сельскохозяйственных угодий в общей структуре земельного фонда занимает 81,5%, и международное рыночное состояние напрямую сказывается на ситуацию в аграрном секторе [1]. Маркетинговый анализ позволяет определить результат влияния внешних и внутренних факторов - конъюнктуру земельного рынка. К внешним побудительным факторам, включающим факторы маркетинга и факторы среды, относят элементы комплекса маркетинга (товар, цена, сбыт, продвижение). К факторам среды относятся экономические, политические, социальные, технологические [96, с.224].

Рыночные сделки с сельскохозяйственными землями происходят под воздействием множества конъюнктурообразующих факторов. Экономические факторы - состояние макроэкономики, доступность финансирования; социально-демографические - уровень занятости и доходов, налоги и инфраструктура, играют ключевую роль в стимулировании или ограничении активности на рынке. Факторы, отражающие физические характеристики земельного участка и его экологическое состояние включают в себя: природно-климатические условия, местоположение, состав почвы, рельеф и т.д. Главный фактор, влияющий на развитие рынка земли — это государственное регулирование рынка сельхозземель на правовой и законодательной основе.

Основные элементы рынка земли, влияющие на конъюнктуру, это – спрос, предложение, цена. Структура факторов, оказывающих влияние на конъюнктуру рынка земель сельскохозяйственного назначения, представлена на рисунке 8.

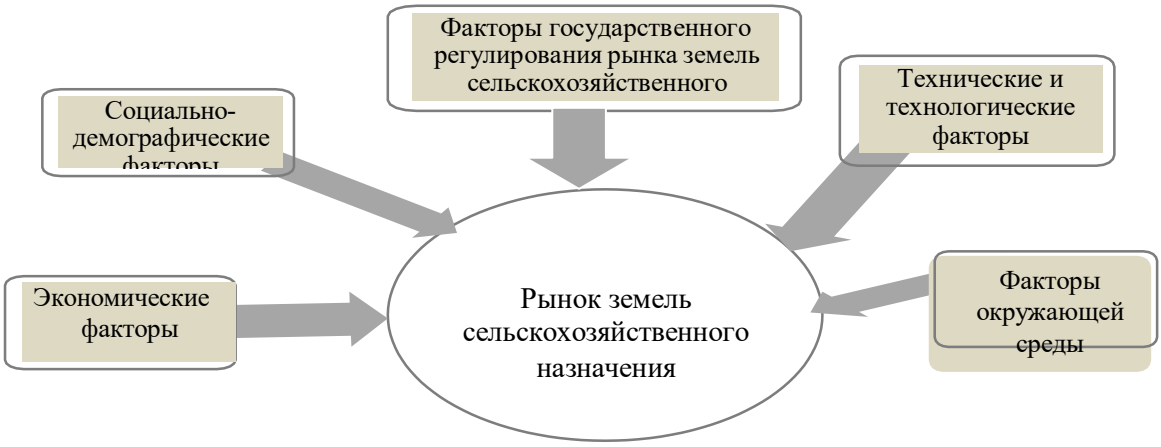


Рисунок 8 – Факторы, влияющие на конъюнктуру рынка сельскохозяйственных земель

Примечание – Составлено автором

Для исследования факторов, влияющих на развитие рынка сельскохозяйственных земель в Акмолинской области, проведены специальные маркетинговые исследования: интервьюирование и анкетирование. При

обследовании факторов развития рынка земель, необходимо учитывать то, что в процессе купли-продажи, аренды, залога и других форм использования земельных участков принимают участие агроформирования различных форм хозяйствования 17 районов.

Проведены исследования по уровню оценки факторов, которые оказывают влияние на формирование и развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения Акмолинской области для того, чтобы разработать маркетинговые рекомендации по совершенствованию рыночного оборота земли. Методами маркетингового исследования выбраны анкетный опрос экспертов и интервью производителей, потребителей, посредников на земельном рынке. Он разработан с целью выявления широкого спектра факторов, влияющих на формирование и развитие земельного рынка в сельском хозяйстве. Данные опроса являются важной составляющей маркетинговой информации о конкурентоспособности земельного рынка, так как они преобразуют его в измеритель состояния формирующегося рынка и его возможностей стратегического развития. Опрос содержит в себе информацию по спектру вопросов, охватывающих те аспекты земельного рынка в сельском хозяйстве, по которым их недостаточно.

В соответствии целями опроса целевой аудиторией маркетингового исследования являются участники рынка земель сельскохозяйственного назначения, руководители и главные специалисты крупных агроформирований Акмолинской области. Критерием отбора является их принадлежность к структуре управления сельскохозяйственного предприятия, наличие практического опыта в технологии выпуска сельскохозяйственной продукции на основе использования земли, как средства производства.

Размер выборки основывался на том, что при обследовании факторов развития рынка земель, необходимо учитывать то, что в процессах аренды, залога и других форм использования земельных участков в рыночном обороте принимают участие агроформирования различных форм хозяйствования семнадцати районов Акмолинской области. В нашем исследовании выборка состояла из количества главных специалистов агроформирований с правовой формой - товарищества с ограниченной ответственностью (ТОО). Их численность по Акмолинской области составляет в 2023 году 1345 предприятий. Из этого расчета в среднем на один район приходится 79 ТОО. В настоящее время в каждом ТОО в среднем по 2 главных специалиста, поэтому генеральная совокупность опроса для обеспечения статистической значимости составила 179 респондентов.

Отбор участников для детального опроса по территориальной принадлежности выполнен методом стратифицированной выборки на основе семплирования из генеральной совокупности, который позволяет улучшить точность результатов опроса при разделении исследуемой территории на несколько частей-страт, в нашем случае это 17 районов Акмолинской области. Работа по опросу проведена в одном страте – Егиндыкольский район.

Случайный процесс представлен выборкой объёма N: X(t1), X(t2), …, X(tn), где необходимо решить три задачи: 1) выполнить условно долгосрочный прогноз для X(t n+10); 2) выполнить условно краткосрочный прогноз для X(t

n+1); 3) определить функцию X = X(t) для восстановления значения X в любой точке внутри выборки. Для анкетирования выбран традиционный подход, ориентированный на идентичность свойств территориальной принадлежности, поэтому результатом задач были три совершенно одинаковые функции [97].

Использование стратифицированной выборки дает меньшую погрешность в оценке, группировка в страту выполнима и дешевле обходится в форме анкетирования и интервьюирования, гарантирует одинаковую точность оценки результатов опроса для всей генеральной совокупности Акмолинской области.

Алгоритмы исследования осуществлены по следующим направлениям:

– исследование правовых факторов, обусловленных государственным регулированием рынка земель с/х назначения;

– изучение влияния экологических факторов на земельный рынок;

– изучение влияния социально-демографических факторов на рынок земель с/х назначения;

– изучение влияния экономических факторов на рынок земель сельскохозяйственного назначения;

– исследование факторов, отражающие физические характеристики участка на рынок земель сельскохозяйственного назначения;

– изучение внешних и внутренних факторов, отражающих рыночный спрос на участки земель сельскохозяйственного назначения.

Заключительная стадия исследования факторов внешней и внутренней среды, оказывающих влияние на состояние рынка земель в Акмолинской области, является разработка комплекса практических маркетинговых мероприятий по активному вовлечению земель сельскохозяйственного назначения в рыночный оборот.

Для решения задач, поставленных перед данным исследованием, и получения интересующих данных по рынку земель сельскохозяйственного назначения, были использованы следующие методы маркетинговых исследований:

- анкетный опрос, это обзорная информация по результатам опроса экспертов (руководителей ТОО), по оценке уровня влияния факторов, сдерживающих развитие земельного рынка. В анкете использовался механизм шкалированных ответов по пятибалльной системе. Разработаны критерии ответов: 1 балл – намного хуже; 2 балла – чуть хуже; 3 балла - без изменений; 4 балла - лучше; 5 баллов – намного лучше. Форма анкеты представлена в Приложении Г.

В ходе маркетингового исследования проведён опрос-анкетирование и интервьюирование среди сельских товаропроизводителей для того, чтобы выявить, какие уровень влияния факторы больше всего оказывают влияние на развитие рынка сельхозземель. При анкетировании субъектов рынка земли использован онлайн опрос респондентов с помощью Гугл таблицы (Приложение Г).

В результате анкетирования выявлено, что большое влияние на земельный рынок оказывает правовой фактор (рисунок 9).

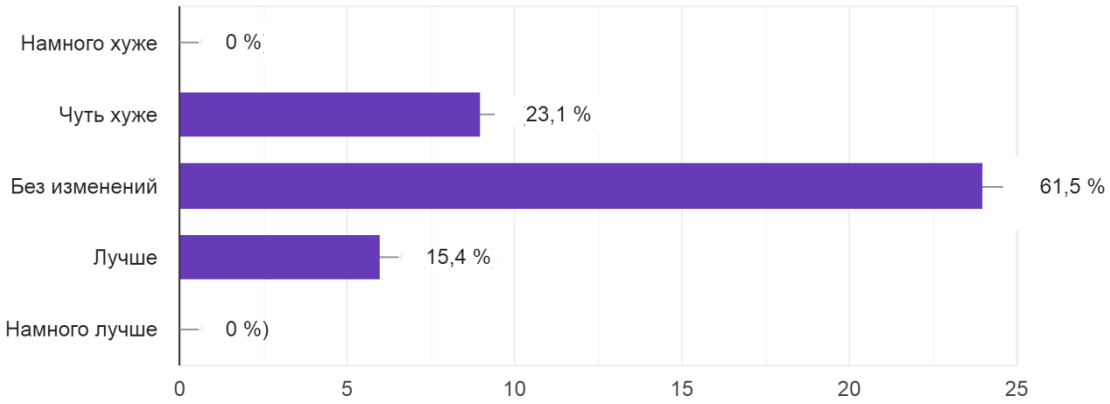
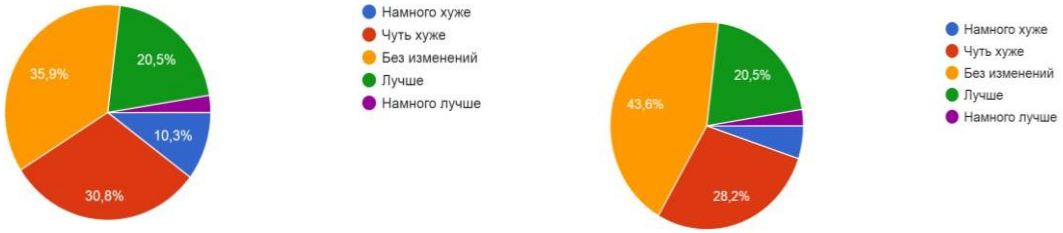


Рисунок 9 – Правовые факторы, обусловленные государственным регулированием рынка сельскохозяйственных земель

Примечание – Составлено автором

Мнение респондентов на рисунке 9 по поводу того, как изменился правовой фактор государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения на республиканском, областном и районом уровне, распределилось следующим образом: 61,5% опрошенных считают, что правовой фактор остается без изменений; 23,1% считают, что правовое регулирование ухудшилось; 15,4% наблюдают улучшения.



а б

Рисунок 10 – Внешние факторы, обусловленные государственным регулированием рынка сельскохозяйственных земель

Примечание – Составлено автором

На рисунке 10а, по мнению 35,9% опрошенных: в политике государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций с/х земель, за последние 20 лет - нет существенных изменений; 30,8 % полагают, что эта политика ухудшилась.

На рисунке 10б представлено мнение респондентов о том, что слабо развито оповещение в информационно-консультационном обслуживании - для заинтересованных лиц по вопросам изменений в земельном законодательстве.

Внутренние факторы, отражающие спрос на участки земель с/х назначения, одним из которых являются воздействие рекламы, продвижение товара (сельхозземель) (рисунок 11), по мнению респондентов недостаточно применяются на земельном рынке.

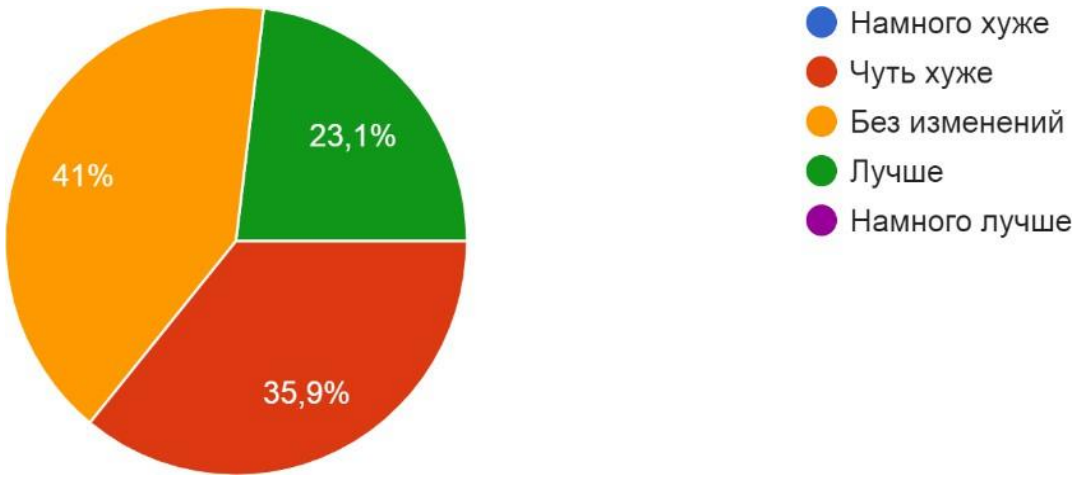
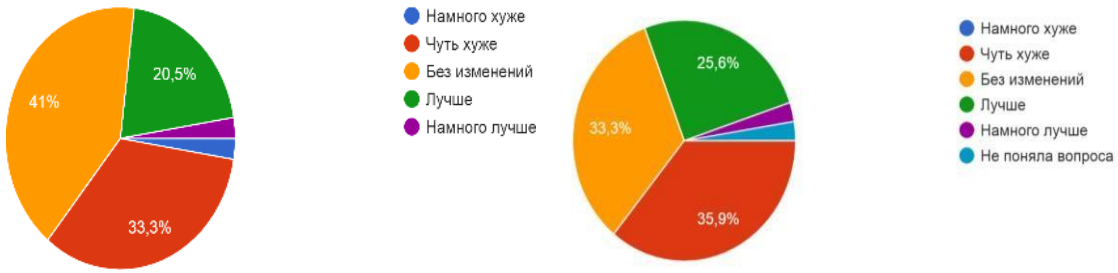


Рисунок 11 – Внутренние факторы, отражающие спрос на участки земель с/х назначения

Примечание – Составлено автором

На рисунке 12 из общего числа опрошенных 41 и 33,3% считают, что при продвижении товара на рынке земли - рассылка информаций о последних трендах, об изменениях на земельном рынке, а также использование платформы (сайта) для осуществления сделок с землями сельскохозяйственного назначения: идёт слабыми темпами.

Экономический фактор, включающий в себя производственные затраты, оказывает влияние на формирование цены на земельный участок. Ценообразование на казахстанском рынке земли формируется в зависимости от уровня спроса и предложения участков для ведения с/х производства на арендованной земле.



а б

Рисунок 12 – Влияние рекламы на уровень спроса рынка земель с/х назначения

Примечание – Составлено автором

Проанализируем предложение товаров на рынке земель сельскохозяйственного назначения, где объектами являются земельные участки, которые можно арендовать для производства сельскохозяйственной продукции. Согласно данным МСХ РК за 2022 год, в Северном Казахстане на конкурсной

основе было выставлено более 650 земельных участков сельскохозяйственного назначения, предоставляемых в аренду для ведения сельского хозяйства. [98].

Предложения земельных участков для аренды с целью ведения сельскохозяйственного производства преимущественно представлены сельскохозяйственными угодьями под естественные пастбища и пастбища коренного улучшения. Наименьшая доля предложений приходится на пашни, сенокосы и залежы.В Акмолинской области за 2022 год (рисунок 13) из 17 районов были даны предложения для ведения сельскохозяйственного производства, крестьянского фермерского хозяйства во временное возмездное землепользование только по 6-ти районам. Предложения в основном представлены по кормовым угодьям, то есть по сенокосам, пастбищам коренного улучшения, пастбищам естественным.

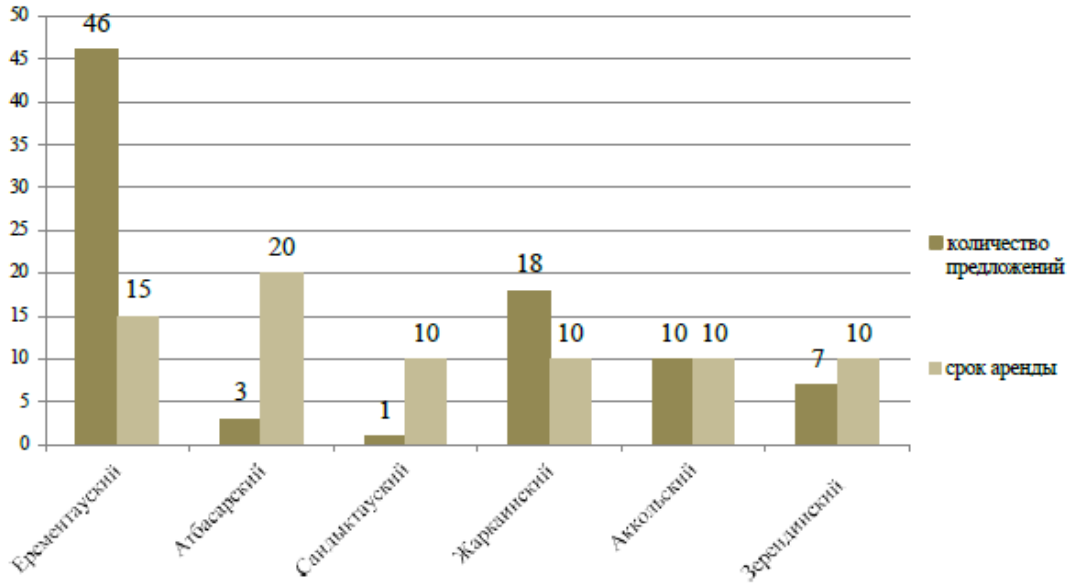


Рисунок 13 – Количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в аренду по Акмолинской области за 2022 год

Примечание – Составлено на основании источника [98]

Из рисунка 13 видно, что среди предложений для предоставления земель сельскохозяйственного назначения в аренду больше всего представлено участков по Ерементаускому району (46 предложений), наименьшее количество представлено по Сандыктаускому району (1 предложение). Сроки аренды в основном предложены в среднесрочном периоде от 10 до 20 лет.

В Костанайской области были представлены объявления по 8-ми районам из 16-ти (рисунок 14).

На рисунке 14 видно, что основные предложения по предоставлению земельных участков для ведения сельскохозяйственного производства в аренду представлены по Наурзумскому району (39 предложений), наименьшее количество предложений (7) наблюдаются в Мендыкаринском районе. Стоит отметить, что 8 районов Костанайской области за 2022 год не предоставляли на

конкурс земельные участки в аренду для ведения сельхозпроизводства. В данной области срок аренды земель сельскохозяйственного назначения предоставляется в основном до 48 лет.

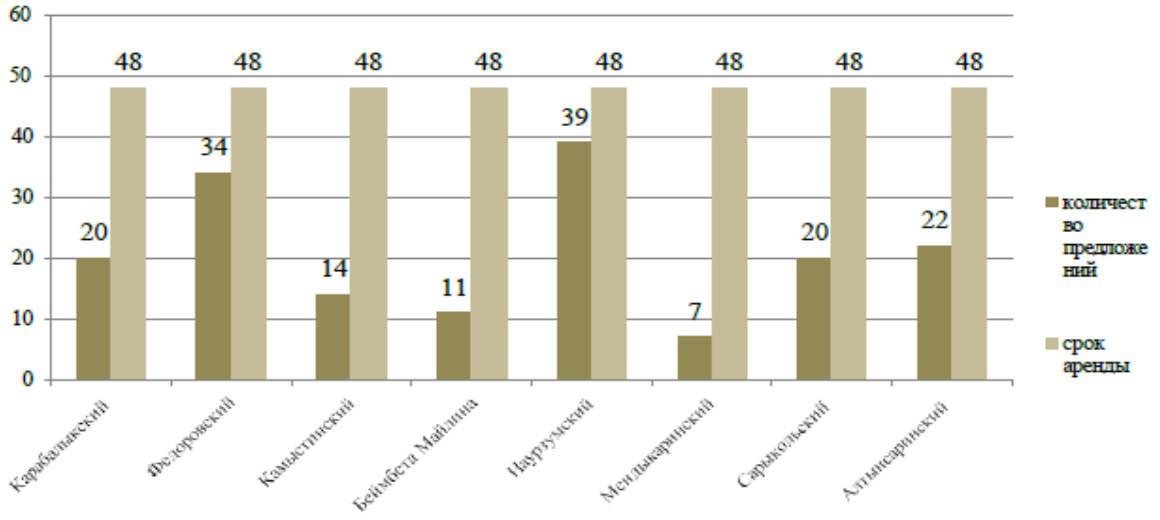


Рисунок 14 – Количество предложений сельхозземель в аренду Костанайской области за 2022 год

Примечание – Составлено на основании источника [98]

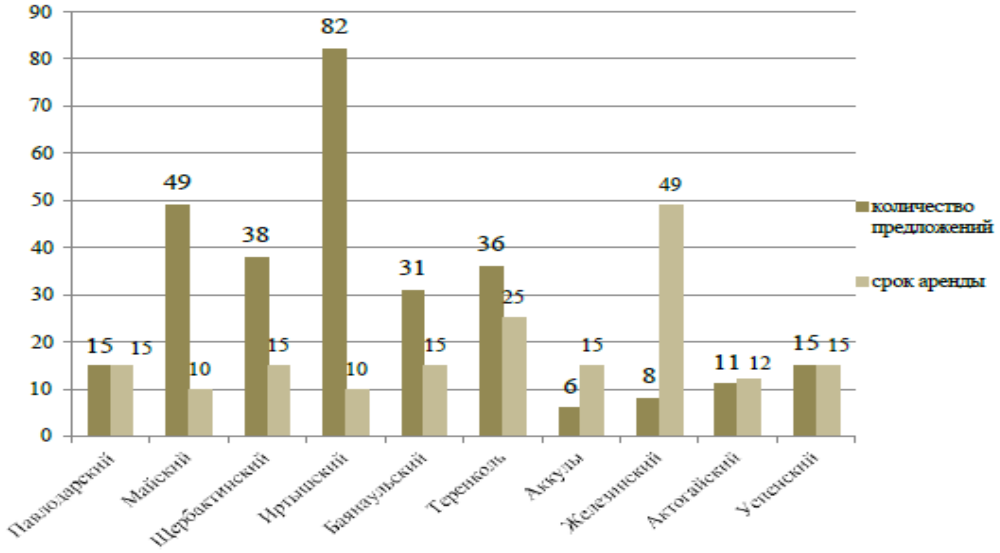


Рисунок 15 – Количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в аренду Павлодарской области за 2022 год

Примечание – Составлено на основании источника [98]

В Павлодарской области по всем 10 районам представлены предложения (рисунок 15). Наибольшие предложения по предоставлению земельных участков в аренду наблюдается в Иртышском районе (82 предложений), наименьшее в районе Аккулы (6 предложений). Предложения представлены в среднесрочном периоде от 10 до 15 лет.

В Северо-Казахстанской области из 13 районов предложения представлены по 7-ти районам (рисунок 16). Среди районов наибольшие предложения представлены по Тайыншинскому району (23 предложений), наименьшие наблюдаются в районе Магжана Жумабаева (1 предложение).

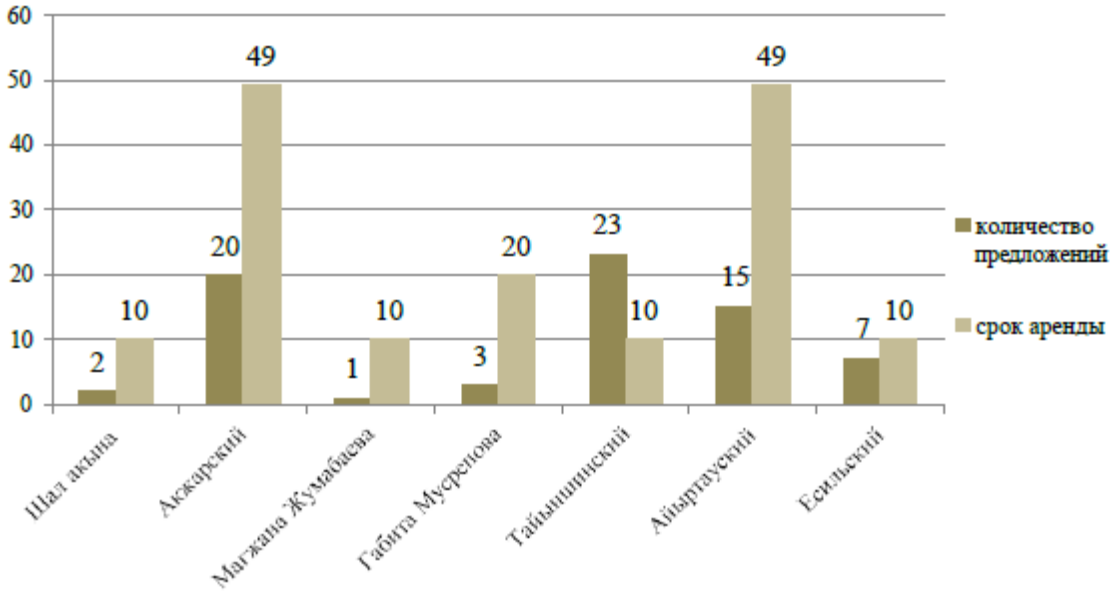


Рисунок 16 – Количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в аренду по Северо-Казахстанской области за 2022 год

Примечание – Составлено на основании источника [98]

Срок аренды по районам в Северо-Казахстанской области (рисунок 16) составляет от 10 до 49 лет. По типам сельскохозяйственных земель преимущественно даны предложения по пастбищам для использования в животноводческой и растениеводческой деятельностях.

По областям Северного Казахстана средний срок аренды предоставления сельскохозяйственных земель во временное возмездное землепользование для ведения сельского хозяйства составляет 15 лет (рисунок 17). Наибольшее количество предложений по предоставлению на конкурсной основе земель сельскохозяйственного назначения в аренду представлены в Павлодарской области.

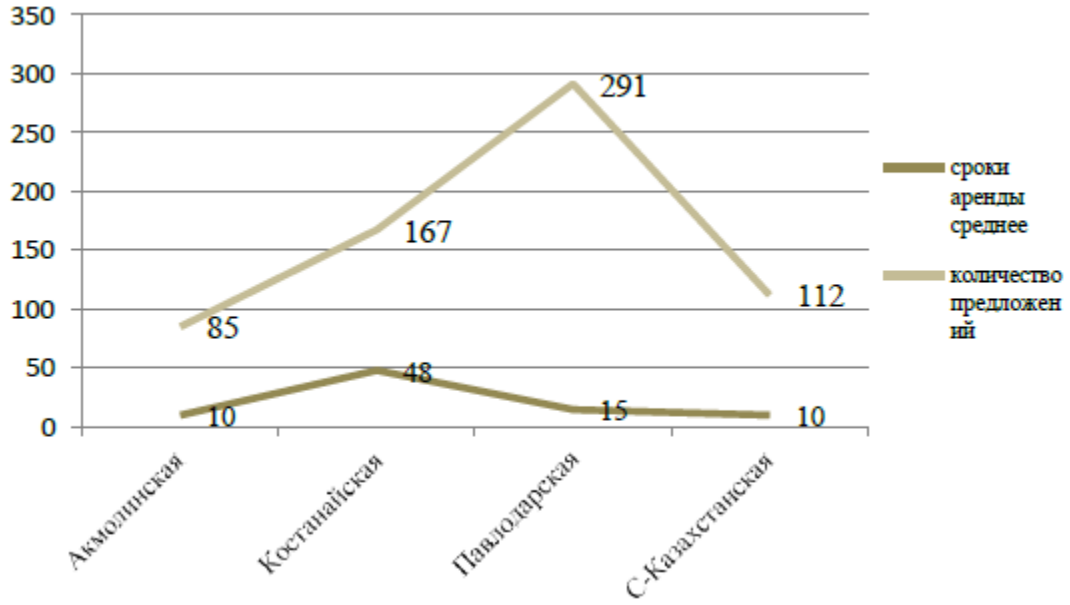


Рисунок 17 – Количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в аренду в Северном Казахстане за 2022 год

Примечание – Составлено на основании источника [98]

На рисунке 18 представлена динамика предложений сельхозземель в аренду с 2021 по 2022 гг. больше предложений наблюдается в Костанайской и Павлодарской областях.

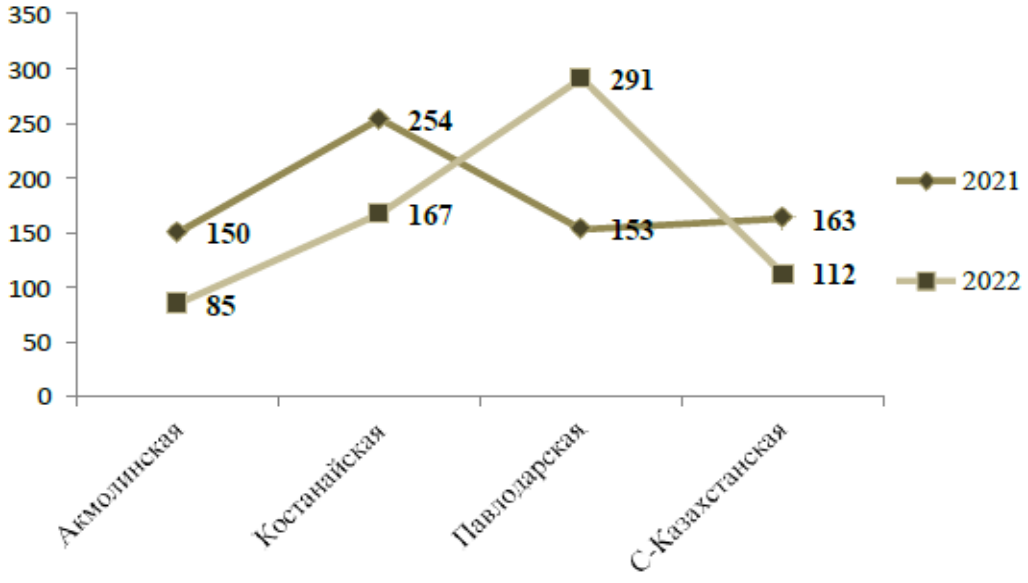


Рисунок 18 – Количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в аренду по областям за 2021-2022 гг.

Примечание – Составлено на основании источника [98]

Исходя из вышеизложенного, в результате анализа в Северном Казахстане в основном представлены предложения по кормовым угодьям. В спросе

пахотные земли, как правило, остаётся в приоритете у начинающих сельских товаропроизводителей, потому что пахотные земли требуют меньших вложений и навыков на начальном этапе, а также обеспечивают более быструю отдачу. В то время как пастбища и кормовые угодья требуют больших знаний, опыта и инфраструктурных вложений, что делает их менее привлекательными для тех, кто только начинает свой путь в сельском хозяйстве. Спрос на земли сельскохозяйственного назначения в основном зависит от качества почвы, а также от месторасположения земельных участков.

Экономические факторы также могут включать различные производственные затраты, которые будут отличаться в зависимости от расположения данных земель. Например, в южных регионах количество солнечных дней в году намного больше, чем в северных регионах Казахстана, что значительно влияет на издержки производства.

К другой группе факторов, внешней макросреды рынка земель сельскохозяйственного назначения, относятся социально-демографические факторы. Плотность населения в нашей стране разная, в зависимости от региона Казахстана, в северных районах плотность населения намного ниже, чем в южных и восточных областях. Это оказывает влияние на занятость населения в сельскохозяйственных предприятиях. В Казахстане приняты программы по увеличению численности населения северных регионов, в том числе, за счет миграционных процессов этнических казахов. Все это влияет на уровень занятости в сельской местности и степень вовлеченности земельных угодий в оборот, при передаче в собственность земельных участков, а также на правах аренды, являющихся объектами рыночных отношений по производству продукции. Также большое влияние оказывает процесс урбанизации.

Технические и технологические факторы характеризуются традиционными методами производства, изменениями в технологиях обработки земли, плохими знаниями об использовании пестицидов и химических удобрений, а также неподходящей системой вспашки, приводящей к потерям и изменениям физических и химических свойств почвы. Кроме этого, хотелось бы отметить практически отсутствие инновационных способов производства сельскохозяйственной продукции. Например, такое направление как органическое сельское хозяйство. В Казахстане всего около 300 тысяч гектар отведено под органическое земледелие и количество предприятий не превышает 70 единиц различных организационных форм.

К экологическим факторам относятся снижение питательных веществ в почвах, занятых под сельскохозяйственным производством, которые могут привести к деградации земель.

В рамках программы развития АПК РК на 2017-2021 годы для получения достоверной информации о качестве земель сельскохозяйственных угодий на площади не менее 66 млн. га, были проведены крупномасштабные почвенные и геоботанические обследования, бонитировки почв [99]. Кроме того, департаментами земельного кадастра и технического обследования недвижимости в рамках выполнения государственного заказа проводились работы по мониторингу пахотных и иных сельскохозяйственных земель [100]. В

результате проведенных работ, было выявлено по всей республике ухудшение продуктивности земель сельскохозяйственного назначения.

Ухудшение продуктивности земель может происходить путем уменьшения содержания питательных веществ и ухудшения химического состава почвы [101]. Регулирование пищевого режима почвы направлено, прежде всего, на устранение дефицита азота и фосфора, вследствие которого резко снижается урожайность зерновых культур.

По результатам обследований в Акмолинской области во всех районах наблюдается снижение содержания питательных веществ в почвах. В Нуресильском сельском округе Целиноградского района на опытном участке СЭП 13 в тёмно-каштановых карбонатных среднемощных тяжёлосуглинистых почвах в период с 2000 по 2021 год зафиксировано значительное снижение содержания гумуса в пахотном горизонте (0–30 см) — на 33,6%. Содержание валового азота в горизонте Апах за тот же период уменьшилось на 33,3%, а содержание валового фосфора — на 27,3%. [100, с. 199].

Мировой опыт подтверждает, что одним из основных показателей оценки в земледелии является уровень содержания питательных веществ в почве. Уровень содержания гумуса и питательных веществ является одним из важнейших показателей рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, воспроизводства почвенного плодородия. В настоящий момент необходимы мероприятия, которые будут нацелены на повышение питательных веществ в почве, устранению деградации земель, повышению эффективности и рациональности сельхозугодий. Экологический фактор является одним из важных факторов, так улучшение состояние сельхозземель может способствовать повышению качества состояния почв.

Рассмотрим влияние государственного регулирования на состояние рынка земель сельскохозяйственного назначения. В настоящее время управление земельными ресурсами в Республике Казахстан осуществляется в рамках государственной политики посредством следующих уполномоченных органов и структур:

– Комитета по управлению земельными ресурсами при Министерстве сельского хозяйства Республики Казахстан, который осуществляет координацию и контроль за рациональным использованием и охраной земель сельскохозяйственного назначения;

– организационной структуры некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан», выполняющей функции по предоставлению государственных услуг в сфере земельных отношений, включая регистрацию прав на земельные участки;

– оформление кадастровых документов и ведение соответствующих реестров местными и областными государственными учреждениями управления земельных отношений.

Комитет по управлению земельными ресурсами осуществляет стратегические, регулятивные, реализационные и контрольно-надзорные функции (рисунок 19).

Основная часть земельно-кадастровых работ, а также все виды

землеустроительных работ, обследовательские, картографические, топографо-геодезические работы выполняются организационной структурой некоммерческого акционерного общества «Госкорпорацией «Правительство для граждан»».



Рисунок 19 – Структура КУЗР

Примечание – Составлено на основании источника [102]

Государственными учреждениями местных и областных управлений земельных отношений выполняются функции по регулированию земельных отношений, ведению эффективной учетной политики с целью обеспечения прозрачности и доступности информации об использовании и перераспределении земельных ресурсов области, созданию условий для эффективного и рационального использования земельных ресурсов, повышению их качественного состояния.

В Казахстане основой государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения служит Земельный кодекс РК. На основании данного документа совершаются сделки по купле-продаже сельскохозяйственных земель, землевладельцы обязуются использовать земли только по целевому назначению для производства сельскохозяйственной продукции, упорядочивает продажу и аренду земель, а также земельное налогообложение и другие операции, связанные с категорией земель сельскохозяйственного назначения.

Регулирование земельного рынка сельскохозяйственного назначения формируется из двух направлений, то есть государственное и рыночное. Регуляторами государственного взаимодействия выступают земельное законодательство, а также различные постановления Правительства Республики Казахстан, нормативные акты, земельное налогообложение, система ценообразования. Регулирование рынка земель сельскохозяйственного назначения включает в себя контроль за соблюдением принципа платности

землепользования, реализуемого через механизмы налогообложения и установление арендной платы, а также оценки земель, направленной на обеспечение объективного определения их стоимости и эффективного использования. На рисунке 20 представлен механизм регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения.



Рисунок 20 – Схема регулирования рынка сельскохозяйственных земель

Примечание – Составлено автором

Ученые [103] рассматривают еще одно направление механизма государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения - землеустроительно-экологическое.

Землеустроительно-экологический механизм регулирования рынка земель, на наш взгляд играет важную роль, так как основан на действиях по распределению и перераспределению земельного фонда между категориями, областями, районами, отраслями сельского хозяйства, ведению инвентаризации земель, мониторинга и охраны земель, выявлению и восстановлению нарушенных земель.

В свою очередь, государственный механизм регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения подразделяется на правовой (административный) и экономический (рисунок 21).



Рисунок 21 – Механизм государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения

Примечание – Составлено автором

То есть, в рамках экономического механизма, основными компонентами регулирования выступают ценообразование, налогообложение и арендная плата, где политика ценообразования является важнейшим рычагом регулирования рынка земли [103, с. 47].

Для успешного функционирования перечисленных механизмов государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения, следует с нашей точки зрения, вносить изменения в законодательную базу. Мы согласны с профессором В.Ф. Стукач, который отмечает, что для создания условий вовлечения земель в рыночный оборот необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу, регулирующую продажу и аренду земельных участков [104].

Считаем, что в рамках правового механизма на республиканском и региональном уровнях должна более активно решаться следующая задача по созданию эффективного механизма регулирования земельных отношений, которая будет способствовать развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения.

На основе анализа хронологии земельных отношений можно выделить ключевые этапы и механизмы государственного регулирования, направленные на развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения, начиная с момента разрешения их приобретения в частную собственность (таблица 4).

Таблица 4 – Анализ механизмов государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения, с момента введения частной собственности

Механизмы государственного регулирования	2003 год	2006 год	2009 год	2012 год	2015 год	2018 год	2021 год
Разрешение продажи земель с/х назначения	+	+	+	+	С ноября введен мораторий на продажу до 2021 года	Моратор ий на продажу до 2021 года	Продлени е моратори я до 2026 года
Установление базовых ставок при расчете кадастровой стоимости земель с/х назначения	+	-	-	-	-	-	-
Регулирование государством пределов АП	+	-	-	-	-	-	-
Мораторий на продажу земель	-	-	-	-	+	+	+
Аренда земель с/х назначения от 5 до 49 лет	+	+	+	+	+	+	+
Примечание – Составлено автором							

Из таблицы 4 видно, что среди механизмов государственного регулирования с 2003 года совсем не подвергалась изменению политика ценообразования. Политика ценообразования является одним из основных рычагов регулирования государством рынка земель сельскохозяйственного назначения. Пересмотр и совершенствование методик расчета кадастровой стоимости и арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения являются важным шагом для улучшения работы рынка сельскохозяйственных земель.

Адаптация существующих методик на законодательном уровне, с учетом изменений в рыночной среде, социальных и экологических факторов, а также учета реальной стоимости земли и возможностей арендаторов, будет способствовать более эффективному использованию земельных ресурсов, стимулированию устойчивого развития сельского хозяйства и поддержке фермеров разных уровней.

Анализ факторов, влияющих на эффективное развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения, позволяет предложить основные направления совершенствования земельного рынка (рисунок 22).

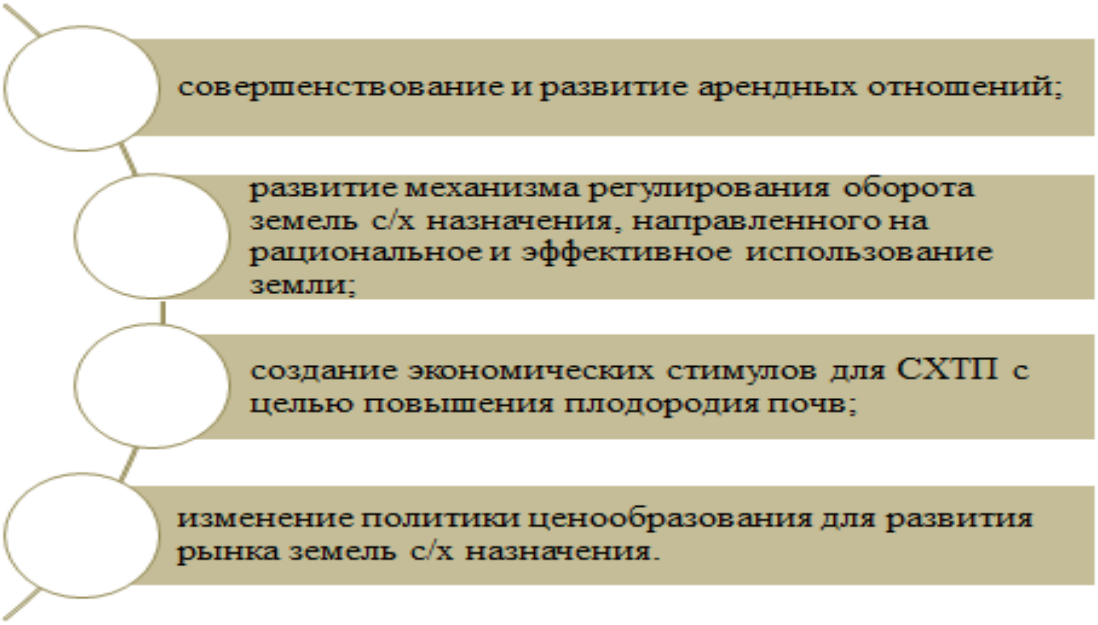


Рисунок 22 – Механизмы совершенствования рынка земель сельскохозяйственного назначения

Примечание – Составлено автором

Основным фактором, оказывающим влияние на рынок земель сельскохозяйственного назначения, является государственное регулирование. Для нашей страны важно эффективное функционирование рынка земель сельскохозяйственного назначения, что требует от государства активного и широкого вмешательства.

Выполненный маркетинговый анализ факторов, оказывающих влияние на формирование и развитие земельного рынка в сельском хозяйстве, позволяет сделать следующие выводы:

1. На рынке земель сельскохозяйственного назначения Акмолинской области проведены маркетинговые исследования по изучению конъюнктуры земельного рынка. Проведены опрос-анкетирование и интервьюирование среди сельских товаропроизводителей для того, чтобы выявить, какие факторы больше всего оказывают влияние на развитие рынка сельхозземель.

Целевая аудитория: субъекты рынка земель сельскохозяйственного назначения, руководители и специалисты сельскохозяйственных предприятий различных форм собственности и организации, глубоко разбирающиеся в проблеме землепользования на селе. Совокупность выборки маркетингового исследования состояла в том, что исследуемые сельскохозяйственные предприятия являются представителями районов, в подчинении которых они состоят, следовательно, могут быть типичными образцами общего рынка сельскохозяйственных земель по Акмолинской области.

2. Выявлено, что ценообразование на казахстанском рынке земли формируется в зависимости от уровня спроса и предложения земельных участков. Проведённый анализ предложения товара на рынке земли, в качестве

которых выступают участки земель с/х назначения, доказывает, что основное функционирование рынка происходит на сделках по арендованной земле.

3. Проведён анализ динамики конкурсных предложений на рынке земельных участков, из категории сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства на праве аренды - по Акмолинской, Костанайской, Павлодарской, Северо-Казахстанской областям. Выявлено, что предложение на рынке представлено в основном по пастбищам: естественным и коренного улучшения. Спрос на земли сельскохозяйственного назначения зависит от качества почвы, от месторасположения земельных участков от центра обслуживания. Для создания условий вовлечения земель в рыночный оборот необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу, регулирующую продажу и аренду земельных участков.

4. Маркетинговой анализ факторов, влияющих на конъюнктуру рынка земель сельскохозяйственного назначения, показал, что ведущими являются те, которые, обусловлены государственным регулированием рынка земли, его воздействие, как увеличивает, так и уменьшает рыночный оборот сельскохозяйственных земель.

5. В рамках правового механизма на республиканском и региональном уровнях необходимо решение задач по созданию эффективного механизма регулирования земельных отношений, способствующего развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения.

2.3 Методика ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения

Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения в настоящее время невозможно без установления объективной стоимости сельхозземель. Система платежей на землю должна базироваться на показателях цены, которая основывается на твердой информационной базе, мониторинге, а также кадастровой оценки земли.

Цена на земли сельскохозяйственного назначения формируется в результате различных факторов, эластичности спроса на земельные участки, принципов ценообразования. Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, поскольку она служит фундаментом для множества человеческих действий и производственных процессов [105].

Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой один из наиболее сложных объектов экономической оценки, что объясняется их уникальными характеристиками: они невоспроизводимы, являясь неотъемлемой частью природы и основой существования человека; в связи с увеличивающимся дефицитом земель этой категории, их стоимость продолжает расти. [106].

Анализ ценообразования земель сельскохозяйственного назначения предполагает изучение методик расчета кадастровой стоимости и методики расчета определения арендной платы. Выявление их недостатков и предложений по их совершенствованию, которые в дальнейшем будут способствовать увеличению сделок с данной категорией земель.

Земли сельскохозяйственного назначения являются основой

национального богатства и остаются главным средством сельскохозяйственного производства, поэтому необходима объективная оценка проблем формирования и развития рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Оценка земли предусматривает установление сравнительной ценности сельскохозяйственных угодий в зависимости от плодородия почв и их местоположения. В сельском хозяйстве земля представляет капитальную ценность. Большой вклад в развитие методов оценки земли внесли такие ученые, как: С.Г. Струмилин, Е.С. Карнаухова, С.Д. Черемушкин, М.Л. Бронштейн, Г.С. Николенко, З.Д. Дюсенбеков, М.Д. Спектор, М. Орынбеков и многие другие. По определению М. Орынбекова, земля как капитал имеет способность приносить доход и производить сельскохозяйственные культуры [107]. Оценка земли рассматривалась с целью соизмерения относительных ее достоинств, как средства производства в сельском хозяйстве [108].

Большинство сторонников денежной оценки земли, сходились на том, что она необходима для двух главных целей: зачисления земли на баланс сельскохозяйственных предприятий наравне с другими основными средствами производства и для совершенствования межотраслевых отношений по использованию земли. Первое связывали главным образом с необходимостью включения денежной оценки земли в анализ эффективности использования основных фондов сельскохозяйственных предприятий, а второе – с определением на базе денежной оценки земли величины денежной компенсации сельскому хозяйству при его изъятии для других нужд [105, с. 149].

С нашей точки зрения, необходимость денежной оценки земли была вызвана потребностями бережного отношения к ней, а так же эффективного и рационального использования [105, с. 150].

Некоторые авторы предлагали при оценке земли использовать рентный подход. Э.А. Сагайдак рассматривал процесс формирования земельной ренты и разработку методологических подходов путем рентного механизма регулирования сельскохозяйственного производства [108].

В теории и практики рассматривают две формы земельной ренты: абсолютная и дифференциальная. Дифференциальная рента имеет две разновидности: дифференциальная рента I и дифференциальная рента II [109, с. 149; 110, 111]. Земельная рента — это доход, полученный землевладельцами и землепользователями при использовании земельных участков сельскохозяйственного назначения [112].

В трудах М.Л. Бронштейна говорится о том, что необходимо учитывать при оценке земли дифференциальную ренту, так как образование дифференциальной ренты связано, прежде всего, с особенностью земли как средства производства [113]. Махт В.А., Осинцева Н.В. определяют дифференциальную земельную ренту, как разность между продуктивностью земель и ценой производства продукции на землях разного качества и местоположения. Авторы рассматривают признаки двух рентообразующих факторов, через качество почв – фактора урожайности и технологические свойства земель - фактора затрат [114].

Исходя из вышеизложенного, необходимо отметить, что оценка земель в

разные годы проводилась разными методами и в разных целях. Сегодня оценка земель сельскохозяйственного назначения в республике проводится в целях: определения эффективного использования, налогообложения, определения арендной платы, а также при продаже земельного участка или права землепользования.

Важно отметить, что наряду с оценкой земли, важным является ее эффективное использование. Считается, что именно эффективность использования земель определяет эффективность сельскохозяйственного производства. Например, Латыпов А.Р. в своих работах под эффективностью использования земель в сельскохозяйственном производстве предлагает понимать, прежде всего, уровень ведения хозяйства, которое характеризуется выходом продукции с каждого гектара земли при минимальных затратах [115].

По определению А.Л. Третьяка, использование земли считается эффективным и рациональным, при увеличении выхода продукции с единицы площади, повышения качества и сохранения плодородия почвы [116]. Это верно, так как сохранение плодородия почвы при использовании сельскохозяйственных угодий является основой рационального и эффективного его использования.

В.А. Махт, В.А. Руди отмечают, что оценка земельных участков, особенно сельскохозяйственных, является важной частью эффективного использования земельных ресурсов. Различия между участками могут быть существенными, и они требуют оценки по рентообразующим факторам, таким как плодородие, технологические свойства и местоположение. Эти факторы непосредственно влияют на продуктивность земель, экономическую эффективность их использования, а также на стоимость аренды или продажи земельных участков [117].

Эффективность использования земель в сельском хозяйстве определяется системой экономических показателей. В качестве показателей эффективности земель сельскохозяйственного назначения авторы [118] рассматривают следующее:

– урожайность сельскохозяйственных культур в центнерах или условных единицах в гектарах;

– валовая продукция растениеводства в денежном выражении, рассчитанная на 1 гектар;

– чистый доход с 1 гектара;

– дифференциальная земельная рента;

– себестоимость 1 ц продукции;

– затраты труда на 1 центнер продукции.

Е.С. Ахметов описывает показатели, разделяя их, как сумму валового дохода, чистого дохода и сумму прибыли от реализации сельскохозяйственной продукции в расчете на 100 гектар условной пашни, тыс. тг. [119]. К.К. Абуов и О.В. Мишулина рассматривают показатели, которые отражают выход эффекта (результата) на 1 работника, 1 человеко-час, 1 гектар сельскохозяйственных угодий, 100 тенге стоимости основных средств и 100 тенге стоимости материальных оборотных средств, что позволяет оценить эффективность использования различных видов применяемых ресурсов [120].

С нашей точки зрения, основным показателем эффективности использования сельскохозяйственных земель является получаемый рентный доход с 1 га сельхозугодий. Рентный доход зависит от почвенного плодородия (содержание питательных элементов в почве), от местоположения и является составляющей цены земель данной категории.

В мировой практике, где развит рынок земли, существуют кадастровая [121] и рыночная стоимости на землю [122, 123]. В Казахстане также применяются кадастровая и рыночная стоимости на земли сельскохозяйственного назначения.

С принятием Земельного кодекса в 2003 году, который разрешил продажу сельскохозяйственных земель, возникла необходимость пересмотра базовых ставок (нормативной цены) для определения кадастровой стоимости. Было принято решение продавать земли этой категории по кадастровой стоимости. В связи с этим была разработана специальная методика расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель. [124]. Она определяется по формуле (1):

$$С_{кад}=S_{пашнисенокоспаст}*Б_{ст}*К_{общ} \quad (1)$$

где $С_{кад}$ – кадастровая стоимость, тг.;

$S_{пашни,\ сенокос,\ пастб}$ – площадь пашни, сенокосов, пастбищ, га;

$Б_{ст}$ – базовая ставка платы за 1 га пашни, сенокосов, пастбищ, тг.;

$К_{общ1,\ общ2,\ общ3}$ – общий поправочный коэффициент для пашни, сенокосов и пастбищ соответственно.

Базовая ставка платы, это утвержденная государством фиксированная плата за землю [80, с. 245]. Например, при определении базовых ставок платы (нормативной цены) одного гектара пашни, основными исходными показателями используются вышеперечисленные экономические показатели, определяющие эффективность использования сельхозземель. Схема расчета базовых ставок представлена на рисунке 23. Базовые ставки были рассчитаны в разрезе областей по типам и подтипам почв, а также по видам угодий.

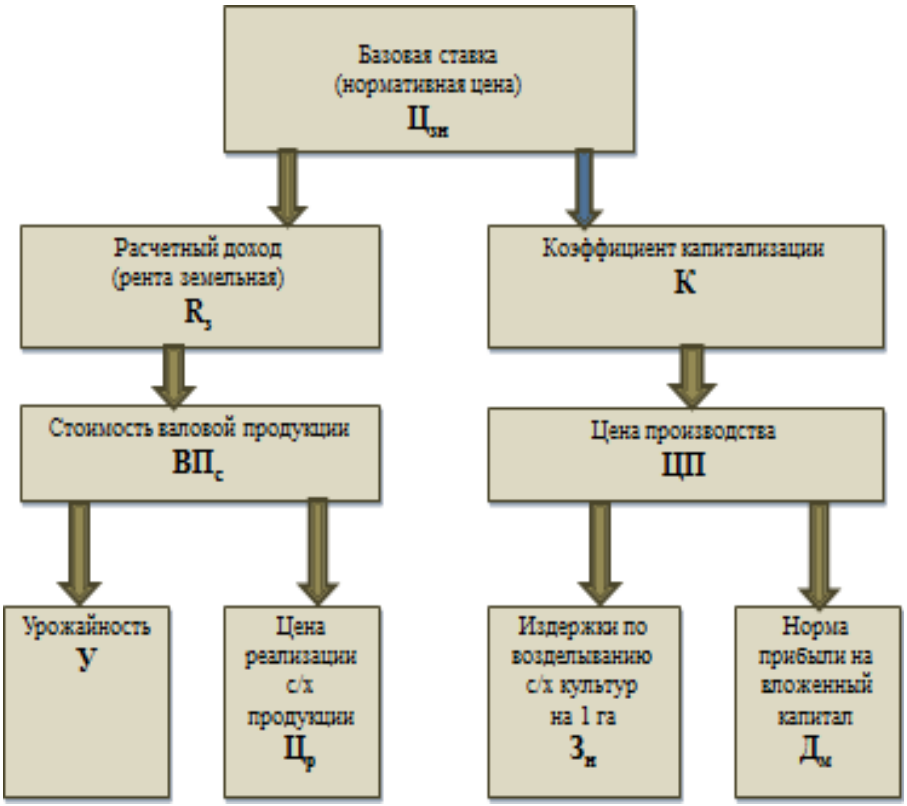


Рисунок 23 – Схема расчета базовых ставок платы для определения кадастровой стоимости 1 га пашни

Примечание – Составлено на основании источника [124, с. 4]

Нами был проведен анализ по утвержденным в 2003 году базовых ставок (нормативной цены) в разрезе областей Северного Казахстана. Например, на рисунке 24 представлена нормативная цена 1 гектара сельскохозяйственных угодий в зависимости от типов почв по Акмолинской области. Наибольшая нормативная цена была установлена за 1 гектар по орошаемой пашне, чем выше качество почвы, тем больше ее стоимость. Установленная нормативная цена по орошаемой пашне в Акмолинской области в зависимости от типов почв варьируется от 46900 тенге до 71900 тг.

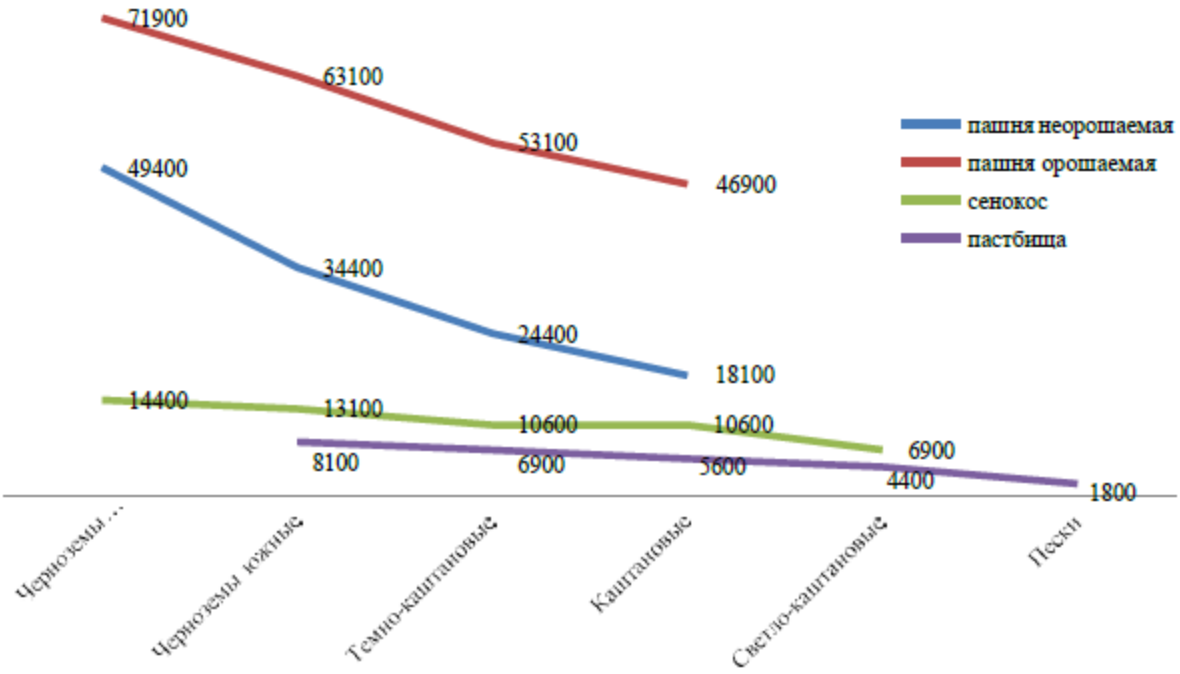


Рисунок 24 – Базовая ставка платы (нормативная цена) 1 га сельскохозяйственных угодий Акмолинской области

Примечание – Составлено на основании источника [124, с. 6]

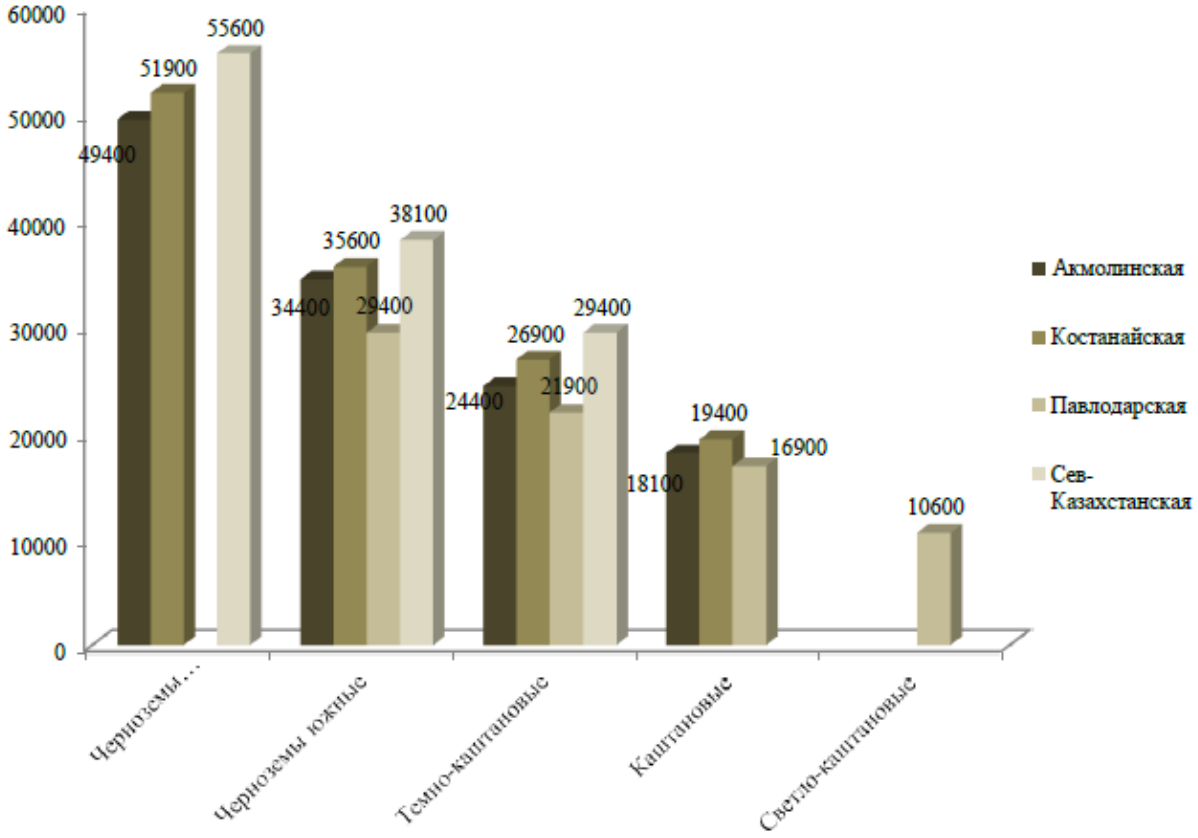


Рисунок 25 – Базовая ставка платы (нормативная цена) 1 га пашни неорошаемой в разрезе областей Северного Казахстана

Примечание – Составлено на основании источника [124, с. 6]

На рисунке 25 видно, что наибольшая базовая ставка (нормативная цена) в зависимости от типа почв 1 га пашни неорошаемой установлена в Северо-Казахстанской области, которая составляет 55600 тг. Наименьшая нормативная цена 1 га пашни неорошаемой наблюдается в Павлодарской области, которая составляет 10600 тенге.

Профессор Т.И. Есполов в своих трудах [125] отмечал недостатки методики расчета нормативной цены (базовой ставки), к которым относятся:

– слабая достоверность показателей рентного дохода, так, например, использование данных 3-го тура оценки земель по продуктивности, которые устарели;

– при расчете затрат используются нормативные, а не увеличенные на норму прибыли фактические затраты, что приводит к получению оценочных показателей, оторванных от реальности;

– данная методика рассчитана для макрозон в разрезе областей, тогда как необходимо учитывать внутриобластное природно-сельскохозяйственное районирование. Этого же мнения придерживаются и другие авторы [126], говоря о том, что нормативы базовых ставок цены земли нуждаются не просто в совершенствовании, а в коренном пересмотре.

Попытки совершенствовать методику базовых ставок предпринимались и другими авторами. Например, о недостатках данной методики еще в 2010 году в своих трудах Г.К. Курманова отмечала, что ситуация, когда базовые ставки платы (нормативные цены) за сельскохозяйственные земли не изменялись на протяжении 7 лет, это негативно влияет на методику. Поскольку затраты на производство продукции растут, а доходность с земли может изменяться в зависимости от внешних факторов, таких как урожайность, цены на сельскохозяйственную продукцию и другие макроэкономические изменения. [77, с. 155].

Земли сельхозназначения в настоящее время – самый масштабный недооцененный государственный актив. В нашей стране кадастровая стоимость сельскохозяйственных земель устанавливалась в 2003 году. С тех пор стоимость – основной культуры – пшеницы – сельского хозяйства выросла в среднем в три раза – с 75 до $200. Вместе с тем доллар США по отношению к тенге подорожал также в три раза. Следовательно, земли сельскохозяйственного назначения в Казахстане недооценены практически в 10 раз [127].

Решение этого вопроса остается открытым на данное время, попытки вышеуказанных авторов изменить методику расчета базовой ставки пока не увенчались успехом (таблица 5). Существует большая разница между базовой ставкой (нормативная цена) и реальными ценами земельных участков в условиях рынка. Указанный размер базовой ставки не менялся на протяжении 20-ти лет. За эти годы, с момента использования методики расчета базовой ставки, так и не разработана и не внедрена приемлемая методика расчета, которая соответствовала бы вышеизложенным требованиям.

В таблице 5 приведен анализ изменения экономических показателей, используемых при расчете базовой ставки (нормативной цены) для кадастровой стоимости земель с/х назначения на примере Акмолинской области.

Таблица 5 – Динамика изменения экономических показателей (пшеницы) в Акмолинской области за 15 лет (через каждые 5 лет)

Экономические показатели	2003 год	2008 год	2013 год	2018 год	2023 год
Урожайность пшеницы, ц\га	13,1	7,5	10,0	11,1	6,9
Затраты на 1 га пшеницы, тг	10500	13523	18680	36419	53572
Стоимость валовой продукции за 1 тонну пшеницы, тг	15200	24000	31000	51400	103000
Примечание – Составлено на основании источника [128, 129]					

В мировой практике примерно каждые 3-5 лет базовые ставки подлежат корректировке. Это обусловлено динамикой рыночных отношений. Исходя из таблицы 5, встает необходимость изменения расчета базовых ставок в условиях рынка. Изменение базовой ставки (нормативной цены) позволит объективно определить кадастровую стоимость земельных участков сельскохозяйственных угодий.

Наряду с вышеизложенными недостатками по определению нормативной цены используемой при определении кадастровой стоимости, которая используется при купле-продаже, существуют также недостатки при определении методики расчета арендной платы земель сельскохозяйственного назначения, используемой при аренде.

Арендная плата в Казахстане является одной из форм платности землепользования. К другим формам, помимо арендной платы относятся: земельный налог, земельный налог для крестьянских или фермерских хозяйств, базовая ставка земли (нормативная цена) о недостатках которой мы описывали выше.

Сельхозземли, находящиеся у государства, представляют собой очень ценный актив [130]. Профессор И.Т. Есполов отмечает, что налоговым законодательством арендная плата рассматривается в качестве одной из форм платы землепользования и отнесена к системе других обязательных платежей за землю [131].

Размер арендной платы зависит от ставок земельного налога, и исчисляется по земельному участку в соответствии с Налоговым законодательством [88]. При этом минимальный размер арендной платы устанавливается не ниже размеров ставок земельного налога. Стоит отметить, что арендаторы земельных участков освобождаются от уплаты земельного налога.

Система налоговых и других обязательных платежей за землю представляет собой часть обязательных платежей, возложенных налоговым законодательством на собственников земельных участков и землепользователей [80, с. 240].

Поступление платежей за аренду земельных участков по Акмолинской области наглядно представлено на рисунке 26. В период с 2015-2022 гг. наблюдается увеличение поступлений денежных средств в Национальный фонд от аренды земельных участков. Наибольшие поступления по Акмолинской

области зафиксированы в 2021 году (1281950 тенге).

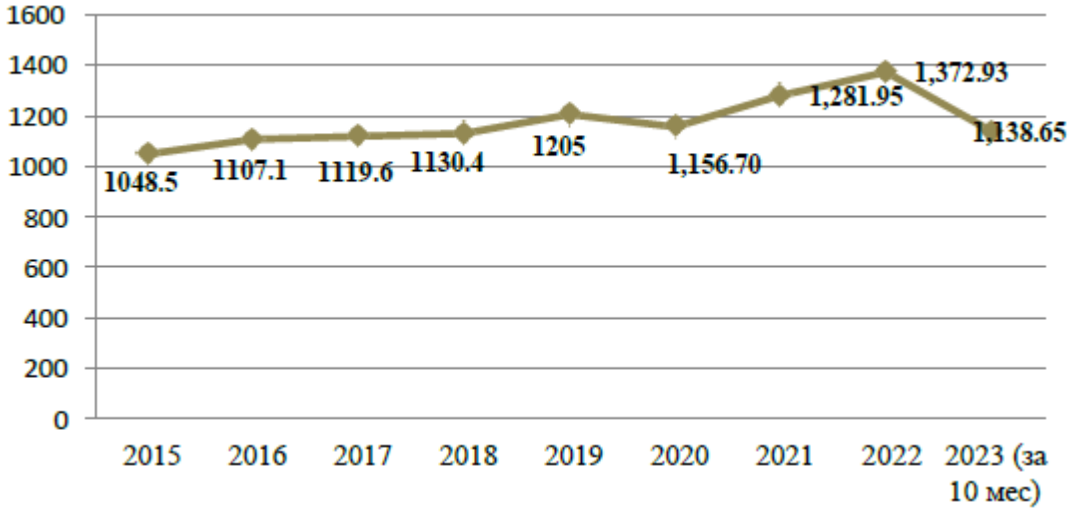


Рисунок 26 – Динамика поступления платежей за аренду земель по Акмолинской области, млн. тг (2015-2023 (за 10 мес.))

Примечание – Составлено на основании источника [1, с. 173]

Определение арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения осуществляется с 1996 года. Фактическая методика расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения производится по следующей формуле (2):

$$А_п = S * B * K \quad (2)$$

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 в расчете на 1 гектар исходя из дифференциации качества почв. Базовые налоговые ставки земельного налога устанавливаются изходя из видов зон от степной и сухостепной пропорционально баллам бонитета от 2,4 тенге до 1013,3 тенге [132].

На наш взгляд, данная методика расчета арендной платы имеет ряд недостатков (не учитывает местоположение земельных участков, содержание питательных веществ в почве), которые позволят более объективно дать оценку арендуемым землям.

Большая часть земли арендуется у государства по низкой, административно установленной цене [133]. Сегодня идет тенденция снижения питательных веществ в почве на арендуемых землях. Это большая проблема, так как наблюдается не рациональное и не эффективное использование земельных участков сельскохозяйственного назначения. Арендная плата должна покрывать расходы, связанные с ее использованием. С момента утверждения методики прошло 21 год, в связи с этим, необходим новый подход к разработке методики

расчета арендной платы на земли сельскохозяйственного назначения, который будет учитывать вышеуказанные требования.

Исходя из анализа процесса ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения, нами сделаны следующие выводы:

1) необходимо пересмотреть политику ценообразования, которая используется при купле-продаже и аренде земель сельскохозяйственного назначения;

2) пересмотреть методику расчета базовой ставки за земли сельскохозяйственного назначения, которая используется при расчете кадастровой стоимости (нормативной цены земли);

3) пересмотреть методику расчета арендной платы с учетом уровня питательных свойств почвы на арендуемых землях сельскохозяйственного назначения (чем ниже уровень питательных веществ, тем выше аренда, чтобы арендатор стремился к улучшению почвы).

Вышеуказанные предложения будут способствовать развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения, так как являются основными рычагами рыночного оборота.

2.4 Оптимальные инструменты маркетингового исследования рынка земель сельскохозяйственного назначения

Почти четверть территории Казахстана занимают степи, полупустыни и пустыни, а оставшаяся четверть – холмистые районы. 80% территории страны занимают пахотные земли, их площадь составляет более 200 миллионов гектаров. Однако только 40% площади, или 96 миллионов гектаров, используется для сельского хозяйства [134].

Сельское хозяйство и другие секторы, а также туризм как отрасль в целом оказывают следующее положительное влияние на экономику государства - как приток иностранной валюты, повышает платежный баланс и общий объем экспорта, увеличивает занятость, влияет на развитие десятков секторов экономики, способствует развитию развитие инфраструктуры страны и обеспечение экономической и продовольственной безопасности страны (рисунок 27).

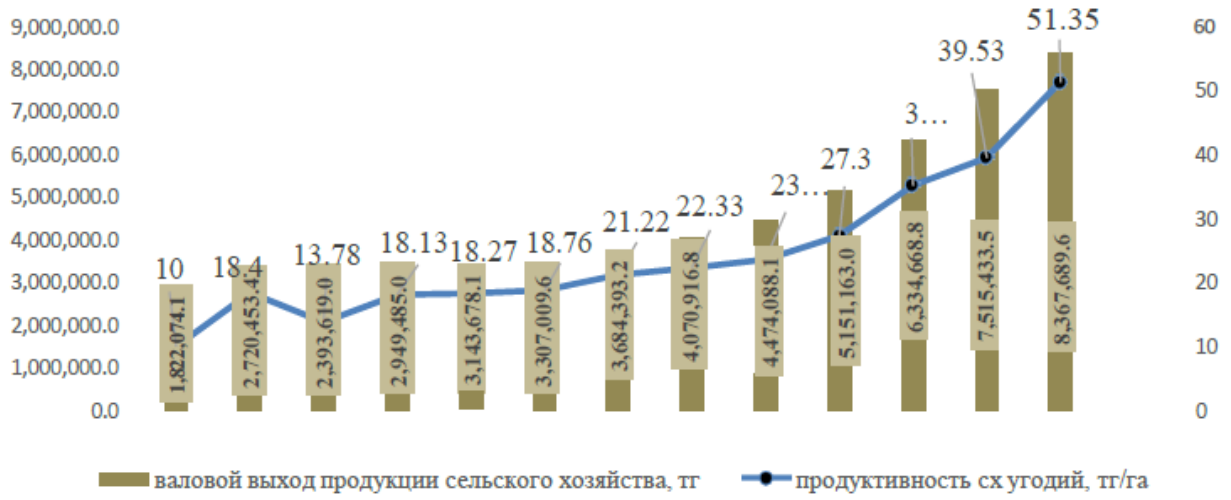


Рисунок 27 – Показатели, характеризующие сельское хозяйство в Республике Казахстан в период с 2010 по 2022 год

Примечание – Составлено на основании источника [134, p. 2350]

Земли сельскохозяйственного назначения играют основную роль в развитии сельского хозяйства. Площадь данной категории в структуре земельного фонда Казахстана (2023) составляет 116 447.8 млн. га или 44,3% используемых земель, где Акмолинская, Северо-Казахстанская области составляют в диапазоне от 74-75% и до 11-25% Кызылординская, Атырауская области [1, с. 18].

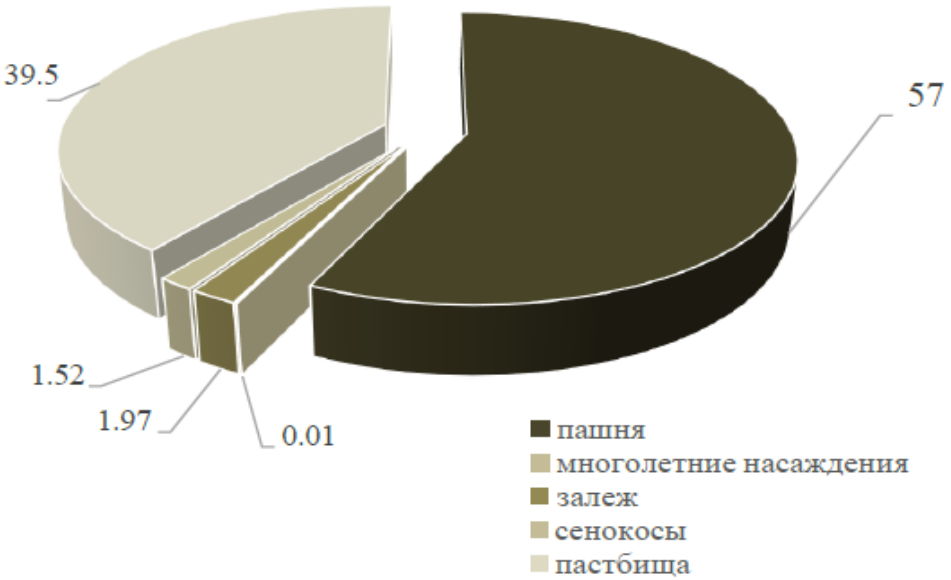


Рисунок 28 – Структура сельскохозяйственных угодий в составе категории земель сельскохозяйственного назначения по республике за 2023 год

Примечание – Составлено на основании источника [1, с. 22]

На рисунке 28 видно, что в структуре сельскохозяйственных угодий

основной вид угодий занимает пашня 57 %, пастбища 39,5% [1, с. 22].

По данным баланса земель на 1 ноября 2023 года в категории земель сельскохозяйственного назначения в частной собственности в республике находится 1,5 млн. га (1,3%), тогда как в государственной собственности 116,4 млн. га (98,7%) [1, с. 22].

Основные площади пашни в составе земель сельскохозяйственного назначения находятся в зерновых регионах, а именно – в Костанайской (6,3 млн. га), Акмолинской (6,1 млн. га) и Северо-Казахстанской (4,9 млн. га) областях [1, с. 22].

Северный Казахстан занимает 22% площади республики, в которую входят Костанайская, Северо-Казахстанская, Акмолинская и Павлодарская области. Поверхность региона в основном равнинная. Климат резко континентальный. На севере выпадает 300-350 мм осадков в год, на юге – 185-195 мм. Северная часть представлена низменной равниной Западной Сибири, северо-восточная – Приишимской равниной, центральная – Кокшетауской возвышенностью, южная – Казахским мелкосопочником. Благоприятные почвенно-климатические условия (в регионе расположены основные массивы черноземных земель) способствую интенсивному развитию сельского хозяйства. Северный Казахстан специализируется прежде всего на производстве зерна и животноводства.

Также стоит отметить, что наибольшие площади залежи в Северном Казахстане числятся в Акмолинской области – 211,7 тыс. га и Павлодарской – 195,5 тыс. га области. На рисунке 29 представлено распределение земель сельскохозяйственного назначения по видам угодий в разрезе областей Северного Казахстана на 1 ноября 2023 года [1, с. 22].

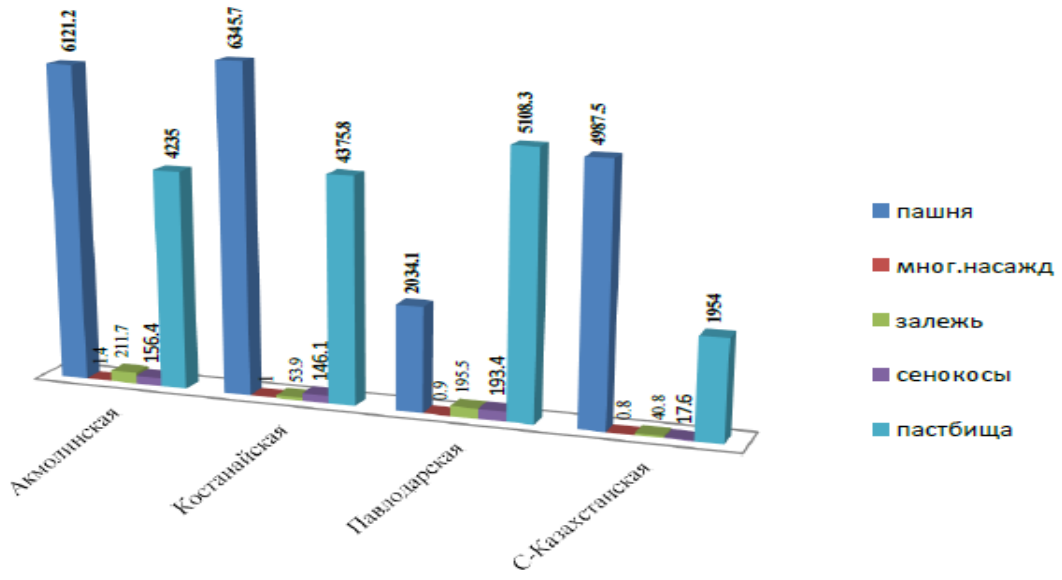


Рисунок 29 – На 1 ноября 2023 года структура земель сельскохозяйственного назначения в Северном Казахстане

Примечание – Составлено на основании источника [1, с. 22]

Из рисунка 29 видно, что наибольшие площади сенокосов в Северном регионе числится в Павлодарской области (193,4 тыс. га). Для Северного Казахстана типичным является в структуре сельскохозяйственных угодий высокий удельный вес пашни.

В северном регионе в частной собственности наибольшие площади в категории земель сельскохозяйственного назначения находятся в Акмолинской области – 86,8 тыс. га, Костанайской – 40,3 тыс. га, Павлодарской – 7,0 тыс. га и Северо-Казахстанской – 10,0 тыс. га (рисунке 30) [1, с.175].

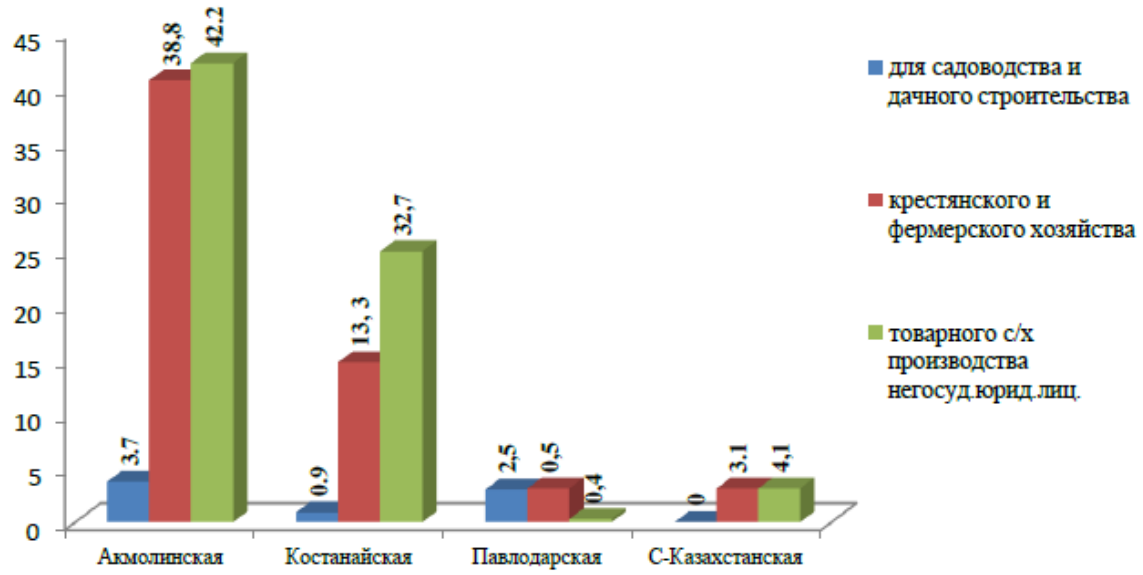


Рисунок 30 – Земли сельскохозяйственного назначения (тыс. га), находящихся в частной собственности сельхоформирований в разрезе областей Северного Казахстана (01.11.2023г.)

Примечание – Составлено на основании источника [1, с.175]

В аграрном секторе Северного Казахстана (по состоянию на 1 ноября 2023 года) числится 15680 тыс. крестьянских и фермерских хозяйств, за которыми закреплено 13,1 млн. га земель сельскохозяйственного назначения, 112 производственных сельскохозяйственных кооперативов на площади 241,7 тыс. га, 3263 хозяйственных товариществ всех форм и акционерных обществ на площади 21,9 млн. га. Государственные сельскохозяйственные предприятия занимают 116 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения (таблица 6).

В Северном Казахстане в результате земельной реформы, сформировались различные формы хозяйствования. Из таблицы 6 видно, что значительное число крестьянских и фермерских хозяйств находятся в Костанайской области (31%). Наибольший процент хозяйственных товариществ различных видов и акционерных обществ наблюдается в Акмолинской области (41%). Наименьшая доля производственных кооперативов наблюдается в Костанайской области (3%), наибольшая доля сельхозкооперативов наблюдается в Акмолинской области (46%). На рисунке 31 представлена статистика за последние 5 лет

формирований хозяйствующих субъектов.

Таблица 6 — Состав субъектов хозяйствования в аграрном секторе по областям Северного Казахстана на 1 ноября 2022 года.

Наименование областей	К и Ф Х		Негосударственные предприятия						Гос.с/х пред приятия	
			ТОО, АО		сельхоз коопе ративы		другие негосуд. пред приятия			
	число субъектов	площадь, тыс.га	число субъектов	площадь, тыс.га	число субъектов	площадь, тыс.га	число субъектов	площадь, тыс.га	число субъектов	площадь, тыс.га
Акмолинская	4354	2415,9	1345	8151,7	52	69,6	17	10,5	68	69,7
Костанайская	4788	4830,0	634	6173,6	6	6,6	14	57,4	12	4,1
Павлодарская	3666	4284,1	361	2174,7	28	108,8	9	368,2	12	15,4
С-Казахстанская	2872	1619,5	923	5469,4	26	56,7	36	36,1	24	7,8
Всего:	15680	13149,5	3081	21969,4	112	241,7	76	472,2	116	2,2
Примечание – Составлено на основании источника [1, с. 180]										

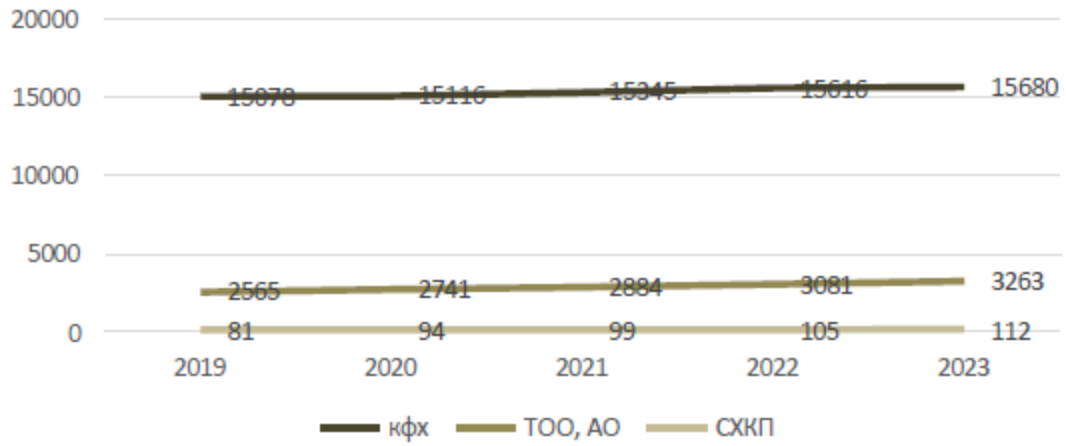


Рисунок 31 – Динамика формирования сельскохозяйственных субъектов в разрезе областей Северного Казахстана

Примечание – Составлено на основании источника [1, с.180]

На рисунке 32 наблюдается спрос на земли сельскохозяйственного назначения в разрезе областей северного Казахстана. За последние 5 лет количество К(Ф)Х увеличилось до 602, ТОО, АО – 698, СХКП -31.

Анализ процессов развития рынка земель сельскохозяйственного назначения в Северном Казахстане, проведен на примере одной из областей (Акмолинской). Основная площадь пашни 5,9 млн.га находиться в Акмолинской области. Область расположена в непосредственной близости к столице г. Астана.

Рельеф Акмолинской области разделен на 3 части: северо-западную, юго-

западную и восточную. Равнинное плато занимает северо-западную часть. На юго-западной части располагается повышенная равнина. В восточной части области расположен Казахский мелкосопочник [135]. Территория области – 146,2 тыс. кв. км. или 5,4 процента территории республики. В составе области 17 районов и 2 города областного значения.

Одним из основных направлений экономики области является АПК, в частности производство сельскохозяйственных культур. В зависимости от природных и климатических условий территория Акмолинской области разделена на 4 природно-земледельческих района: колоченых умеренно-засушливых, засушливых, умеренно-сухих и сухих степей (таблица 7) [136]. В зависимости от природно-земледельческих зонирования качество почвы (балл бонитет) варьируется от 56 баллов до 26 баллов.

Таблица 7 – Группировка административных районов Акмолинской области по сельскохозяйственному зонированию

№зоны	Наименование района	Площадь с/х угодий, тыс га	Площадь пашни, га	Балл бонитет пашни
1 – черноземы обыкновенные	Зерендинский	492,2	287,3	56
	Бурабайский	355,7	209,8	56
2 – черноземы южные	Аккольский	479,8	208,8	34
	Буландынский	398,3	287,7	51
	Биржан сал	849,6	230,3	44
	Сандыктауский	477,4	383,7	57
3 – темно-каштановые	Астраханский	567,3	396,1	32
	Атбасарский	894,4	481,4	37
	Аршалынский	470,2	216,3	32
	Егиндыкольский	469,6	352,2	33
	Есильский	711,7	557,6	38
	Ерейментауский	1179,3	129,8	23
	Жаксынский	832,6	556,9	42
	Целиноградский	593,9	326,1	31
4 – каштановые	Шортандинский	386,4	270,5	39
	Жаркаинский	996,4	657,5	30
	Коргалжынский	502,6	138,2	26
Примечание – Составлено на основании источника [137]				

На рисунке 32 видно, что с 1991-2005 годы площадь земель сельскохозяйственного назначения сократилась, это связано с реформированием сельскохозяйственных субъектов, но в последующих годах (с 2005 по 2022 годы) наблюдается увеличение на 1,8 млн. га по области.

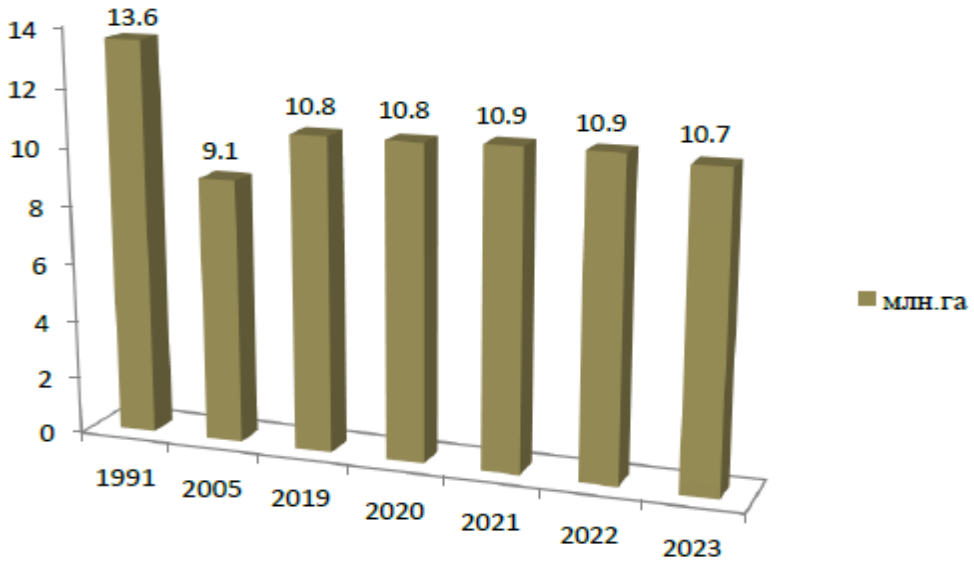


Рисунок 32 – Динамика площади земель сельскохозяйственного назначения по Акмолинской области (1991-2023)

Примечание – Составлено автором на основании источника [1, с. 20]

Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения Акмолинской области равна 10 751,9 млн. га, в том числе: пашня – 6121,2 тыс. га, многолетние насаждения – 1,4 тыс. га, залежь – 211,7 тыс. га, сенокосы – 156,4 тыс. га, пастбища – 4235 тыс. га. В частной собственности в категории земель сельскохозяйственного назначения находятся 86,8 тыс. га (0,8%), остальная площадь 10 751,9 млн. га (99,2%) находится в государственной собственности и используется среди сельхозтоваропроизводителей в краткосрочной и долгосрочной аренде [1, с. 20].

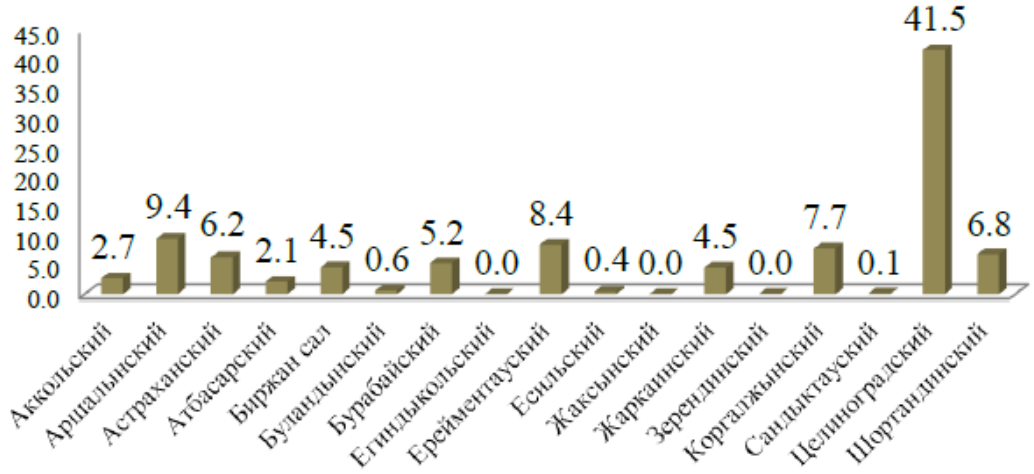


Рисунок 33 – Земли сельскохозяйственного назначения в частной собственности в разрезе районов Акмолинской области за 2023 год

Примечание – Составлено на основании источника [137]

На рисунке 33 мы видим, что наибольшая площадь в частной собственности находится в Целиноградском районе. В Егиндыкольском, Жаксынском и Зерендинском районах операции с куплей-продажей данной категории не осуществлялись.

Среди площади земель сельскохозяйственного назначения находящейся в аренде 10 751,9 млн. га, из них сроком 10 лет – 1486,6 млн. га (14%), от 11 до 30 лет – 934,7 тыс. га (8,3%), от 31 до 49 лет – 8402,2 млн. га (77,7%) находятся в долгосрочной аренде (рисунок 34) [137].

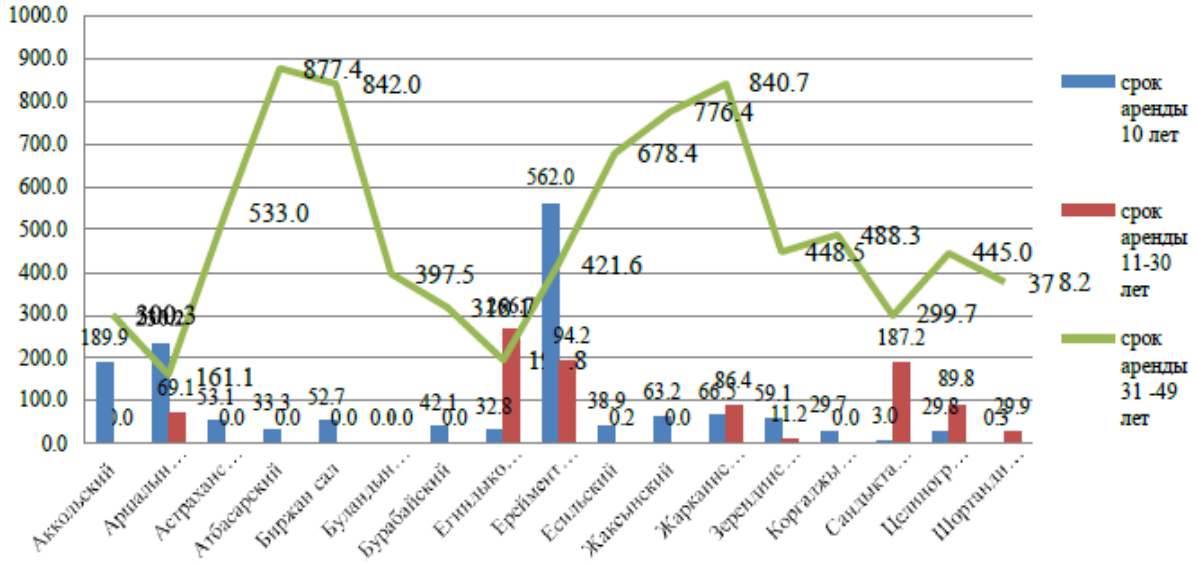


Рисунок 34 – Распределение по срокам земель сельскохозяйственного назначения находящихся в аренде в разрезе районов

Примечание – Составлено на основании источника [137]

Аренда земли за десятилетие существенно активизировалась, а владение землей оставалось незначительным. Количество, как единоличных хозяйств, так и сельхозпредприятий, арендующих всю хозяйственную землю, резко увеличилось за десятилетие, начиная практически с нуля (таблица 8) [138].

Таблица 8 – Аренда земель сельскохозяйственного назначения в разрезе районов Акмолинской области

тыс. га

Районы области	Площадь всего	Временное землепользование (аренда)		
		до 10 лет	от 11 до 30 лет	от 31 до 49 лет
1	2	3	4	5
Аршалынский	460,4	230,2	69,1	161,1
Астраханский	586,2	53,1	0,0	533,0
Атбасарский	910,7	33,3	0,0	877,4
Биржан сал	894,7	52,7	0,0	842,0
Буландынский	397,5	0,0	0,0	397,5
Бурабайский	360,2	42,1	0,0	318,1
Егиндыкольский	495,3	32,8	266,7	195,8

Продолжение таблицы 8

1	2	3	4	5
Ерейментауский	1177,7	562,0	194,2	421,6
Есильский	717,6	38,9	0,2	678,4
Жаксынский	839,7	63,2	0,0	776,4
Жаркаинский	993,7	66,5	86,4	840,7
Зерендинский	518,8	59,1	11,2	448,5
Коргалжынский	518,0	29,7	0,0	488,3
Сандыктауский	489,9	3,0	187,2	299,7
Целиноградский	564,6	29,8	89,8	445,0
Шортандинский	408,3	0,3	29,9	378,2
Всего	10823,5	1486,6	934,7	8402,2

Ерейментауский район занимает наибольшую площадь земель сельскохозяйственного назначения в аренде (1 177,7 тыс. га), наименьшую Бурабайский район 360,2 тыс. га. Более наглядно арендуемые земли представлены на рисунке 35.

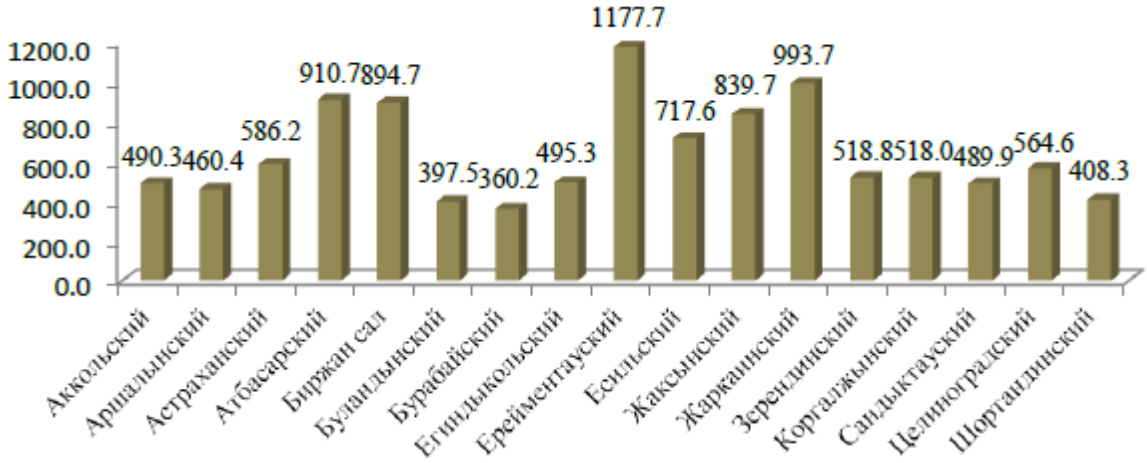


Рисунок 35 – Земли сельскохозяйственного назначения в аренде по районам Акмолинской области

Примечание – Составлено на основании источника [137]

В результате анализа рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения на примере Акмолинской области было выявлено, что среди 17 районов в 3-х районах (Егиндыкольском, Жаксынском, Зерендинском) рынок купли – продажи отсутствует вовсе. Среди районов, где отсутствуют операции по купле-продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, было решено провести интервьюирование. Интервью проводилось в формате неформальной личной беседы с представителями целевой аудитории, то есть среди сельхозтоваропроизводителей [139].

Экспертный опрос с руководителями ТОО проведен для того, чтобы выявить какие факторы сдерживают развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения. Для проведения интервью была составлена

подробная анкета (Приложение Д).

Результаты интервьюирования показали, что основная часть опрошенных (87%) считают, что земли сельскохозяйственного назначения должны находиться в государственной собственности, тогда как 13% готовы выкупить землю в частную собственность (мораторий пока не позволяет приобрести) (рисунок 36) [139].



Рисунок 36 – Результаты опроса сельхозтоваропроизводителей Егиндыкольского района Акмолинской области

Примечание – Составлено автором

Из рисунка 36 видно, что основная часть опрошенных СХТП считают, что земля должна находиться у государства. Среди тех, кто желает выкупить землю в частную собственность препятствиям для этого считают: нехватку финансовых средств; отсутствие либо устаревшее состояние сельхозтехники для обработки земли; высокие затраты на оказание услуг.

Анализируя вышеизложенное, мы пришли к следующему выводу. Отличительной особенностью рынка земель сельскохозяйственного назначения является на сегодня запрет на продажи земельных участков. Несмотря на низкую стоимость земельных участков данной категории, рынок купли продажи пассивен в период с 2003 по до 2016 года. Основной процент опрошенных респондентов считают удобным то, что земли сельскохозяйственного назначения находятся у государства. Вместе с тем, в последнее время наблюдается не совсем эффективное и рациональное использование земель данной категории. По результатам космомониторинга в последние годы наблюдается нерациональность в использовании земель (пашни), которая способствует понижению питательных веществ в почве, а вместе с тем ведет к ее

деградации.

Так, например, в Акмолинской области, где в категории земель сельскохозяйственного назначения общая площадь пашни за 2023 год составляет 6087,5 тыс. га [1, с. 20], из них по данным космомониторинга https://lands.qoldau.kz нерационально используются площади пашни на период октябрь 2023 года 164634 га (рисунок 37).



Рисунок 37 – Динамика выявленных нерационально используемых площадей пашни Акмолинской области, за 3 года (2021-2023)

Примечание – Составлено на основании источника [140]

На рисунке 37 с 2021 года по 2022 год наблюдается увеличение площади пашни, которая используется нерационально. Хотя к 2023 году по области наблюдается снижение, тем не менее, проблема эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения остается. Активный космический мониторинг ведет и национальная компания «Қазахстан Ғарыш Сапары» по всей республике.

Космический мониторинг землепользования – это современный и эффективный инструмент, который позволяет достоверно и объективно отслеживать использование земельных ресурсов на больших территориях. В отличие от традиционных методов, когда контроль за рациональностью использования земель проводился выборочно и зачастую субъективно, космические технологии предоставляют возможность мониторинга на всей территории, обеспечивая высокую точность и оперативность в оценке состояния земель. Космический мониторинг землепользования в АО «НК «Қазақстан Ғарыш Сапары» проводится с 2019 года (рисунок 38). В 2021 году мониторинг проводился на территории всей страны по видам земель сельскохозяйственного назначения [140].

По результатам космомониторинга земель были выявлены с 2019 года

следующие виды нарушений: неиспользуемые пахотные угодья (1,1 млн. га); нецелевое использование земельных участков (0,8 млн. га); неиспользуемые пастбищные угодья (11,4 млн. га); отклонения от норм нагрузки на пастбища (менее 20% и более 100% нагрузка) (7,3 млн. га и 12,8 млн. га соответственно).

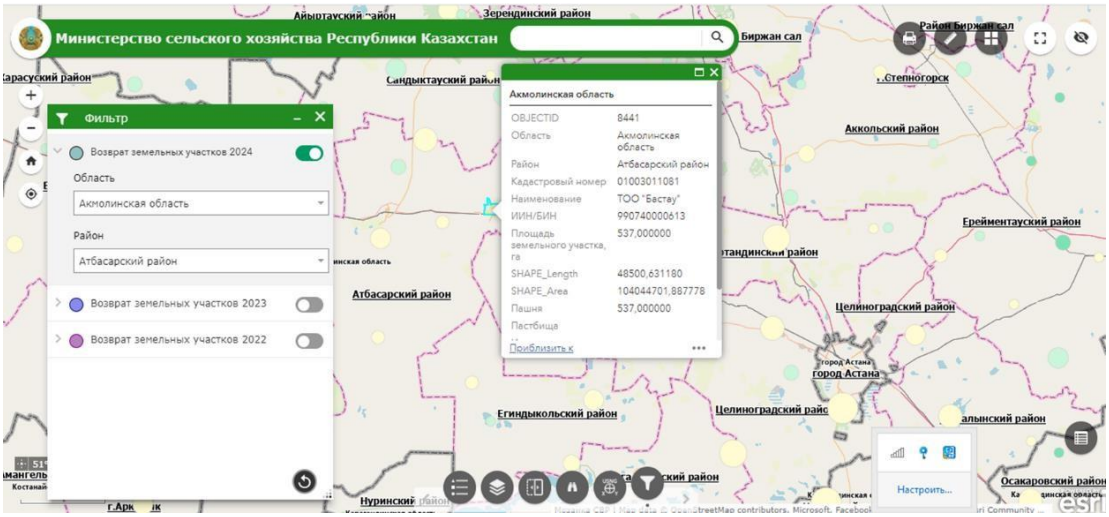


Рисунок 38 – Возврат земельного участка (пашни) в результате космомониторинга на выявление нерационально используемой земель Атбасарского района Акмолинской области за 2024 год

Примечание – Составлено на основании источника [140]

В результате маркетингового исследования рынка земель сельскохозяйственного назначения путем анализа первичной и вторичной информации было выявлено, что основная площадь земель данной категории находится в долгосрочной аренде, рыночный оборот осуществляется путем изъятия нерационально используемых земель и передача их во временное землепользование другим лицам, а также проводятся сделки по продаже права аренды, и осуществляется продажа по ранее выкупленным землям до моратория. В результате опроса было выявлено, многие СХТП готовы выкупить земли в частную собственность, тогда как основная часть считает, что земля должна находится у государства. Среди факторов, оказывающих влияние на земельный рынок, по мнению респондентов, необходимо обратить внимание на ценообразование, то есть на нормативную стоимость земель сельскохозяйственного назначения, которая не изменялась с 2003 года. Необходимо пересмотреть законодательную базу в области кадастровой стоимости и арендной платы. Также в результате опроса было выявлено, что не совсем эффективно разработаны методы распространения информации по продвижению земельного рынка путем применения новых маркетинговых методов. Встает вопрос о необходимости разработки новых путей рационального и эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения путем применения маркетинговых инструментов, которые позволят активизировать земельный рынок.

Выводы по второму разделу

Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения во многом зависит от государственного регулирования, поскольку земельные ресурсы являются ключевыми для функционирования сельского хозяйства, охраны окружающей среды и устойчивого развития экономики. Влияние государственных законодательных и правовых актов на рынок земель имеет решающее значение, поскольку эти акты регулируют условия использования, распоряжения, а также защиту сельскохозяйственных земель.

Автором были проведены маркетинговые исследования методом обработки вторичной и первичной информаций касательно рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения (на примере Акмолинской области). Изучены факторы, оказывающие значительное влияние на земельный рынок, включая политический фактор, связанный с государственным регулированием. Проведенные исследования с использованием анкетирования и глубинных интервью, выявили проблемы, препятствующие развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения. Была дана оценка функционирования земель сельскохозяйственного назначения, в ходе которого было выявлено, что рыночный оборот развивается путем земельных арендных отношений.

3 МАРКЕТИНГОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ПРОДВИЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА РЫНКЕ

3.1 Методика оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Нынешний потребитель, хочет ясно понимать, что сулит ему обладанием того или иного товара, и готов рассматривать разные предложения. В традиционной маркетинговой стратегии максимум усилий и средств направлены на две задачи: чтобы о бренде знало как можно больше потенциальных покупателей, и чтобы бренд привлек их в местах продажи [141, с.24]. На привлечение в местах продажи товара-земли влияет цена.

Цена земли — это один из ключевых маркетинговых инструментов, оказывающих влияние на развитие рыночного оборота. В условиях рынка, цена земли не только определяет стоимость сделок, но и является важным индикатором для участников рынка, включая сельскохозяйственных производителей, инвесторов и государственные органы. Одним из основных методов определения стоимости земельных участков является кадастровая стоимость, которая применяется, в том числе, при продаже земельных участков государством в частную собственность.

В концепции развития агропромышленного комплекса Республики Казахстан на 2021-2030 годы отмечается о неудачно выбранной тактике центральных исполнительных органов по использованию института частной собственности, впоследствии которого был объявлен мораторий [4]. К сожалению, этот вопрос до сих пор остается нерешенным. То есть, остается вопрос открытым, нужна ли частная собственность на земли сельскохозяйственного назначения или нет? Для решения данного вопроса необходимо обратить внимание на ценообразование, а именно на методику расчета базовой ставки (нормативной цены), которая используется при кадастровой стоимости.

О недостатках существующей методики расчета базовой ставки (нормативной цены) отмечается нами во втором разделе. В частности, данная методика отличается слабой достоверностью, так как с момента утверждения базовых ставок на земли сельскохозяйственного назначения прошло более 20 лет. За прошедшие годы постоянно изменялись экономические показатели (урожайность сельскохозяйственных культур, затраты на 1 гектар произведенной продукции), которые используют при расчете базовой ставки. Например, расчет ведется в разрезе областей республики, где не учитывается внутриобластное природно-сельскохозяйственное районирование с учетом природно-климатических, в том числе почвенных условий.

Анализ практического применения базовых ставок на землю сельскохозяйственного назначения в областях показал, что они нуждаются в корректировке. Созрела необходимость совершенствовать методику расчета базовой ставки (нормативной цены) с учетом разнообразия природно-экономических условий.

В связи с вышеизложенным, считаем, что методику расчета базовой ставки

(нормативной цены) необходимо:

– рассчитывать в разрезе районов, а не областей;

– в условиях рынка, перерасчет методики базовой ставки (нормативной цены) необходимо проводить каждые 3 года;

– заменить название «нормативной цены» на «среднестатистическую цену», так как в рыночных условиях целесообразно использование статистических данных за последние 3 года [142].

Расчет базовой ставки (среднестатистической цены) по предлагаемой методике проводился на примере Акмолинской области. Группировка 17 районов Акмолинской области по сельскохозяйственному зонированию представлена в таблице 7 (см. подраздел 2.3).

Расчет среднестатистической цены произведен по типам и подтипам почв и представлен по видам угодий.

Нами был проведен перерасчет базовой ставки (среднестатистической цены) по административным районам Акмолинской области. Исходя из таблицы 9, были выбраны из каждой зоны следующие районы: Зерендинский, Аккольский, Егиндыкольский, Коргалжинский.

Таблица 9 – Урожайность пшеницы за последние 3 года по административным районам Акмолинской области, ц

Урожайность за последние 3 года, ц/га	Зерендинский	Аккольский	Егиндыкольский	Коргалжинский
2021	9,7	9,2	10,3	10,0
2022	15,2	10,8	9,8	7,0
2023	8,7	5,3	5,9	4,8
Среднестатистическая урожайность за 3 года, ц/га	*11,2*	*8,4*	*8,6*	*7,2*
Примечание – Составлено на основании источника [128]				

Средняя стоимость продукции продажи пшеницы 3 класса (таблица 10) по Акмолинской области составляет 105533 тенге за 1 тонну (стоимость 1ц=10553тг) за последние 3 года.

Таблица 10 – Средняя стоимость продукции пшеницы за 3 года в тенге за тонну по Акмолинской области

Годы	Пшеница 3 класса, с клейковиной 23-24% (закуп, тг)
2021	115800
2022	97800
2023	103000
Средняя цена за 3 года	*105533*
Примечание – Составлено на основании источника [128; 143]	

Стоимость валовой продукции с единицы площади определяется путем

умножения средней урожайности за последние 3 года на цену реализации с/х продукции (ц):

1) по Зерендинскому району:

$$ВП_с = 11,2*10533 = 117969 \text{ тг}$$

2) по Аккольскому району:

$$ВП_с = 8,4*10533 = 88477 \text{ тг}$$

3) по Егиндыкольскому району:

$$ВП_с = 8,6*10533 = 90583 \text{ тг}$$

4) по Коргалжинскому району:

$$ВП_с = 7,2*10533 = 75837 \text{ тг.}$$

Цена производства в расчете на 1 га по административным районам определяется путем учета затрат на возделывание сельскохозяйственных культур на 1 га (таблица 11) прибавлением нормы прибыли на вложенный капитал, принятой равной 8%.

Таблица 11 – Затраты на 1 га произведенной продукции пшеницы по административным районам за 3 года, тенге

Наименование районов	Затраты на 1 га произведенной продукции, тг за 3 года			Затраты на 1 га, тыс. тг среднее за 3 года
	2021	2022	2023	
Зерендинский	61527	96413	57811,5	71917
Аккольский	58355	68504	35218,5	54026
Егиндыкольский	65332	62161	39205,5	55566
Коргалжинский	63430	44401	31896	46575
Примечание – Составлено на основании источника [128; 144]				

Затраты на 1 га рассчитаны путем умножения средней урожайности по районам на себестоимость 1 ц произведенной продукции.

Для расчета рекомендуемых базовых ставок (среднестатистической цены) за земли сельскохозяйственного назначения использованы следующие экономические показатели: урожайность культур (ц), затраты на 1 га (тг), валовая продукция (ц), стоимость валовой продукции (тг) (таблица 12). Были использованы фактические показатели зерновых культур(пшеницы) в разрезе районов Акмолинской области за последние 3 года.

Таблица 12 – Расчет рекомендуемых базовых ставок платы за 1 га пашни по административным районам Акмолинской области

Наименование районов	Урожайность, ц	Затраты на 1 га, тыс. тг	Норма прибыли на влож капитал 8% к затратам 1 га	Цена производства, тыс. тг	Стоимость валовой продукции, тыс. тг	Расчетный доход	Базовая ставка
Зерендинский	11,2	71,9	5,8	77,7	117,9	41,3	149,7
Аккольский	8,4	54	4,3	58,3	88,4	30,9	111,9
Егиндыкольский	8,6	55,5	4,5	60	90,5	31,4	113,8
Коргалжинский	7,2	46,5	3,7	50,2	75,8	26,3	95,3
Примечание – Составлено на основании источника [142, р. 553]							

Сравнительный анализ показал, что рекомендуемые базовые ставки возросли, по сравнению с существующими ставками (таблица 13). В настоящее время в Акмолинской области базовая ставка на 1 га неорошаемой пашни для черноземов обыкновенных составляет 49,4 тыс. тг, рекомендуемая базовая ставка предусматривает расчет в разрезе каждого района области, и она намного превышает фактическую базовую ставку.

Таблица 13 – Сравнительный анализ базовых ставок платы пашни на почвах разного качества

Базовые ставки (среднестатистической цены) платы 1 гектара пашни					
фактические			проектные		
область	типы и подтипы почв	базовая ставка тыс.тг/га	районы	типы и подтипы почв	базовая ставка тыс. тг/га
Акмолинская область	Черноземы обыкнов.	49,4	Зерендинский	Черноземы обыкнов.	149,7
	Черноземы южные	34,4	Аккольский	Черноземы южные	111,9
	Темно-каштановые	24,4	Егиндыкольский	Темно-каштановые	113,8
	Каштановые	18,1	Коргалжинский	Каштановые	95,3
Примечание – Составлено автором					

В предлагаемой методике базовой ставки при кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения используется нормативная цена по экономическим показателям, которая была утверждена в 2003 году. Под действием законов рынка и прежде всего спроса и предложения, постоянно меняются экономические показатели, влияющие на стоимость земель сельскохозяйственного назначения. Поэтому использование нормативной цены считается недостоверным. Опираясь на зарубежный опыт, изменения методики расчета базовой ставки (нормативной цены) следует проводить каждые 2-3 года. Рыночная стоимость земельных участков находящихся в категории земель сельскохозяйственного назначения 1 га равна в среднем 150 000 тенге [145]. В

практике определения кадастровой стоимости в экономически развитых странах показано, что для расчета используются поправочные коэффициенты (отношение рыночной стоимости к кадастровой стоимости): Швеция – 0,75; Финляндия – 0,7; Германия – 0,6; Норвегия – 0,3. В Испании требование о том, чтобы кадастровая стоимость не была выше рыночной стоимости, установлено законом [146].

На примере ТОО «XXXX» Егиндыкольского района Акмолинской области была рассчитана рыночная стоимость земельного участка методом дисконтирования денежных потоков. Площадь участка равна 469 га (рисунок 39).

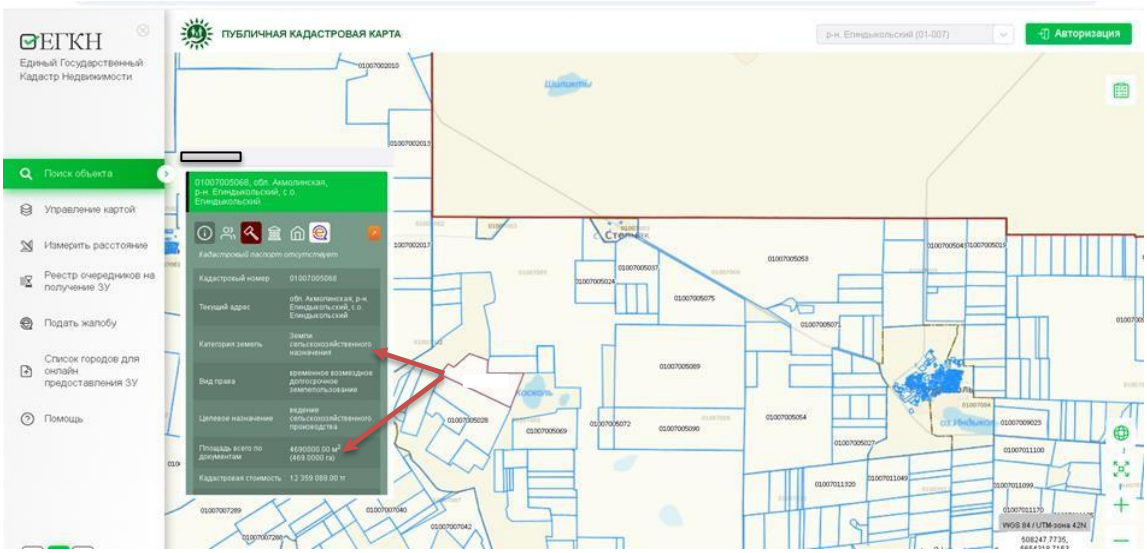


Рисунок 39 – Схема земельного участка ТОО «XXXX» Егидыкольского района Акмолинской области

Примечание – Составлено на основании источника [147]

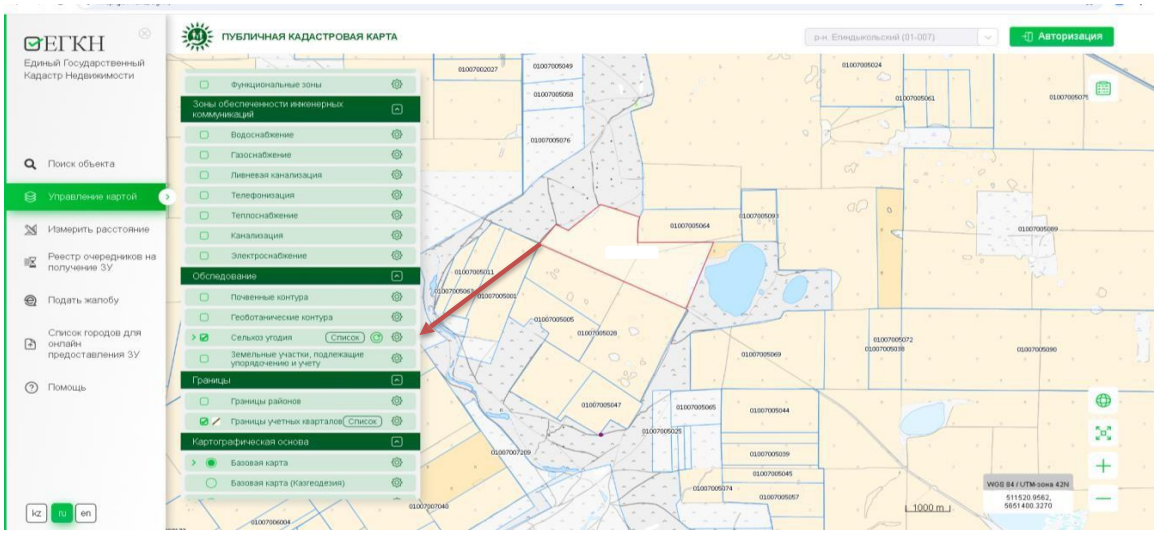


Рисунок 40 – Пашня земельного участка ТОО «XXXX» Егидыкольского района Акмолинской области

Примечание – Составлено на основании источника [147]

На рисунке 40 земельный участок площадью 469 га находится у землепользователя в долгосрочной аренде на 49 лет. Используется во временном землепользовании с 2007 года. В аренде до 2053 года (32 года).

Вид сельскохозяйственного угодья выбранного объекта – пашня. Засеваемая культура – пшеница (таблица 14).

Таблица 14 - Урожайность пшеницы, средняя по хозяйству за последние 5 лет ТОО «XXXX»

Годы	2019	2020	2021	2022	2023	Прогноз (средняя)
Урожайность с пашни, ц/га	7,2	11,2	10,3	9,8	5,9	8,8

Таблица 15 – Цена реализации пшеницы 3 класса в Акмолинской области для оставшегося периода, тг/тонну

Годы	Цена за тонну, тг
2015	83 245
2016	81 952
2017	78 473
2018	88 199
2019	127 437
2020	135 104
2021	166 222
2022	129 506
2023	113 094
Средне-арифметическая стоимость	111470
Примечание – Составлено на основании источника, с учетом инфляции базовая 2023 года [128]	

В таблице 15 представлена цена реализации пшеницы 3 класса Акмолинской области в разрезе с 2015 года по 2023 годы. Была рассчитана средне-арифметическая стоимость пшеницы с учетом инфляции.

Таблица 16 – Определение валового дохода земельного участка ТОО «XXXX» Егиндыкольского района Акмолинской области

Показатели	Ед. измер	Количество
1	2	3
Земельные участки, предназначенные для засева	Га	469
Количество гектар под выращивание зерна	Га	469
Расчетная средняя урожайность пшеницы	ц/га	8,8
Прогнозируемый валовый сбор зерна пшеницы	Центнер	4127,2
Мертвый сор (1% от валового сбора)	ц/га	41,27
Зерноотходы (1% от валового сбора)	ц/га	41,27
Потери при перевозке (3% от валового сбора)	ц/га	123,81
Заготовка семян (10% от валового сбора)	ц/га	412,7
Товарное зерно	Центнер	3508,1
Рефакция, тонн (3% зерна на элеваторе)	Центнер	105,24
Товарное зерно на зернохранилище	Центнер	3402

Продолжение таблицы 16

1	2	3
Товарное зерно	тн	340,2
Цена за 1 тонну пшеницы на элеваторе	Тн	111470
Выручка от реализации	Тг	37 922 094
Валовый доход на 1 га пашни	т/га	80 857
Примечание – Составлено автором		

На основе статистических данных в таблице 16 был рассчитан валовой доход земельного участка, который равен 80857 тг/га. Также в таблице 17 на основании технологической карты была рассчитана себестоимость затрат 1 га пашни данного участка.

Таблица 17 – Себестоимость затрат на 1 га пашни

Наименование работ	Количество
Затраты на удобрения, тг/га	3300
Затраты на гербициды, тг/га	9983
Снегозадержание, тг/га	2090
Предпосевная обработка, тг/га	4231
Посев зерновых,тг/га	4247
Уборка зерновых, тг/га	6761
Вспашка зяби, тг/га	1782
Семена, тг/га	8236
Итого, затраты на 1 га/тг	40630
Примечание – Составлено автором	

Чистый операционный доход 1 гектара пашни равен 36205 тг. Земельного участка равен 16 980 145 тг (таблица 18).

Таблица 18 – Определение ЧОД

Наименование статей доходов и расходов	Количество, тг
Валовой доход на 1 га пашни	80857
Себестоимость расхода на 1 га пашни	40630
Чистый доход со всей площади пашни	40227
Подоходный налог – 10%	4022
ЧОД, тг	36205
ЧОД, всего (469 га) тенге	16 980 145
Примечание – Составлено автором	

Расчет ставки дисконтирования земельного участка:

$$R(\text{Нд}) = Rf + R1 + \ldots + Rn \qquad (3)$$

где R(Нд) – ставка дисконтирования;

Rf – безрисковая ставка дохода;

R1+…+Rn – рисковые премии по различным факторам риска.

Наличие того или иного фактора риска и значение каждой рисковой премии на практике определяется экспертным путем.

Расчет Нд:

$$Нд = Нд3 + Нд1 + В \times (Нд2 - Нд1) \quad (4)$$

где Нд1 – безрисковая ставка, определяемая исходя из базовой ставки Национального банка, установленной в соответствии с законодательством Республики Казахстан от 07.03.2025 равна 16,5%;

Нд2 – текущая доходность рискованных инвестиций, ставка размещения кредитных ресурсов банка в валюте среди клиентов с благонадежной кредитной историей 10% годовых;

Нд3 – поправка на риск, связанной со спецификой бизнеса – 9%. (так как сельское хозяйство является рискованным бизнесом, зависящим от случайных и сезонных факторов).

Таблица 19 - Таблица определения коэффициента В

Факторы риска	Низкий риск			Средний риск			Высоки й риск		
	0,5	0,63	0,75	0,78	1	1,25	1,5	1,75	2
Факторы финансового риска									
1. Ликвидность	-	-	-	+		-	-	-	-
2. Стабильность доходов (SU)	-	-	-	-	+	-	-	-	-
3. Доходность	-	-	-	-	+	-	-	-	-
4. Доля на рынке	-	-	-	+	-	-	-	-	-
5. Диверсификация клиентуры	-	-	-	-	-	+	-	-	-
6. Диверсификация на территории (GM)	-	-	-	-	-	+	-	-	-
Факторы отраслевого и регионального рынка									
1. Регулирование (R)	-	-	-	-		-	+	-	-
2. Циклический характер производства (CIP)	-	-	-	-		-	+	-	-
3. Конкуренция	-	-	-	-	+	-	-	-	-
4. Препятствия к вхождению на рынок	-	-	-	+		-	-	-	-
5. Капиталоемкость	-	-	-	-	-	-	+	-	-
Общеэкономические факторы риска									
1. Уровень инфляции	-	-	-	-	-	-	-	+	-
2. Экономический рост	-	-	-	+	-	-	-	-	-
3. Изменения гос политики (PE)	-	-	-		+	-	-	-	-
Взвешенный итог:	0	0	0	2	5	1	4	1	1
SUM (G):	-	-	-	1,56+4+2,5+4,5+1,75			14,31		
Количество факторов:	-	-	-	-	-	-	14		
Итоговый коэффициент В							1,022		

В таблице 19 представлен расчет коэффициента степени рискованности инвестиций В в объекте по отношению к другим рискованным инвестициям. Учитывая все приведенные выше расчеты, нормы доходности (Нд), равна:

$$9\% + 16{,}5\% + 1{,}022 \times (16{,}5\% - 10\%) = 27{,}59\%$$

Ставка дисконтирования 27,59%.

Расчет текущей стоимости денежных потоков осуществляется по формуле:

$$V = (Дn1 \times d) + \ldots + (Дn32 \times d) \quad (5)$$

где Дn1, Дn32 – денежные потоки от 1 года до 32 лет (срок аренды);

d – фактор дисконтирования.

Фактор дисконтирования рассчитывается следующим образом:

$$d = 1/(1 + Нд)\hat{}n \quad (6)$$

где Нд – норма доходности, или ставка дисконта;

n – период дисконтирования.

Расчеты земельного участка за 32 года приведены в 20 таблице.

Таблица 20 – Определение текущей стоимости денежных потоков

Год использования	Денежный поток	Фактор дисконтирования	Приведенная стоимость потока
1	2	3	4
1	16991870	0,783760483	13317556,23
2	16991870	0,614280494	10437774,3
3	16991870	0,481448777	8180715,028
4	16991870	0,377340526	6411721,16
5	16991870	0,295744593	5025253,672
6	16991870	0,231792925	3938595,244
7	16991870	0,181670135	3086915,31
8	16991870	0,142385872	2419402,234
9	16991870	0,11159642	1896231,863
10	16991870	0,087464864	1486191,6
11	16991870	0,068551504	1164818,246
12	16991870	0,05372796	912938,511
13	16991870	0,042109852	715525,1281
14	16991870	0,033004038	560800,3199
15	16991870	0,025867261	439533,1295
16	16991870	0,020273737	344488,6978
17	16991870	0,015889754	269996,6281
18	16991870	0,012453761	211612,6876
19	16991870	0,009760766	165853,6622
20	16991870	0,007650102	129989,5463
21	16991870	0,005995848	101880,6696
22	16991870	0,004699309	79850,04279

Продолжение таблицы 20

1	2	3	4
23	16991870	0,003683132	62583,30809
24	16991870	0,002886694	49050,32376
25	16991870	0,002262476	38443,70543
26	16991870	0,00177324	30130,65713
27	16991870	0,001389795	23615,21838
28	16991870	0,001089267	18508,67496
29	16991870	0,000853724	14506,36802
30	16991870	0,000669115	11369,518
31	16991870	0,000524426	8910,97892
32	16991870	0,000411024	6984,073141
Сумма упущенной выгоды			61 561 746
Примечание – Составлено автором			

Рыночная стоимость земельного участка ТОО «ХХХХ» методом дисконтирования равна 61 561 746 тг. 1 га равна 131 262 тг.

Фактическая кадастровая стоимость земельного участка равна 12 359 088 тг. 1 га кадастровой стоимости равен 26 352 тг.

Внесение в условиях рынка коэффициента будет выглядеть следующим образом:

$$K_{рын} = (131262/26352) \times 0,6 = 2,9$$

Коэффициент $К_{рын}$ будет равен 2,9. Предложения по совершенствованию кадастровой стоимости с учетом изменения базовой ставки либо добавлением поправочного коэффициента будет выглядеть следующим образом (таблица 21).

Таблица 21 – Проектные предложения по совершенстованию кадастровой стоимости земельного участка ТОО «ХХХХ» Егиндыкольского района Акмолинской области

Земельный участок	Площадь, земель ного участка, га	Базовая ставка 1 га, тг	Проектная БС 1 га, тг	Поправоч ный коэффи циен т, К общ	Проект ный коэф фициент, Крын	Кадастрлық құны, тг
ТОО «ХХХХ»	469	24400	-	1, 08	-	12 359 088
1 способ						
ТОО «ХХХХ»	469	-	113 800	1,08	-	57 641 976
2 способ						
ТОО «ХХХХ»	469	24400	-	1,08	2,9	35 841 355
Примечание – Составлено автором						

Из предложенных вариантов по совершенствованию методики расчета

кадастровой стоимости (таблица 21) мы видим, наиболее оптимальным предлагается внесение поправочного коэффициента $К_{рын}$. Применение данного коэффициента предусматривает увеличение кадастровой стоимости на 2,9 раза.

Пересмотр расчета кадастровой стоимости обусловлен такими факторами, ка рост рыночных цен. В двух предложениях были использованы рыночные экономические показатели и в изменении базовой ставки (нормативной цены), и в поправочном коэффициенте $К_{рын}$. С 2003 года разными авторами были предложены методики по пересмотру кадастровой стоимости, но не одна из них не была внесена в земельное законодательство. Предложенный новый подход в изменении методики расчета кадастровой стоимости позволит более объективно оценить земли сельскохозяйственного назначения.

В связи с вышеизложенным, назрела необходимость совершенствования методики расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. В условиях рыночной экономики не корректно оперировать нормативными показателями является, так как цена продукции определяется состоянием спроса и предложения рынка, поэтому невозможно использование нормативных показателей. При определении кадастровой стоимости сельхозземель предлагается использовать поправочный коэффициент $К_{рын}$.

Предлагаемая методика соответствует современным рыночным отношениям, способствует активному развитию рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения. Это позволит совершенствовать рыночный механизм купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения с использованием кадастровой стоимости, что является одним из факторов пополнения государственного бюджета.

3.2 Усовершенствование ценообразования на арендную плату, с учётом уровня потребительских свойств земель сельскохозяйственного назначения

В настоящее время роль аренды в земельном обороте намного значительнее, нежели роль купли-продажи, так как она является основным доступным средством вовлечения в рыночный оборот сельхозземель.

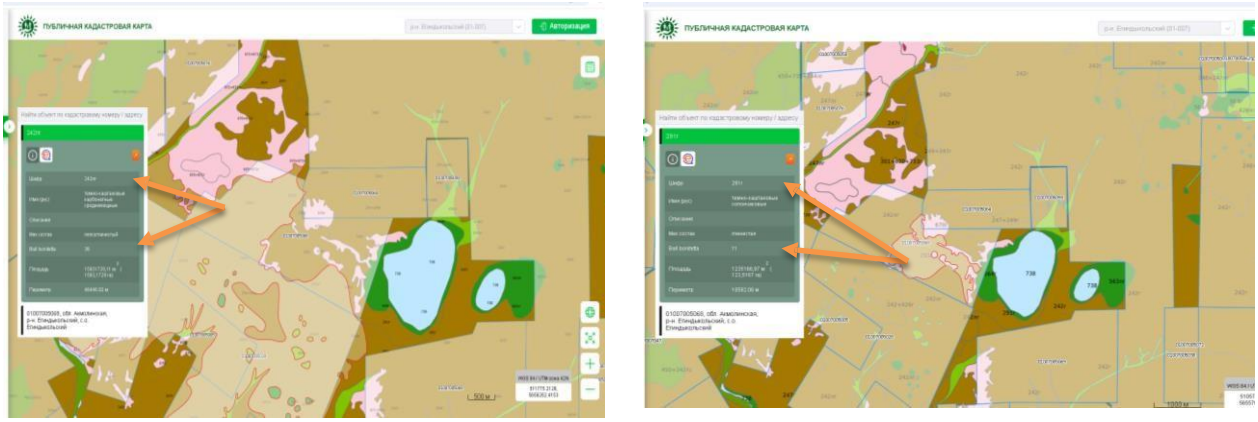
Дальнейшее развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения через аренду имеет исключительную актуальность. С этой целью был широко изучен опыт зарубежных стран. По результатам анализа было выявлено, что использование земель сельскохозяйственного назначения на условиях аренды становится для многих стран нормой.

Но существуют ряд проблем при использовании земель сельскохозяйственного назначения в аренде. Так как основная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в аренде, одной из основных проблем является его нерациональное и неэффективное использование. В последнее время в Казахстане было выявлено более 5 млн. га сельхозземель, которые используют нерационально [148]. Проблемы нерационального использования сельхозземель в аренде так же на наш взгляд связано с долгосрочной арендой. Основной срок используемый сельхозтоваропроизводителями составляет 49 лет. На наш взгляд, необходимо

сократить срок аренды, так как наблюдается хищническое потребление земельных ресурсов. Наблюдается понижение питательных веществ в почвах, то есть идет ухудшение качества земель и не совсем эффективно осуществляется контроль за качественным использованием земель сельскохозяйственного назначения.

Конечно же, при использовании в аренде земель сельскохозяйственного назначения огромную роль играет арендная плата. На сегодня, арендная плата на 1 гектар сельскохозяйственных угодий рассчитывается по методике, которая была утверждена в 2003 году Постановлением Правительства РК. В работе был произведен расчет средней стоимости арендной платы земельного участка согласно существующей методике на примере Егиндыкольского района Акмолинской области.

Был взят средний размер балла бонитета по земельному участку ТОО «ХХХХ» Егиндыкольского района Акмолинской области равный – 23,5 (рисунок 41). Базовая ставка земельного налога с учетом среднего размера балла бонитета (23), а также степной и сухостепной зоны равна 31,35 тг/га, коэффициент арендной платы - 1,2.



а б

Рисунок 41 – Балл бонитет земельного участка ТОО «ХХХХ» Егидыкольского района Акмолинской области

Примечание – Составлено на основании источника [147]

На рисунке 41 представлена информация по почвенной карте балла бонитета земельного участка. На данном участке расположено несколько почвенных контуров: а - 242 лг, темно-каштановые почвы, карбонатные, среднемощные, балл бонитета 36; б - 291г, темно-каштановые, солончаковые, балл бонитета 11. Средний балл бонитета земельного участка ТОО «ХХХХ» равен 23,5. Фактический расчет арендной платы земельного участка равен:

$$А_п = 469*31,35 * 1,0=14703 \text{ тг}$$

Следовательно, средняя стоимость арендной платы равна 292,62 тенге.

Сегодня, методика расчета арендной платы нуждается в совершенствовании, так как существуют недостатки при использовании фактического метода. Например, исходя из вышеизложенного расчета, не совсем прозрачно используется коэффициент, который привязывается к расположению земельного участка в зависимости от населенного пункта. Так же, данная методика расчета арендной платы не учитывает эффективность использования земельного участка.

Известно, что особенностью земельных участков является плодородие. Отдельные земельные участки могут быть неодинаковы по своему качеству и могут давать разную урожайность сельскохозяйственных культур. Это зависит от содержания питательных веществ в верхнем слое земли – почве, ее физического и механического состава, от тех процессов, которые с ней происходят. Балл бонитет, используемый при расчете арендной платы через налоговые ставки, не отражает уровень содержания питательных веществ в почве. Необходимо пересмотреть расчет методики арендной платы, которая привязана только к балл бонитету через налоговые базовые ставки.

Мировой опыт подтверждает, что одним из основных показателей оценки в земледелии является уровень содержания питательных веществ в почве. Уровень содержания гумуса и питательных веществ является одним из важнейших показателей рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, воспроизводства почвенного плодородия.

Земли сельскохозяйственного назначения подвергаются воздействию на него природных явлений, а также возникающих в результате человеческой деятельности техногенных процессов, впоследствии наносится ущерб, ухудшается качество почвы [149]. Соглашаясь с данным утверждением, можно отметить, что в Казахстане в последнее время идет тенденция снижения плодородия и истощения почв земель сельскохозяйственного назначения из-за не неправильного выполнения комплекса агротехнических мероприятий либо вообще не проведения их.

Снижение питательных веществ, говорит о нерациональном использовании земель сельскохозяйственного назначения. Не своевременно вносятся удобрения, не проводятся агротехнические мероприятия по использованию земель сельскохозяйственного назначения.

Из-за тенденции снижения питательных веществ в почве, было проведено сравнение стоимости арендной платы 1 гектара земельного участка сельскохозяйственного назначения и стоимостью выноса питательных веществ вместе с урожайностью зерновых культур (таблица 24). Возник вопрос, покрывает ли ежегодная арендная плата стоимость выноса питательных веществ вместе в урожаем зерновых культур? Величина выноса питательных веществ с урожаем сельскохозяйственных культур на 1 ц колеблется в зависимости от вида сельскохозяйственных культур. Так, например вынос на 1 ц зерна яровой пшеницы изменяется для P_2O_5 в пределах от 0,7 до 1,3 кг, для K_2O от 1,7 до 2,6 кг и для азота 2,4-3,6 кг (таблица 25) [150, с. 12-16].

Цены за 1 кг минеральных удобрений (с учетом субсидий) за 2023 год и расчет стоимости выноса питательных веществ на 1 ц основной продукции представлены в таблице 22.

Таблица 22 – Стоимость выноса азота, фосфора и калия (кг) на 1 ц основной продукции

Вид удобрений	Цена за 1 кг, тенге	Субсидии, %	Цена за 1 кг (с учетом субсидий), тенге	Вынос питательных веществ, кг на 1 ц	Стоимость выноса питательных веществ, тенге	Стоимость выноса питательных веществ (с учетом субсидий), тенге
Азот	210	50	105	2,4	504	252
Фосфор	290	50	145	0,7	203	101,5
Калий	1106	30	774,2	1,7	1880,2	1316,14
Примечание – Составлено на основании источников [150; 151]						

Исходя из таблицы 22, общая стоимость выноса питательных веществ на 1 ц продукции (пшеницы) составила 2587,2 тг, с учетом субсидий 30-50% стоимость выноса питательных веществ на 1 ц основной продукции равна 1669,64 тг. В таблице 23 дано сравнение между стоимостью арендной платы 1 гектара земельного участка и стоимости выноса питательных веществ с 1 гектара [152].

Таблица 23 – Соотношение стоимости арендной платы 1 гектара и стоимости выноса питательных веществ с урожаем пшеницы 1 га на примере Зерендинского района

Показатель	тг/га
Фактическая средняя стоимость арендной платы 1 га земельного участка	31,35
Стоимость выноса питательных веществ с 1 га с урожаем пшеницы	15 264
Примечание – Составлено автором на основании источника [148, с. 178]	

Средняя урожайность по земельному участку ТОО «XXXX» за 2023 год равен 5,9 ц/га. Стоимость выноса питательных веществ с 1 гектара составит: 2587,2 тг/ц*5,9ц/га = 15 264 тг/га

С учетом субсидий стоимость выноса питательных веществ с 1 гектара составит: 1669,64 тг/ц* 5,9 ц/га = 9851 тг/га. Из таблицы видно, что стоимость арендной платы, исчисленная по существующей методике намного меньше стоимости выноса питательных веществ вместе с урожаем [152, с. 178].

Сравним стоимость арендной платы 1 гектара в зарубежных странах. Например, в 2021 году наибольшая стоимость 415989 тг арендной платы за 1 гектар сельхозземель в Италии, а самая наименьшая наблюдается в Словакии 30814 тг за 1 гектар сельхозземель (рисунок 42).

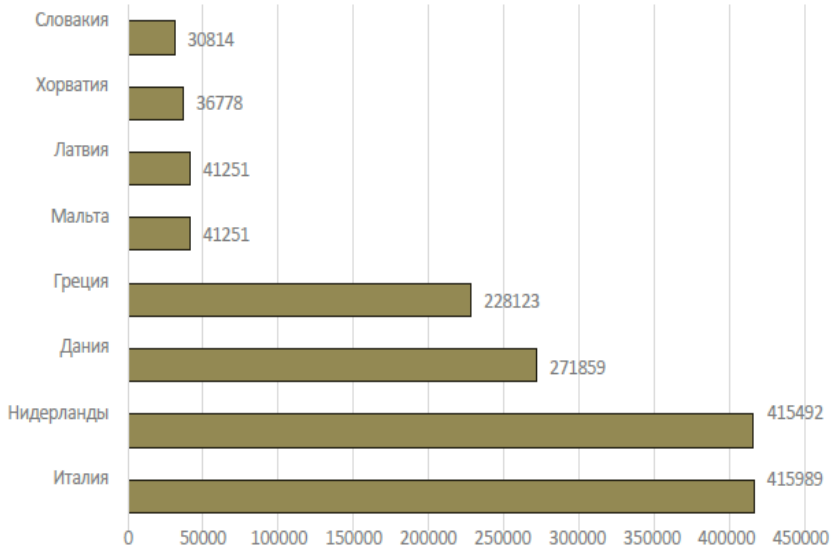


Рисунок 42 – Цены на аренду сельхозземель 1 га в зарубежных странах

Примечание – Составлено на основании источника [153]

На рисунке 41 представлены цены на аренду сельскохозяйственных земель, где мы наблюдаем высокую стоимость 1 гектара. Представленные предложения (таблица 23) по стоимости 1 гектара сельхозземель с учетом выноса питательных веществ подтверждают о необходимости пересмотра ценовой политики при расчете арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения [154].

Исходя из вышеизложенного, арендная плата помимо платы за право использования земель сельскохозяйственного назначения, должна покрывать расходы на восстановление плодородия почвы. Каждый год вместе с урожаем выноситься определенное количество питательных веществ, и арендная плата должна покрывать эти расходы. В связи с тем, что арендная плата намного меньше выноса питательных веществ с 1 гектара (таблица 23), необходимо пересмотреть расчет стоимости арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, то есть при необходимости повысить ее стоимость. Повышение арендной платы предусмотреть на те земли, где наблюдается снижение питательных веществ в почвах. То есть, если СХТП арендуя земли, не проводит мелиоративные мероприятия (где идет тенденция понижения плодородия), то необходимо повысить арендную плату. Если же, наоборот, СХТП при аренде земель сельхозназначения, проводит все агротехнические мероприятия, способствующие повышению плодородия почвы, вносит удобрения, арендную плату необходимо снизить либо представить дополнительные льготы от государства.

Так как, на сегодняшний день актуальным стоит вопрос об истощении почв, мы решили спрогнозировать: за сколько лет пашня может выйти из оборота, если не проводить мелиоративные мероприятия по улучшению земельного участка? Для прогноза были взяты питательные вещества фосфора и азота, так как по результатам обследования было выявлено, что именно основная

часть этих веществ не хватает в почвах в Акмолинской области.

Перевод питательных веществ (фосфора и азота) из мг/кг в кг/га представлены в (Приложение Д).

В таблице 24, нами представлен перевод выноса питательных веществ (азота и фосфора) примере Аккольского района Акмолиской области.

Таблица 24 – Перевод выноса питательных веществ (фосфора и азота) вместе с урожайностью пшеницы в кг/га на примере Аккольского района Акмолинской области

Виды питательных веществ	Вынос питательных веществ (кг) на 1 ц	Урожайность пшеницы за 2023 год, ц/га	Вынос питательных веществ кг/га за год
Азот	3,4	10,8	36,72
Фосфор	0,7	10,8	7,56
Примечание – Составлено автором на основании источников [155, 156]			

В таблице 25 представлен прогноз истощения почв с учетом выноса питательных веществ с урожаем зерновых культур (пшеница) на примере Аккольского района Акмолинской области.

Таблица 25 – Прогноз выноса фосфора из почвы (лет) с урожаем зерновых культур (пшеница) на примере Аккольского района Акмолинской области

Содержание фосфора P_2O_5 (мг/кг) почвы	Содержание фосфора P_2O_5 в почве (кг/га)	Вынос фосфора кг/га	Прогноз выноса из почвы (лет) с урожаем зерновых культур
не более 15	36	7,56	4,8
16-30 (20)	48	7,56	6,3
более 30	72	7,56	9,5
Примечание – Составлено автором			

Таблица 26 – Прогноз выноса азота из почвы (лет) с урожаем зерновых культур (пшеница) на примере Аккольского района Акмолинской области

Содержание азота N (мг/кг) почвы	Содержание азота N в почве (кг/га)	Вынос азота кг/га	Прогноз выноса из почвы (лет) с урожаем зерновых культур
не более 40	480	36,72	13,0
41-50 (45)	540	36,72	14,7
более 50	600	36,72	16,3
Примечание – Составлено автором			

В таблицах 25, 26 на примере одного из районов Акмолинской области были спрогнозированы примерные сроки истощения почв питательными веществами фосфора и азота, если не вносить удобрения и не применять разные агротехнические мероприятия. Прогнозные сроки истощения составляют от 5 до 17 лет в зависимости от вида питательных веществ и содержания их в почве.

При правильной эксплуатации земель сельскохозяйственного назначения

из года в год повышается их плодородие. Но это происходит только при соблюдении экологических, агротехнических и экономических условий, при нарушениях этих же условий земля изнашивается, становится не пригодной для использования в сельском хозяйстве. В настоящее время осуществление всех вышеперечисленных условий, направленных на рациональное землепользование сельскохозяйственных угодий, требует научно обоснованного подхода, учитывая качественные и количественные характеристики почвы.

Всем известно, что земельные ресурсы, в том числе сельскохозяйственного назначения являются природным даром, которые созданы без участия человека. Развитие и производство сельскохозяйственной продукции недопустимо без использования категории земель сельскохозяйственного назначения. Поэтому, прежде всего, необходимо организовать ее разумное использование.

Профессор А.С. Сапаров отмечает, что для регулирования почвенного плодородия земель сельскохозяйственного назначения необходимо принять неотложные действия по их организации и восстановлению плодородия почв, необходимо усилить агрохимические исследования, а также агрохимическое обслуживание сельского хозяйства нашего государства. Для решения этой проблемы, профессор А.С. Сапаров предлагает следующие мероприятия:

– комплексный мониторинг плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения;

– использование экономического механизма при управлении расширенным воспроизводством почвенного плодородия, где будет предусмотрена ответственность землепользователей за сохранение и повышение плодородия почвы [157].

Вместе с тем, необходимо ввести механизмы экономического стимулирования для всех субъектов земельных отношений, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность, которые рационально используют земли сельскохозяйственного назначения [158].

Нерациональное использование земель сельскохозяйственного назначения приводит к истощению плодородия, то есть происходит деградация почв.

Поэтому необходимо вести жесткий контроль среди землепользователей за использованием земель сельскохозяйственного назначения:

– проводить почвенное обследование участка за определенный период;

– вести мониторинг по мероприятиям, которые проводят для улучшения земельных ресурсов.

Безусловно, плата за арендуемый земельный участок должна выполнять главную функцию контроля использования земель сельскохозяйственного назначения.

Профессор В.Ф. Стукач верно отмечает, что государственным органам управления необходимо совершенствовать практику правового регулирования, которые предвидят социально-экономические последствия бедности, оказывающие влияние на природную среду, вести мониторинг использования земель. Рассмотреть наличия условий для прибыльной работы разных видов хозяйств, выделять средства на охрану почв, стимулировать землепользователей эффективному использованию земель сельскохозяйственного назначения.

Обратить внимание на ценовую политику в сельском хозяйстве, на расход удобрений, пестицидов, на их использование, на состояние почвенного покрова [159]. Внесение поправок в законодательную базу для регулирования использования средств арендаторами на повышение питательных веществ в почве и ответственности за ухудшение качества сельскохозяйственных земель является важным шагом для обеспечения устойчивости аграрного сектора и сохранения земельных ресурсов.

В соответствии с Экологическим кодексом Республики Казахстан, статья 138 [160], Министерство экологии и природных ресурсов Республики Казахстан осуществляет государственный мониторинг состояния окружающей среды с целью сбора всех данных мониторинга, автоматизации их анализа и последующего быстрого принятия управленческих и бизнес-решений. К концу 2022 года министерство планировало создать Единую государственную систему экологического мониторинга. Система разрабатывалась в рамках Государственной программы «Цифровой Казахстан» и должна была включать мониторинг окружающей среды, природных ресурсов и особых видов мониторинга. В рамках экологического мониторинга планировалось проведение исследований воздуха, атмосферных осадков, водных ресурсов, почв, метеорологических условий, трансграничного загрязнения, а также фоновый мониторинг [161]. Однако, к сожалению, данная система до настоящего времени не введена в эксплуатацию.

Помимо мониторинга состояния окружающей среды существует мониторинг земель, который подразумевает структуру исходных, оперативных периодических наблюдений за качественным и количественным состоянием земель, с использованием данных дистанционного зондирования Земли из космоса. Мониторинг проводят в целях государственного контроля за использованием и охраной земель, своевременного выявления происходящих изменений, их оценки, прогноза дальнейшего развития и выработки рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов [162]. Использование космических данных при мониторинге земель сельскохозяйственного назначения сегодня позволяет в кратчайшие сроки определить, кто не эффективно использует земли данной категории.

Мониторинг земель осуществляется центральным уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами в соответствии с Правилами организации и проведения мониторинга использования земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, а также для сельскохозяйственного производства [162].

Казахстанские ученые выделяют ряд проблем по ведению мониторинга земель, которыми являются актуальными сегодня. Одним из которых, является неудовлетворенность состояния проведения мониторинга земель. Авторы [163] отмечают следующее: наблюдения ведутся не регулярно, нарушаются требования по периодичности наблюдения, не всегда выполняется весь комплекс необходимых работ. Так, например, открытая недавно цифровая платформа по мониторингу земель сельскохозяйственного назначения lands.qoldau.kz

перестала осуществлять мониторинговый контроль в данном направлении. Использовался с 1 января 2021 года, но имел ряд недостатков, одним из которых являлось не прозрачный контроль использования сельхозземель. Глава государства К.К. Токаев отметил, что выявленные в 2022 году площади земель сельскохозяйственного назначения (5,2 млн. га), использованные нерационально были изъяты в государственную собственность и на данном портале не отражают их дальнейшее распределение среди землепользователей. В связи с этим, в начале 2023 года была создана новая платформа https://jerkarta.gharysh.kz/ru/, которая осуществляет контроль за возвращенными землями и их распределением среди сельских товаропроизводителей (рисунок 43).

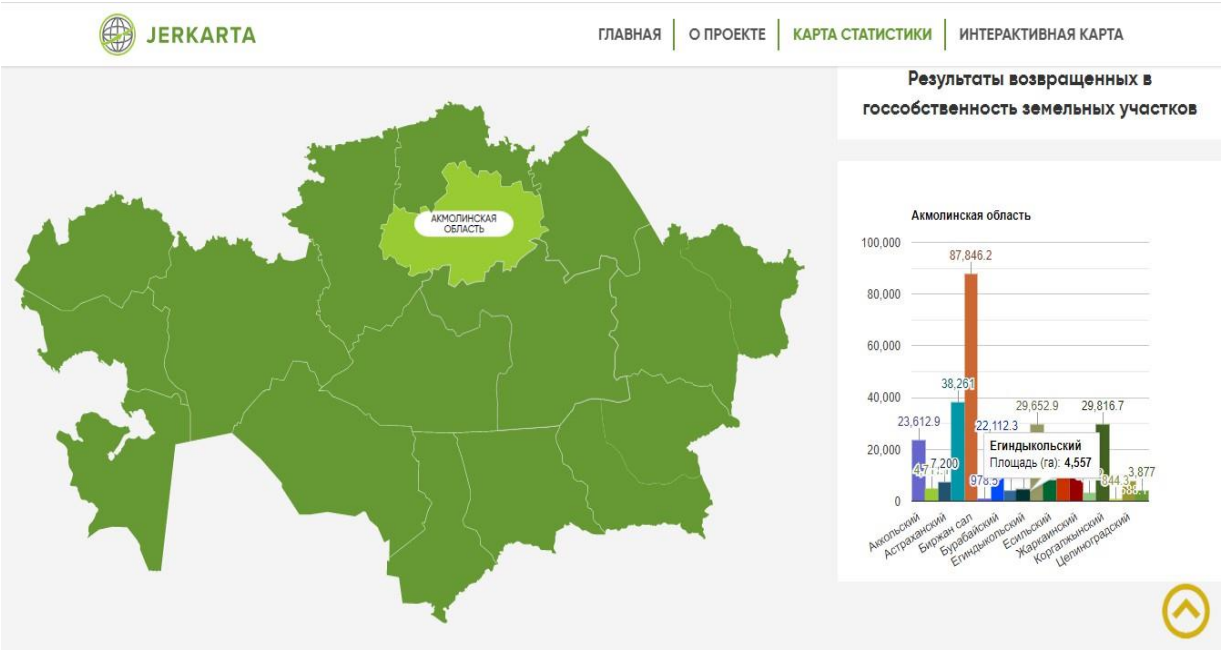


Рисунок 43 – Геосервис по мониторингу возвращенных земель сельскохозяйственного назначения в госсобственность

Примечание – Составлено на основании источника [164]

На рисунке 43 представленная платформа уделяет большое внимание дальнейшему рациональному распределению сельхозземель возвращенных в государственную собственность. Данный портал разработан для того, чтобы перечисленные мероприятия осуществлялись прозрачно и открыто. Это решит вопрос дальнейшего рационального использования изъятых сельхозземель и положительно скажется на их качественном состоянии.

Вместе с тем, на данной платформе контроль изъятых сельхозземель не до конца отработан, не представлен план мероприятий по улучшению использования изъятых сельхозземель. Данная платформа пока имеет только статистику об изъятых землях сельскохозяйственного назначения, но нет предложений к их дальнейшему рациональному использованию.

Для решения проблемы деградации почв и понижения содержания питательных веществ в почве необходимо внедрить системный подход к

мониторингу состояния сельскохозяйственных земель, а также разработать механизмы контроля за агромелиоративными мероприятиями. Важно создать условия для обязательного проведения таких мероприятий и обеспечить контроль за их выполнением. Ниже приведены основные предложения, которые могут быть реализованы для улучшения состояния земель и контроля за их использованием.

В рамках поддержки системы «Единая государственная информационная система субсидирования», АО «Национальная компания «Қазақстан Ғарыш Сапары», совместно с МСХ РК, осуществляется обмен пространственными данными сельхозпроизводства. Компанией была разработана Платформа AGROSPACE, которая является поддержкой системы «Единая государственная информационная система субсидирования» (далее – ЕГИСС) для передачи геопространственных данных по сельскохозяйственным угодьям, в целях обоснования заявки на получение субсидий через систему ЕГИСС. Для каждого СХТП создается личный кабинет, который позволяет хранить персональные данные, просматривать и редактировать картографическую и другую информацию о сельхозпроизводстве, отображать исторические и текущие севообороты, а также присваивать индивидуальный номер поля. На платформе в дальнейшем будут доступны результаты текущих отраслевых задач МСХ РК, а также решения перспективных комплексных проблем общего состояния земель на территорию Республики Казахстан:

– анализ сельхозпроизводства;

– оцифровка сельскохозяйственных угодий;

– разработка личного кабинета СХТП;

– спутниковый мониторинг полей [165].

Большим плюсом при мониторинге данных на землях сельскохозяйственного назначения будет использование анализа данных о содержании питательных веществ (снижение/повышение) NPK в почве; анализ данных о внесении удобрений; анализ данных о проведении различных агрохимических мероприятий за последние 5 лет.

Понижению питательных веществ в почвах может способствовать применение синтетических удобрений, пестицидов, различных регуляторов роста, добавок и генетически модифицированных организмов [164]. Более тщательный контроль за использованием сельхозземель будет способствовать более эффективному землепользованию, что позволит в дальнейшем развитию экотуризма, агротуризма.

На веб-портале AGROSPACE мониторинга земель сельскохозяйственного назначения ведется книга истории полей (электронный документ), где имеется информация о пространственном положении и размере земельного участка, содержащая сведения о севообороте, составе и площади, но отсутствует информация по применению удобрений, использованию пестицидов, наблюдения по уровню снижения питательных веществ NPK. Внесение выше предложенной информации позволит в дальнейшем более объективно выявить неэффективно используемые земельные участки сельхозземель.

В дальнейшем, данный контроль позволит дать объективную оценку

использования земель сельскохозяйственного назначения среди СХТП, а также будет использован при методике расчета арендной платы.

В Правилах рационального использования сельхозземель установлены требования по недопущению существенного снижения плодородия NPK в почве. Но по результатам агрохимического обслуживания в последние годы наблюдается существенное снижение, отклонение от норм питательных веществ NPK в почве.

Автором предлагается в существующие Правила рационального использования сельхозземель внести следующие рекомендации:

– ежегодно вести контроль применения (минеральных, органических и др.) удобрений среди СХТП;

– вести контроль внесения пестицидов, гербицидов на сельхозземлях;

– вести контроль содержания питательных веществ NPK в почве на арендуемых землях сельскохозяйственного назначения;

– использовать данную информацию при методике расчета арендной платы;

– при нанесении ущерба землям сельскохозяйственного назначения по выносу питательных веществ из почвы обязать арендаторов выплачивать штрафы установленными государственными органами;

– сформировать электронную базу данных среди СХТП, которые используют земли сельскохозяйственного назначения эффективно и рационально. Данная база будет способствовать государственной поддержке СХТП-лям при предоставлении льгот, субсидий, а также будет способствовать формированию класса рациональных землепользователей;

– для улучшения качественного состояния (восстановление и повышение питательных веществ в почвах) нарушенные и деградированные земли сельскохозяйственного назначения при условии проведения мелиоративных мероприятий передавать более эффективным землепользователям.

Казахстанские авторы Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. [163, с. 210], справедливо выделяют следующее, что в случаях повышения качества земельного участка (улучшения качества почв) государство устанавливает владельцу на определенный период льготы для компенсации средств, затраченных на улучшение земель, а в необходимых случаях выделяет целевые экологические субсидии. В связи с этим, использование Веб-портала позволит выявить, кто среди СХТП рационально использует сельхозземли, это будет способствовать справедливому распределению финансовой поддержки от государства.

Такие наблюдения будут способствовать предупреждению и своевременному устранению последствий негативных процессов, а также рациональному и эффективному использованию земель сельскохозяйственного назначения.

Данные по применению удобрений, по содержанию питательных веществ NPK в почве с веб-портала AGROSPACE позволят выявить, кто из сельхозтоваропроизводителей проводит ряд мероприятий по улучшению

земельных участков или нет, то есть можно будет определить, насколько рационально и эффективно используются земли данной категории. Использование с веб-портала AGROSPACE данных по содержанию питательных веществ NPK в почве позволит более точно определить расчет арендной платы земель сельскохозяйственного назначения. На рисунке 44 представлен сравнительный анализ между существующей и проектной методикой расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения.

Сравнительный анализ между существующей и предлагаемой методиками расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения		
	Существующая	Проектная
Стоимость арендной платы 1 га сельхозземель	Сентябрь2003 год (последнее изменение) Размер ежегодной арендной платы за сельхозземли устанавливается в пределах 100-120 % от базовой ставки платы при сдачи в аренду	Увеличить стоимость арендной платы при не эффективном использовании сельхозземель Внесение поправочных коэффициентов: -коэффициент учитывающий расстояние участка от населенного пункта; -коэффициент снижения питательных веществ NPK в почве.
Сроки аренды	от 5 до 49 лет	Сократить срок аренды до 5 лет. С учетом мониторинга выноса питательных веществ NPK из почвы, продлевать каждые 5 лет.
Перерасчёт арендной платы	За 20 лет методика расчета АП не изменялась. Существующая методика не отражает реальной стоимости АП. Отсутствие в электронной базе данных содержания питательных веществ NPK в почве, а также всех мелиоративных мероприятий по улучшению сельхозземель не дает объективной оценки по использованию земельного участка, который находится в аренде.	Внесение в веб-портал информации каждого участка о содержании питательных веществ NPK в почве и ведение контроля за СХТП о внесений удобрений и проведении других агротехнических мероприятий. Использовать вышеперечисленные цифровые данные по мониторингу сельхозземель для корректировки перерасчета АП. Производить перерасчет АП через каждые 3 года.

Рисунок 44 – Сравнительный анализ между существующей и предлагаемой методиками расчета арендной платы

Примечание – Составлено автором

На основе рекомендуемых изменений в методике расчета арендной платы, с учетом контроля применения удобрений (минеральных, органических и других), а также контроля по содержанию питательных веществ NPK в почве,

выполнен SWOT – анализ, где были учтены преимущества и угрозы, слабые и сильные стороны. Данный анализ позволит избежать ошибок и покажет, насколько эффективно применить новую методику расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения. В таблице 27 более подробно рассмотрен SWOT-анализ предлагаемой методики расчета арендной платы.

Таблица 27 – SWOT-анализ предлагаемой методики расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения

Сильные стороны	Слабые стороны
1. Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения 2. Учет особенностей земельных участков сельскохозяйственного назначения 3. Стимулирование землепользователей рациональному пользованию землей 4. Стимулирование к приобретению в аренду сельхозземель 5. Повышение платежей в бюджет 6. Развитие сельских территорий за счет перераспределения доходов от аренды 7. Учет инфляционных процессов в экономике 8. Оперативное реагирование на факторы макросреды за счет информационной базы 9. Совершенствование законодательной базы	1. Отсутствие подготовленных специалистов и служб для работы по дифференцированным тарифам 2. Отсутствие нормативно-правовых норм распределения доходов от аренды по предлагаемой методике 3. Низкая платежеспособность сельских жителей 4. Отсутствие доступных кредитных средств для занятий сельским хозяйством 5. Слабая законодательная база по регулированию рынка сельхозземель
Возможности	Угрозы
1. Формирование класса рациональных земле пользователей 2. Пропаганда сохранения экологии 3. Увеличение производительности производ ства 3. Увеличение производства различных видов сельхозпродукции 4. Мотивация занятием сельским хозяйством 5. Решение социальных проблем сельских тер риторий 6. Повышение благосостояния сельского насе ления 7. Стимулирование сельхозтоваропроизво дителей 8. Совершенствование развития рынка земель сельскохозяйственного назначения за счет изменения расчета арендной платы 9. Вовлечение земель с/х назначения в рыночный оборот 10. Развитие экотуризма	1. Изменение законодательной базы 2. Недостаточное развитие информа ционных технологий на селе 3. Психологическая неготовность земле пользователей
Примечание – Составлено автором	

Использование SWOT-анализа с выделением внутренних и внешних факторов развития позволяет вывести оптимальные критерии использования

земель сельскохозяйственного назначения. По результатам SWOT-анализа (таблица 29) видно, что предлагаемая методика расчета арендной платы больше содержит сильные стороны, нежели слабые. А также несет в себе большие возможности и улучшения, поэтому ее применение является на сегодня необходимым.

Исходя из SWOT-анализа необходимо:

– пересмотреть методику расчета арендной платы;

– увеличить арендную плату, где наблюдается понижение питательных веществ NPK в почве;

– уменьшить арендную плату, где наблюдается норма или повышение питательных веществ NPK в почве;

– переоформить договора аренды сельхозземель с принятием новых поправок;

– вести контроль по содержанию питательных веществ NPK в почве обязать за государственными органами через веб-портал https:// AGROSPACE;

– поощрять субсидиями и льготами СХТП, которые работают с землей эффективно и рационально.

Исходя из вышеизложенного, для повышения рыночного оборота и эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в аренде, нами предлагается следующее:

– государственными службами ежегодно вести контроль по содержанию питательных веществ NPK в почве на арендуемых землях сельскохозяйственного назначения для расчета арендной платы;

– при не эффективном использовании (понижении плодородия земель, а также использование не по целевому назначению) изъять либо повысить арендную плату за земельный участок;

– в целях стимулирования сельскохозяйственного производства, ввести дополнительные льготы для сельских товаропроизводителей, которые повышают плодородие почв земель сельскохозяйственного назначения;

– на основании государственного контроля за снижением содержания питательных веществ NPK в почве при расчете арендной платы на землях сельскохозяйственного назначения, внести в законодательную часть пересмотр методики расчета арендной стоимости.

Земли сельскохозяйственного назначения считаются главным стратегическим ресурсом при производстве сельскохозяйственной продукции. Все решения по производству носят, как правило, стратегический, долгосрочный характер. При этом сельхозтоваропроизводители ставят целью максимизацию прибыли. При передаче в аренду земель сельскохозяйственного назначения государство в лице местных исполнительных органов преследует несколько основных целей, рациональное использование земли, поступление налогов в бюджет, сохранение плодородности почвы, сохранение экологии, удовлетворение потребностей населения в сельскохозяйственной продукции. Одним из направлений позволяющий достичь поставленных целей это территориальный маркетинг или как его еще называют маркетинг мест. В

работах Ф. Котлера, А. Дайана, J.-A. Meyer [166-168], рассматриваются такие цели и задачи маркетинга мест как выявление и диагностика состояния сообщества, его основных проблем, причин их возникновения. Региональный маркетинг включает не только процесс разработки основных стратегических целей маркетингового развития территории, но и комплекс мероприятий стандартного маркетинга, ориентированных на конкретные ресурсы, товары, услуги и общественные блага, предлагаемые городом на мезоуровне [169]. Применительно к нашему диссертационному исследованию, мы можем говорить о решении таких задач как привлечение эффективных инвесторов, повышение значимости сельскохозяйственного производства в решении проблем региона, повышении благосостояния местного населения, развитие инфраструктуры региона, сохранение плодородности почвы и экологии территории.

Для стимулирования рынка сельскохозяйственных земель с целью увеличения спроса со стороны потенциальных землепользователей (покупателей, арендаторов) необходимо использовать дифференцированный маркетинг. Для этого, за основной товар на рынке земель сельскохозяйственного назначения, берем земли, выдаваемые в аренду. Здесь, главным компонентом комплекса маркетинга является цена. В данном случае ценой будет являться арендная плата за пользование землей. При проведении анализа в рамках диссертации были выявлены недостатки, связанные с определением поправочных коэффициентов при определении арендных платежей. Если мы рассматриваем земельные участки сельхозземель, как объекта продажи на постоянное пользование, то можем основываться на статью 11 Земельного Кодекса Республики Казахстан. Согласно которой, при определении кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков, предоставляемых государством для ведения сельскохозяйственного производства, применяются поправочные коэффициенты, которые зависят от качественного состояния земли, его местоположения, водообеспеченности, удаленности от центров обслуживания.

В данной статье Закона подробно расписан механизм поправочных коэффициентов. Это логично, так речь идет о передаче собственности на землю. Другой вопрос, когда мы передаем земли сельскохозяйственного назначения во временное пользование. При передаче в аренду такого рода земель исполнительные органы, как правило, руководствуются только базовыми ставками земельного налога и коэффициента арендной платы из постановления №890 от 2003 года РК, который устанавливается в пределах 100-120% от базовой ставки платы за земельный участок. Но не совсем понятен этот коэффициент, так как при его установлении местными органами, учитывается удаленность земельного участка от центра обслуживания, которая не привязана к конкретной градации. То есть на сегодня методика расчета арендной платы учитывает только качество почвы и поправочный коэффициент по удаленности от центров обслуживания, который рассчитывается как 1 или 1,2.

Хотелось бы отметить, что, даже имея на руках такую упрощенную методику, местные исполнительнее органы затрудняются определить, какой коэффициент использовать при удаленности участка, то есть не всегда могут

правильно учесть верное расстояние. В работе проведен расчет арендной платы земельных участков на примере ТОО «XXXX» являющегося одним из объектов исследования. В таблице 28 на примере ТОО «XXXX» Егиндыкольского района по фактической методике приведен расчет арендной платы.

Таблица 28 – Расчет арендной платы земель сельскохозяйственного назначения на примере ТОО «XXXX»

Кадастровый номер участка	Балбонитет	Площадь, га	Баз налог ставка на зем с/х	Коэффициент	Ставка платы	Стоимость АП, тг	Расстояние, м
01-007-XXX-XX1	36	4130	99,1	1,2	119	491470	9 819
01-007-XXX-XX2	23	469	31,35	1	31,35	14703	21 878
01-007-XXX-XX3	32	518	77,7	1,2	93	48174	18 646
01-007-XXX-XX4	35	724	93,8	1,2	112	81088	6 346
01-007-XXX-XX5	34	9931	90,4	1,2	108	1072548	14 895
01-007-XXX-XX6	17	529	20,45	1,2	24	12696	21 461
01-007-XXX-XX7	17	290	20,45	1,2	24	6960	20 593
Примечание – Составлено автором							

Предложен показатель (коэффициент), учитывающий расстояние от центров обслуживания, и видно отсутствие логики установки коэффициента 1,0 и 1,2 для земельных участков, которые иногда в 3 раза дольше от центра обслуживания. В ТОО «XXXX», например, один из участков находится на расстоянии всего 6 км и другой участок почти 22 километра. Из предлагаемых вариантов дифференциации арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения на первое место ставим удаленность от так называемых центров обслуживания. Местные территориальные органы используют 2 вида коэффициента это 1,0 и 1,2 и не всегда понятно в каких случаях целесообразно, справедливо и даже правомерно применение того или иного коэффициента. Например, при использовании электронных карт местности, в представленном районе наглядно видно два участка имеющие практически одинаковое удаление от центров обслуживания, но имеют разные коэффициенты (Приложение Е).

Более того, очень большая разница по удаленности остальных участков дает возможность предположить, что данный коэффициент необходимо разбить на более мелкие, например 1, 01, 02, и так далее, в зависимости от удаленности от центров обслуживания. По каждому району предлагается разделить все участки от самого дальнего расстояния до самого близкого и продифференцировать их от 1,2 до 1,0 (таблица 29).

Таблица 29 – Рекомендуемый поправочный коэффициент по удалённости от центра обслуживания к расчету арендной платы

Удаленность от центра обслуживания	Расстояние, км	Рекомендуемый коэффициент
1	До 10	1,2
2	10-15	1,18

Продолжение таблицы 29

1	2	3
3	15-20	1,12
4	20-25	1,06
5	Свыше 25	1,00
Примечание – Составлено автором		

Если предположить, что мы имеем в районе только эти участки для передачи в аренду, то при дифференциации по удаленности от центров обслуживания, мы получим следующие результаты.

Участку 01-007-XXX-XX4 присваиваем коэффициент 1,2, так как он наиболее близко расположен от центра обслуживания и должен быть наиболее дорогим. Далее, коэффициенты будут уменьшаться в зависимости от увеличения удаленности от центров обслуживания.

Проектные предложения на примере ТОО «XXXX» будут выглядеть следующим образом (таблица 30).

Таблица 30 – Проектные предложения расчета арендной платы земельных участков с изменением коэффициентов по удаленности от центра обслуживания

Кадастровый номер участка	Бал бони тет	Пло щадь, га	Баз налог ставка на зем с/х	Коэффициент с учетом дифферен циации по удаленности от центров обслуживания	Стоимость АП, тг	Рас стояние, м
01-007-XXX-XX1	36	4130	99,1	1,2	491139,6	9 819
01-007-XXX-XX2	27	469	41	1,06	20382,7	21 878
01-007-XXX-XX3	32	518	77,7	1,12	45078,4	18 646
01-007-XXX-XX4	35	724	93,8	1,2	81493,4	6 346
01-007-XXX-XX5	34	9931	90,4	1,18	1059359,6	14 895
01-007-XXX-XX6	17	529	20,45	1,06	11467,1	21 461
01-007-XXX-XX7	17	290	20,45	1,06	6286,3	20 593
Примечание – Составлено автором						

Так как на сегодня существует проблема снижения питательных веществ NPK в почве, нами предлагается дифференциация по сохранению плодородности почвы.

В частности, автором предлагается для сохранения плодородности почвы и ее полезных свойств, применить при дифференциации арендных платежей поправочный коэффициент снижения питательных веществ NPK в почве на каждый участок.

В Правилах рационального использования земель сельскохозяйственного назначения гл. 2 п. 9. не допускается существенное снижение плодородия почв по следующему показателю: снижение в пахотном горизонте (0-20 сантиметров) содержания общего гумуса более чем на пять процентов, средневзвешенного

содержания легкогидролизуемого азота, подвижного фосфора и обменного калия – более чем на 20 процентов [97]. В связи с этим, нами предлагается внести в расчет арендной платы, коэффициент снижения питательных веществ NPK в почве по следующей градации:

а) снижение питательных веществ NPK в почве от 20 до 25% – 1,2;

б) снижение питательных веществ NPK в почве от 26 до 30% – 1,4;

в) снижение питательных веществ NPK в почве от 31 до 35% – 1,6;

г) снижение питательных веществ NPK в почве от 36 до 40% – 1,8;

д) снижение питательных веществ NPK в почве от 41 до 45% – 2.

Снижение питательных веществ NPK в почве свыше 45 предусмотреть изъятие земель сельскохозяйственного назначения. Использование коэффициента снижения питательных веществ NPK в почве будет учитывать повышение расчета арендной платы. То есть, если сельхозтоваропроизводитель не эффективно использует земли данной категории, которое способствует снижению питательных веществ NPK в почве, то необходимо увеличить арендную плату.

В основе предложенных мероприятий по продвижению земельных участков сельскохозяйственного назначения лежит модель маркетинга территорий или так называемого маркетинга мест. В качестве инициатора выступают местные органы власти, призванные создать условия для эффективного использования земли сельскохозяйственного назначения, в том числе выдаваемого в аренду.

Проведенные мероприятия по маркетинговой дифференциации направлены на повышение эффективности от использования земли сельскохозяйственного назначения, которые будут способствовать продвижению рынка земель сельскохозяйственного назначения.

В результате, мы получим множество товаров в виде земельных участков сельскохозяйственного назначения. Например, близко расположенный (до 10 км) от центров обслуживания, высокопродуктивной почвой, не требующих внесения удобрений в течении 2 лет и так далее.

Предлагаемая методика расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения будет выглядеть следующим образом:

$$А_п = S * B * K_1 * K_2 \quad (7)$$

где S – площадь земельного участка, га;

B – базовая ставка земельного налога, тг/га;

K_1 – поправочный коэффициент по удаленности от центра обслуживания земельного участка;

K_2 – поправочный коэффициент снижения питательных веществ NPK в почве земельного участка.

В таблице 31 представлен расчет предлагаемой методики арендной платы с использованием предлагаемых коэффициентов на примере ТОО «XXXX» Егиндыкольского района.

Таблица 31 – Проектный расчет арендной платы с учетом предлагаемых коэффициентов на примере ТОО «XXXX» Егиндыкольского района

Кадастровый номер участка	Балбонитет	Площадь, га	Баз налог ставка на зем с/х	Коэффициент с учетом диффирециации по удаленности от центров обслуживания $К_1$	Поправочный коэффициент снижения питательных веществ NPK в почве $К_2$	Коэффициент общий $К_{общ}$	Стоимость АП, тг
01-007-XXX-XX1	36	4130	99,1	1,2	1,2	1,44	589367,52
01-007-XXX-XX2	27	469	41	1,06	1,2	1,272	24459,29
01-007-XXX-XX3	32	518	77,7	1,12	1,2	1,344	54094,12
01-007-XXX-XX4	35	724	93,8	1,2	1,2	1,44	97792,13
01-007-XXX-XX5	34	9931	90,4	1,18	1,2	1,416	1271231,6
01-007-XXX-XX6	17	529	20,45	1,06	1,2	1,272	13760,56
01-007-XXX-XX7	17	290	20,45	1,06	1,2	1,272	7543,6
Примечание – Составлено автором							

Как видно из таблицы 31 арендные платежи изменились. Применение поправочного коэффициента с учетом дифференциации по удаленности от центра обслуживания позволит более точно производить расчет арендной платы. Допустим в ТОО «XXXX» Егиндыкольского района по результатам агрохимического исследования наблюдается снижение питательных веществ NPK в почве до 25%, тогда коэффициент будет равен 1,2 (таблица 31). Применение поправочного коэффициента снижения питательных веществ NPK в почве послужит определяющим стимулом, на наш взгляд по сохранению плодородия почвы.

Проведем сравнительный анализ методики расчета арендной платы между существующей и предлагаемой арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения. В таблице 34 представлен сравнительный анализ между фактической и проектной методиками расчета арендной платы.

Из таблицы 32 видно, что в предлагаемой методике арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения стоимость аренды земельных участков выше существующей. Прирост в государственный бюджет составит: 326083,82 тенге. При этом, расчет арендной платы может быть увеличен либо уменьшен в зависимости от поправочного коэффициента, отражающего снижение, либо повышение питательных веществ NPK в почве. То есть, если на земельном участке, например, где наблюдается снижение питательных веществ NPK в почве, арендная плата будет выше, или же если наблюдается повышение, то соответственно, арендная плата будет ниже.

Таблица 32 – Экономическая эффективность совершенствования методики расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения на примере

ТОО «XXXX» Егиндыкольского района

Кадастровый номер участка	Площадь, га	Фактический расчет АП, тг	Проектный расчет АП, применяющий поправ. коэффициенты с учетом дифференциации по удаленности от центров обслуживания $К_1$ и снижения питательных веществ NPK в почве $К_2$, тг
01-007-XXX-XX1	4130	491470	589367,52
01-007-XXX-XX2	469	19229	24459,29
01-007-XXX-XX3	518	48174	54094,12
01-007-XXX-XX4	724	81088	97792,13
01-007-XXX-XX5	9931	1072548	1271231,6
01-007-XXX-XX6	529	12696	13760,56
01-007-XXX-XX7	290	6960	7543,6
Итого:	16591	1732165	2058248,82
Примечание – Составлено автором			

В итоге при дифференциации арендной платы за счет полученного экономического эффекта повысятся поступления в бюджет, и самое главное, это будет способствовать повышению и сохранению плодородия земель сельскохозяйственного назначения. При повышении питательных веществ в почве, постоянном контроле за рациональным использованием земель сельскохозяйственного назначения повысится плодородие почвы, что повлечет с собой спрос на данную категорию земель.

Предложенные маркетинговые мероприятия по дифференциации продукции, в качестве которого у нас выступают арендные земли сельскохозяйственного назначения, позволят рассчитывать в стратегическом плане, на увеличении производительности труда, увеличении интенсивности производства, увеличении объемов производства, повышение занятости населения, сохранение плодородия почв, а в некоторых случаях, повышение ее плодородных свойств, сохранение экологии.

3.3 Инструменты цифрового маркетинга продвижения товара на рынке земель сельскохозяйственного назначения

Использование цифрового маркетинга является более востребованным. Контент в цифровом формате содержит информацию о товаре, дается полная информация о данном товаре, публикуются статьи, видео, подкасты, для привлечения целевой аудитории [170-172]. Place и promotion сельскохозяйственных земель — это важные аспекты для эффективного маркетинга и привлечения внимания потенциальных покупателей, арендаторов или инвесторов. Создание специализированного сайта, где можно размещать объявления о продаже или аренде сельскохозяйственных земель, с использованием маркетинговых инструментов SEO маркетинга (search engine optimization), позволяет оптимизировать сайт под поисковики и помогает вывести его на первые позиции при поиске. Также использование CRM-маркетинга, основанного на данных о клиентах, то есть использование

клиентской базы, которая была создана при анкетировании и глубинном интервьюировании SMM маркетинга.

Использование маркетинговых инструментов позволит данную категорию земель сделать привлекательной. Также для дальнейшего продвижения рынка сельскохозяйственных земель, автором предлагается создать платформу, то есть сайт Agricultural.land.kz, где будут даны все предложения по купле- продаже, а также аренде земельных участков. При создании специализированного сайта были учтены несколько ключевых аспектов маркетинга: выбор целевой аудиторий, пополнение информативного контента, использование SEO-оптимизация и контента-маркетинга, использование интерактивных инструментов, 3D-визуализация и виртуальные туры по земельным участкам сельскохозяйственных угодий, продвижение через цифровые каналы.

Например, для создания сайта нами предлагается внести данные каждого участка, где будут охвачена вся информация, начиная с площади, региона, балл бонитета, срока аренды и так далее. Проектные предложения создания сайта Agricultural.land.kz по продвижению земель сельскохозяйственного назначения (рисунки 46, 47, 48, 49,50).



Рисунок 46 – Схема содержания информации по созданию сайта Agricultural.land.kz

Примечание – Составлено автором

На рисунке 46 представлена информация по созданию сайта Agricultural.land.kz, где необходимо внесение данных каждого земельного участка сельскохозяйственных земель. На сайте предусматривается полное описание всех земельных участков, включая размеры, местоположение, цену, историю владения, применение агрохимических мероприятий, содержание питательных веществ NPK в почве, предложения «чистых» земель для введения органического производства. Включение актуальной информации о законодательных изменениях в области сельского хозяйства, земельного

законодательства.

В рамках научно-технической программы: ИРН BR21882327 «Разработка новых технологий органического производства и переработки сельскохозяйственной продукции» на 2023-2025 годы одной из задач стоит разработать информационно-аналитическую базу данных инноваций в сфере органического сельского хозяйства с созданием цифровой платформы для агроформирований. Информация о содержание питательных веществ NPK в почве, предложения «чистых» земель для введения органического производства позволит увеличить рыночный оборот, так как спрос на данные земельные участки растет.

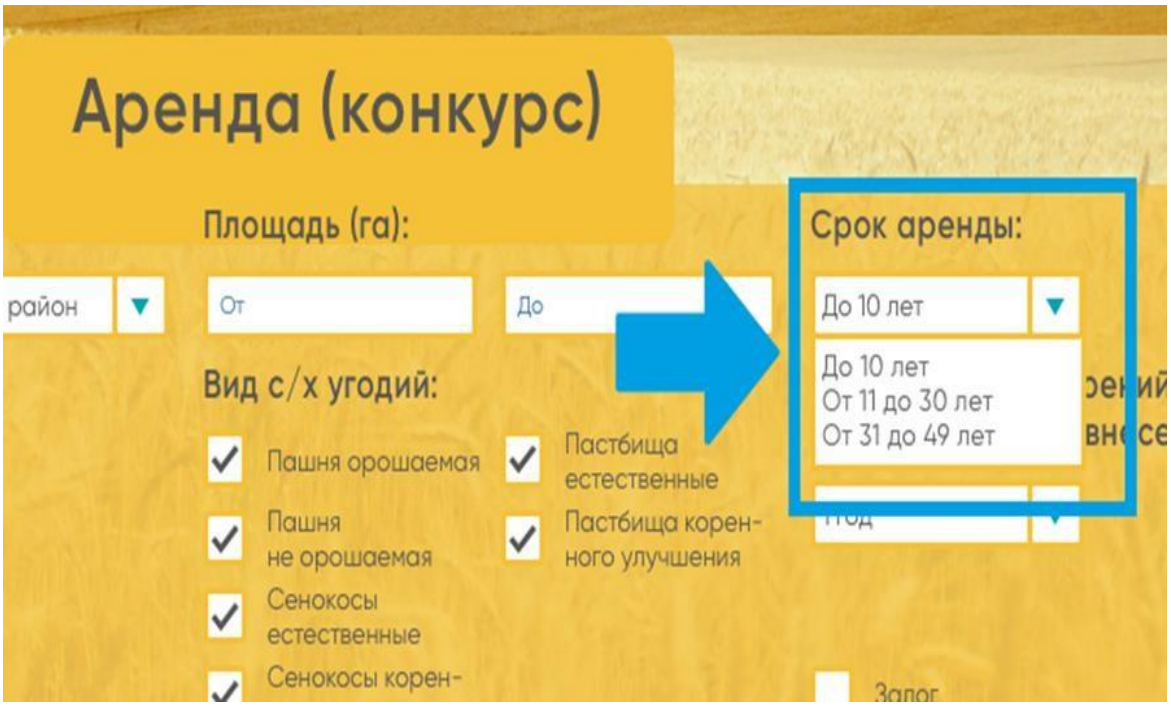


Рисунок 47 – Информация по срокам аренды

Примечание – Составлено автором

На основании схемы (рисунок 46) нами была создан сайт Agricultural.land.kz. Например, на рисунке 47 представлена информация вида собственности земельного участка. Вкладка о виде собственности земельного участка сельхозземель, позволит определиться будущему землепользователю на каких правах он может использовать его. Если земельный участок находится в частной собственности, то данный участок может быть представлен уже по рыночной стоимости.

Стоит отметить, что аренда земель сельскохозяйственного назначения предоставляется гражданам Республики Казахстан на конкурсной основе. Информация о предоставлении земель сельскохозяйственного назначения в аренду выставляется на сайтах акиматов районного и областного значения. Нами предлагается, все предложения о предоставлении земель сельскохозяйственного назначения в аренду вести на одной платформе, то есть, где будут охвачены все регионы (рисунок 48).

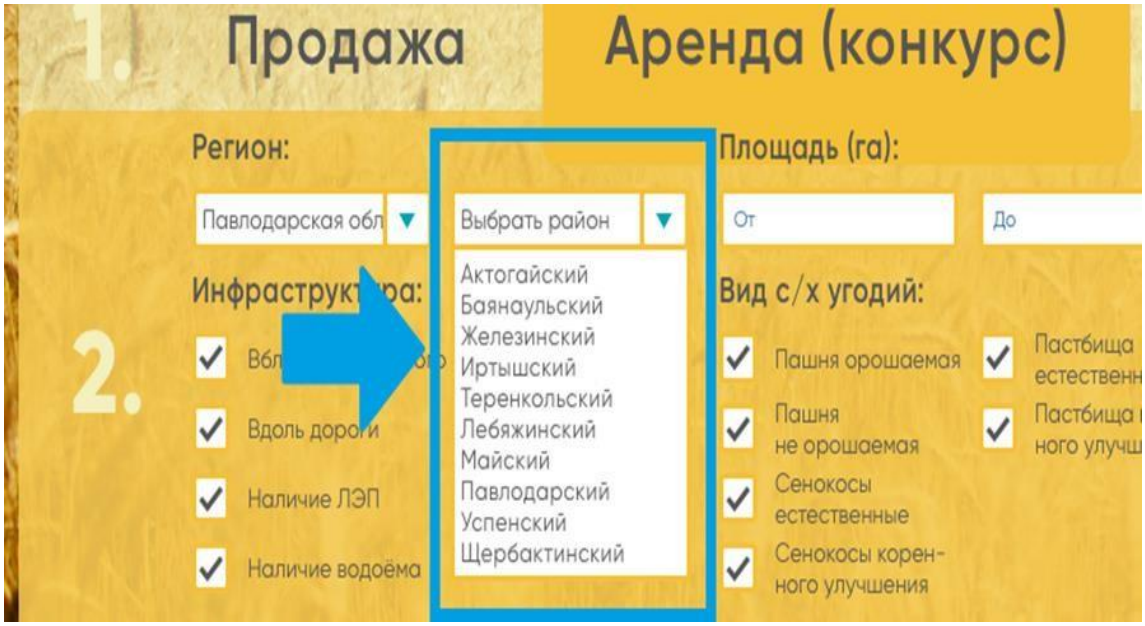


Рисунок 48 – Информация по регионам

Примечание – Составлено автором

Также автором предлагается внести данные о применении севооборотов, о применении удобрений. Такая полная информация о земельном участке будет способствовать более объективной оценке стоимости, а также будет способствовать к увеличению спроса на земли сельскохозяйственного назначения (рисунок 49).

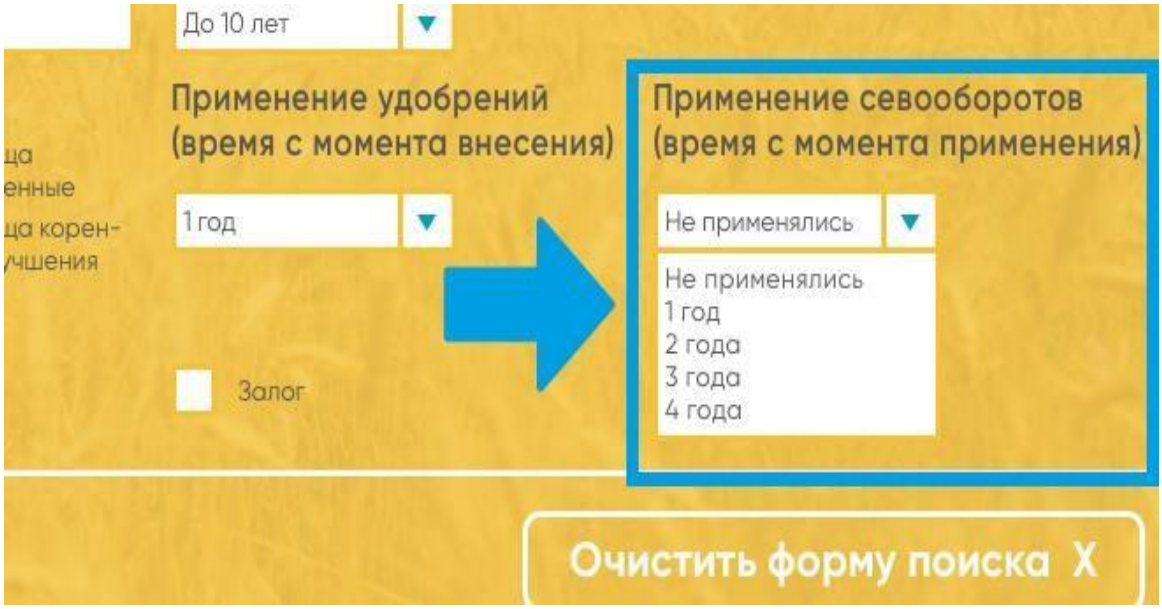


Рисунок 49 – Информация по применению севооборотов

Примечание – Составлено автором

Все предложения по созданию сайта представлены в (Приложении 3).

Платформа по продвижению земель сельскохозяйственного назначения

будет способствовать рыночному обороту, что позволит увеличить сделки, как по купле-продаже, так и по аренде (рисунок 50).

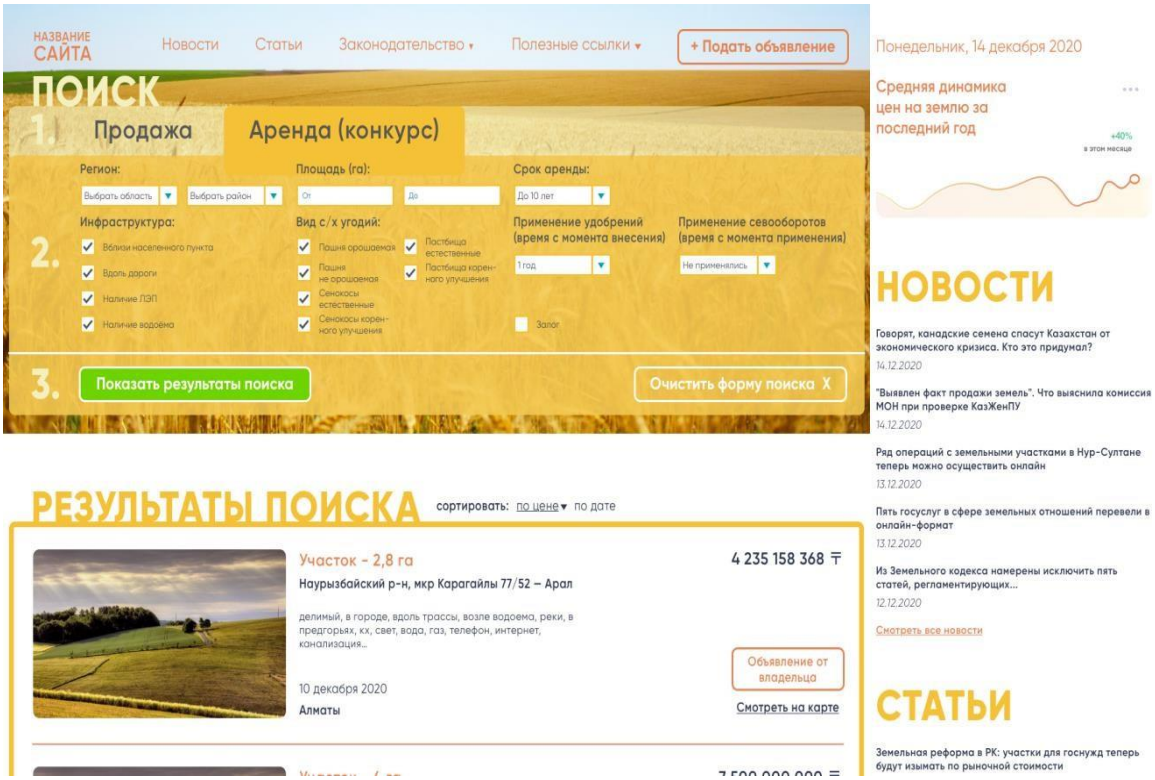


Рисунок 50 – Поиск земельного участка

Примечание – Составлено автором

Автором дополнительно предлагается внести информацию на сайт Agricultural.land.kz о видах сельскохозяйственных угодий, наличие развития инфраструктуры, публикация статей и размещение полезной информации об изменениях развития рынка земель сельскохозяйственного назначения, а также использование вкладки земельной законодательной базы. Внесение перечисленных данных будет способствовать быстрому продвижению земель сельскохозяйственного назначения.

Для продвижения сайта необходимо использовать один из инструментов маркетинга, который позволит вывести его в первые позиции поисковой выдачи. Данным инструментом является SEO (Search Engine Optimization) [173-175]. SEO позволит увеличить количество посетителей для монетизации и распространению информации, тем самым увеличивая сделки с земельными участками.

Тактика маркетинговой политики нацелена на четкого позиционирования предложения товара – земель сельскохозяйственного назначения, а также для удовлетворения потребностей клиентов. Она включает в себя 6 Р: продукт, задействованных людей в сельском хозяйстве, цену, место, продвижение, позиционирование товара (рисунок 51).

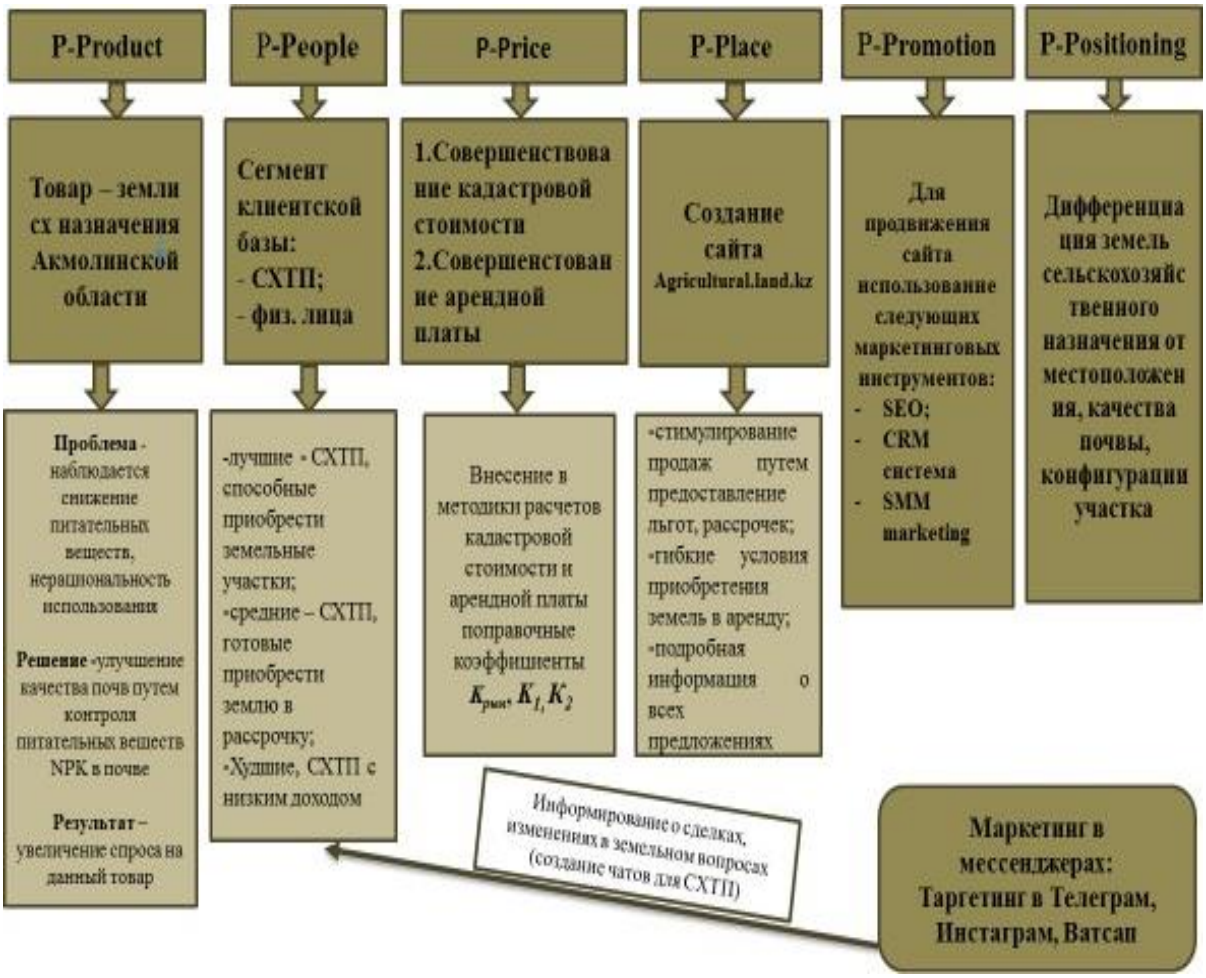


Рисунок 51 – Комплекс маркетинга 6Р продвижения земель сельскохозяйственного назначения

Примечание – Составлено автором

Разработанный комплекс маркетинга 6Р позволяет улучшить ценность земель сельскохозяйственного назначения в глазах целевой аудитории, а также позволит увеличить сделки по купле-продаже и аренде земельных участков. Предложенные мероприятия с использованием маркетинговых инструментов позволят увеличить сделки купли-продажи сельскохозяйственных земель с момента снятия моратория на категорию данных земель. Увеличатся сделки арендуемых земель, а именно продажи права аренды земельных участков сельскохозяйственных угодий. При эффективном использовании сельхозземель через контроль содержания питательных веществ при объективном расчете арендной платы увеличиться пополнение в республиканский бюджет денежных средств, а также появиться спрос на земельные участки, где наблюдается рациональное их использование. В результате формирования комплекса 6 Р, был создан сайт Agricultural.land.kz, который будет способствовать продвижению товара – земель сельскохозяйственного назначения.

Использование вышеизложенных маркетинговых инструментов позволят увеличить сделки между государством и землепользователями, а также будут

содействовать прозрачному и эффективному распределению сельхозземель среди землепользователей.

Выводы к третьему разделу

Земля является основным и незаменимым средством производства. Ее необходимо использовать с максимальным экономическим эффектом, постоянно повышая плодородие. Категория земель сельскохозяйственного назначения играет огромную роль в земельном фонде республики. Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения зависит от того, насколько рационально и эффективно используется данная категория земель.

С целью обеспечения развития рынка земель сельскохозяйственного назначения, необходима периодическая оценка кадастровой стоимости, и соответственно, арендной платы за использование сельхозземель.

В результате исследования, автором определены направления маркетинговой деятельности в ходе реализации процесса продвижения рынка земель сельскохозяйственного назначения с использованием комплекса 6Р:

– применение маркетинговых инструментов SEO, CRM система, SMM marketing при продвижении земли как товара;

– предложения по совершенствованию методики расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения;

– предложения по повышению привлекательности земли как товара путем улучшения плодородия земли, местоположения, развитие инфраструктуры через методику расчета арендной платы.

Среди маркетинговых инструментов, применяемых в целях продвижения рынка земель сельскохозяйственного назначения, акцент был сделан на ценообразование, так как оно является главным составляющим и, в то же время, сдерживающим фактором развития рынка земель сельскохозяйственного назначения. Предложенные мероприятия позволят увеличить сделки с земельными участками, будут способствовать эффективному развитию рынка сельскохозяйственного назначения в перспективе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выполненная диссертационная работа позволяет сделать выводы и дать рекомендации практического характера по проблемам развития рынка земель сельскохозяйственного назначения (на примере Акмолинской области), на основе разработки маркетинговых инструментов продвижения потребительских ценностей земли, как товара:

1. Изучение теоретических исследований ученых-экономистов позволяет систематизировать различные подходы к разработке маркетинговых инструментов, способствующих динамичному развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения. Изучены маркетинговые концепции процесса создания стоимости земель сельскохозяйственного назначения, как рыночного товара, рассмотрен мировой опыт использования маркетинговых инструментов в условиях рынка. На основе обзора научных исследований систематизирована блок-схема структуры рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Определение сущности категорий «маркетинг земель сельскохозяйственного назначения», позволило автору сделать вывод о том, что в системе рыночных отношений между покупателями и продавцами, при формировании спроса на предложение рынка земли, существует тесная взаимосвязь. Маркетинговый подход к созданию ценности на рынке земли требует ориентации на потребности потребителей и создание предложений, которые не только соответствуют их ожиданиям, но и превосходят их.

Было обосновано авторское определение, что на формирование спроса на рынке земли оказывает влияние специфика товара-земли, определяющая различия характеристик земель сельскохозяйственного назначения, к которым относятся уровень почвенного плодородия, удаленность от загрязненных местностей, местоположение земельного участка и многое другое в области сельского хозяйства.

2. Было предложено и обосновано авторское определение «маркетинг сельскохозяйственных земель», а именно «SMM - маркетинг» — это система информации в дистанционном формате: о плодородии почвы; наличии хозяйственных построек; наличие загонов для сельскохозяйственных животных на земельном участке; информация о наличии улучшения местоположения (озеро, насаждения), позволяющая быстрому продвижению и сбыту земель сельскохозяйственного назначения на рынке.

Механизмом маркетинга при размещении информации в социальных сетях является таргетинг, который выбирает из всех пользователей целевую аудиторию по определенным требованиям. Разработана схема комплекса маркетинга 6Р для развития маркетинговой стратегии продвижения потребительских ценностей товара на рынке земель сельскохозяйственного назначения. Было определено, что использование маркетинговых инструментов рынка способствует повышению спроса на земли сельскохозяйственного назначения и увеличению рыночного оборота.

3. На основе изучения международной практики было пояснено, что

формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения на основе арендных отношений, как объекта воздействия маркетинговых инструментов, даёт широкие возможности для развития. Аренда земли в зарубежных странах является важным элементом организации сельскохозяйственного производства, эта форма использования земли во многих странах не уступает частной форме собственности на землю.

4. Была выполнена оценка формирования рыночной среды и специфических особенностей рынка земель сельскохозяйственного назначения. Проведена группировка нормативно-законодательных актов государства в порядке хронологии, проведён анализ законодательных процессов, влияющих на формирование и развитие рынка земли. Выявлено, что за годы независимости, в ходе становления аграрной политики, развивались земельные отношения, был сформирован новый земельный строй, созданы государственная и частная формы собственности на землю, разные виды прав землепользования, которые должны служить общественному благосостоянию. Маркетинговый анализ специфических особенностей рынка, за рассматриваемый период показал, что в целом, на состояние рынка земли в сельском хозяйстве оказывают влияние процессы государственного регулирования земельных отношений и поскольку мораторий на продажу земель сельскохозяйственного назначения продлён до 31 декабря 2026 года, то казахстанский рынок обусловлен пассивным оборотом земельных участков при различных сделках на основе аренды.

5. Были проанализированы результаты маркетинговых исследований по конъюнктуре рынка земель сельскохозяйственного назначения Акмолинской области. В результате маркетинговых исследований проведённых двумя способами: анкетирование и интервьюирование сельских товаропроизводителей выявлено, что ведущим фактором развития является правовый, который обусловлен государственным регулированием рынка земли. Было выяснено, что маркетинговые элементы рынка земли, влияющие на конъюнктуру – спрос, предложение, цена, формируются за счет арендных отношений. За рассматриваемый период проведён анализ конкурсных предложений на земельные участки, из категории сельскохозяйственного назначения, представленных государством для ведения сельскохозяйственного производства на праве аренды земли. В целом, основное предложение на рынке аренды земли представлено по пастбищам: естественным и коренного улучшения.

6. Был определён уровень спроса на земли сельскохозяйственного назначения, являющегося важным индикатором маркетинговых инструментов ценообразования и продвижения на рынке земли, который зависит от качества почвы, от отдаленности месторасположения земельных участков от центра обслуживания. Изменение качественных свойств почвы в динамике развития будет отражать реальное состояние земельного рынка и стоимость земельного участка. Проблема ухудшения качественных свойств почвы остается одной из острых в сельском хозяйстве.

7. Разработаны маркетинговые инструменты продвижения потребительских ценностей товара для развития рынка земель сельскохозяйственного назначения по следующим перспективным

направлениям:

а) Совершенствование маркетингового инструмента ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения, с учетом методики расчета кадастровой стоимости сельхозземель. Для этого необходимо совершенствовать методы расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом введения поправочного коэффициента $К_{рын}$. В мировой практике рынка земли расчёт кадастровой стоимости сельскохозяйственного участка корректируются каждые три-четыре года.

б) Усовершенствование ценообразования на арендную плату, с учетом коэффициентов качества почвы и удаленности местоположения земельного участка. Для этого необходимо внедрение методики расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения с учётом поправочных коэффициентов по качеству почвенного состава. На земельном участке, где при его использовании в производстве наблюдается снижение питательных веществ NPK в почве: надо увеличить стоимость арендной платы. При повышении питательных веществ NPK в почве, в соответствии с проведёнными мероприятиями улучшения: надо снизить стоимость арендной платы за землю. Кроме того, ввести в методику расчёта арендной платы поправочный коэффициент по учёту удаленность местоположения земельного участка от центра обслуживания.

в) Применение маркетинговых инструментов мониторинга на основе создания информационного сайта для повышения качества маркетинговой политики продвижения на рынке земель сельскохозяйственного назначения. Необходимо в электронный сайт по мониторингу конъюнктуры и развития рынка земель сельскохозяйственного назначения внедрить следующие изменения:

- ввести учёт качественного состояния земель по уровню содержания питательных веществ, используемых для производства сельскохозяйственных товаров, с применением минеральных, органических и других удобрений;
- ввести контроль за снижением питательных веществ NPK в почве, при использовании земель сельскохозяйственного назначения в производстве;
- внести предложения земельных участков для использования органического производства.

Реализация разработанной концепции сайта с исходной информацией по купле-продаже и аренде земель сельскохозяйственного назначения, позволит усовершенствовать политику использования маркетинговых инструментов продвижения потребительских ценностей товара-земли, на рынке земель сельскохозяйственного назначения. Разработанные маркетинговые инструменты продвижения земельных участков сельскохозяйственного назначения помогут стимулировать развитие рынка сельскохозяйственных земель в Акмолинской области.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2023 год / МСХРК/ КУЗР. – Астана, 2023. – 336 с. https://www.gov.kz/uploads/2024/5/28/59c169c34de2de6f708ac2cc47ab3f75_original.5345751.pdf

2 Послание Главы государства Касым-Жомарта Токаева народу Казахстана «Справедливый Казахстан: закон и порядок, экономический рост, общественный оптимизм» 02.09.2024. https://www.akorda.kz/ru/poslanie-glavy-gosudarstva-kasym-zhomarta-tokaeva-narodu-kazahstana-spravedlivyy-kazahstan-zakon-i-poryadok-ekonomicheskiy-rost-obshchestvennyy-optimizm-285014

3 Послание Президента Республики Казахстан К.-Ж. Токаева народу Казахстана. Казахстан в новой реальности: время действий //01.09.2020 https://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses_of_president/poslanie-glavy-gosudarstva-kasym-zhomarta-tokaeva-narodu-kazahstana-1-sentyabrya-2020-g

4 Постановление Правительства Республики Казахстан. Об утверждении Концепции развития агропромышленного комплекса Республики Казахстан на 2021-2030 годы: утв. 30 декабря 2021 года, №960 // https://adilet.zan.kz/. 20.09.2022.

5 Кемел М. Частная собственность на землю и кооперация в Республике Казахстан // Земельные ресурсы Казахстана. – 2002. – №5(13). – С. 12-23.

6 Голубков Е.П. Маркетинговые исследования: теория, методология и практика. – М.: Финпресс, 2005. – 496 с.

7 Власов В.Б. Основы маркетинга: учебное пособие / В.Б. Власов, С.Ю. Нерозина; под общ. ред. В.Б. Власова; ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет». – Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2021. – 70 с.

8 Котлер Ф. Основы маркетинга. Краткий курс.: Пер.с англ. – М.:Издательский дом «Вильямс», 2005. – 656 с.:ил. – Парал.тит.англ.

9 Современный маркетинг: учеб. Для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и упр. и «Коммерция» / Луис Бун, Дэвид Куртц; пер.с англ. [В.Н. Егорова]. – 11-е изд., перераб. и доп.: - М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 1039с.

10 Барышев Ф.А. Маркетинг: Учебник / А.Ф. Барышев. – 3-е изд., стер. – М.:Издательский центр «Академия», 2005. – 208с.

11 Бурцева Т.А., Сизов В.С., Цень О.А. Управление маркетингом: учеб.пособие. – М.:Экономисть, 2005. – 223с.

12 Козлова О.А. Основы маркетинга: Учебное пособие для бакалавров вузов, обучающихся по направлению 38.03.06 «Торговое дело». – Нижневартовск: Изд-во Нижневарт. гос. ун-та, 2016. – 122 с№

13 Маркетинг в отраслях и сферах деятельности: Учеб.пособие / Под ред.д-ра экон.наук, проф.Н.А. Нагапетьянца. – М.: Вузовский учебник, 2007. – 272с.

14 Шуленбаева Ф., Рустембаев Б., Касенов К. Аграрный маркетинг: Учебное пособие. – Астана:Фолиант, 2009. – 20

15Котлер Ф. Маркетинг от А до Я: 80 концепций, который должен знать

каждый менеджер / Филип Котлер ; Пер.с англ. – М.:Альпина Паблишер, 2025. – 211 с.

16Volskaya E. M. Формирование современной системы маркетинговой поддержки управления земельными ресурсами аграрных предприятий //ББК 65.422 Коллектив авторов Торговля и рынок: научный журнал, выпуск № 1', 2017 (41)/Главный редактор. – С. 61.

17 Большой экономический словарь / под ред. А.Н. Азрилияна. – Изд. 6-е, доп. – М.: Институт новой экономики, 2004. – 1376 с.

18 Макконнелл К.Р., Брю С.Л., Флин Ш.М. Экономикс: принципы, проблемы и политика / пер. с англ. – М.: ИНФРА-М., 2011. – 1010 с.

19 Минаков А.И. Экономика отраслей АПК. – М.: КолосС, 2004. – 464 с.

20 Золотогоров В.Г. Экономика: энциклопедический словарь. – Изд. 2-е, стереотип. – Минск: Книжный Дом, 2004. – 720 с.

21 Махт В.А., Руди В.А., Осинцева Н.В. и др. Методическое обеспечение оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения. – Омск: Кн. изд-во, 2009. – 76 с.

22 Котлер Ф. и др. Основы маркетинга / пер. с англ. – Изд. 2-е. – М.; СПб., 2004. – 944 с.

23 Курманова Г.К. Развитие земельного рынка в Республике Казахстан: учеб. пос. – Астана, 2018. – 99 с.

24 Ciaian P. et al. Institutional factors affecting agricultural land markets. – 2012.

25 Попова И.В. Понятие и особенности рынка земли: теоретические аспекты в рамках концепции маркетинга // Известия ТулГУ. – 2013. №3-1. – С. 88-92.

26 Спектор М.Д. Оценка использования земельных ресурсов. – Астана: Фолиант, 2016. – 300 с.

27 Земельный кодекс Республики Казахстан: принят 20 июня 2003 года, №442-II // http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583. 15.09.2022.

28 Maxim Gorgan, Morten Hartvigsen, Development of agricultural land markets in countries in Eastern Europe and Central Asia, Land Use Policy,Volume 120,2022, 106257,ISSN0264-8377, https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106257.(https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837722002848)

29 Долан Э.Дж., Линдсей Д. Рынок: микроэкономическая модель / пер. с англ. – М., 1996. – 496 с.

30 Семеркова Л.Н., Улицкая Н.Ю. Аксиология маркетинга сельскохозяйственных земель // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. – 2013. – №1(25). – С. 104-116.

31 Котлер Ф., Маркетинг менеджмент / пер. с англ. – СПб.: Питер, 2007. – 480 с.

32 Джангарашева Н.В., Зал-улы А.С. Маркетинговое исследование земельных ресурсов Алматинской области // Іздеңістер, нәтижелер. – 2012. – №1. – С. 56-60.

33 Пьянкова К., Мырзина М. Роль маркетинга при вовлечении залежных земель в сельскохозяйственный оборот // Международный

сельскохозяйственный журнал. – 2011. – № 6. – С. 53-55.

34 Улицкая Н.Ю. Ценность сельскохозяйственных земель России // http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=8052. 08.08.2019.

35 Улицкая Н.Ю. Проникновение маркетинга в деятельность фирм на рынке земли // Российское предпринимательство. – 2019. – Т. 20, №4. – С. 927-954.

36 Ашихмина А.М., Чекулина Т.А. Маркетинг на рынке земельных участков // Вестник ОрелГИЭТ. – 2014. – №3(29). – С. 49-56.

37 Territorial Marketing // https://www.ilsleda.org/en/services. 08.08.2019.

38 Promoting the territory whith territorial marketing // https://eosmarketing.it/en/promoting-the-territory-with-territorial. 08.08.2019.

39 Улицкая Н.Ю. Ценность сельскохозяйственных земель России // http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=8052. 08.08.2019.

40 Горяев И.П. Основы маркетинга в агропромышленном комплексе: Учеб.пособие / - М.: Издательский центр «Академия», 2004. – 224с.

41Гагарский М. Д. Маркетинг местностей (мест): общественно-географические аспекты // Географический вестник. 2005. №1-2. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/marketing-mestnostey-mest-obschestvenno-geograficheskie-aspekty (дата обращения: 01.03.2025).

42 Кулибанова В.В. Прикладной маркетинг. – СПб.: Издательский дом «Нева», 2003. – 272с.

43 Комленко А.А., Рогатнев Ю.М. Государственное регулирование земельного рынка // Земельно-имущественные отношения: история, современное состояние, перспективы развития: сб. тр. – Омск, 2011. – 270 с.

44Семеркова Л.Н.Оценка потребительской ценности сельскохозяйственных земель: моногр. / Л.Н. Семеркова, Л.Б. Винничек, Н.Г. Соколова, Н.Ю. Улицкая. — Пенза: ПГУАС, 2013. – 128 с.

45 8 Easy steps to market your new development project // https://leaddeveloper.com/8-easy-steps-to-market-new-development. 08.08.2019.

46 Ashton G. Selling the Farm: Marketing Strategies to Speed Up the Sale August 27, 2019 // https://www.nashvillesmls.com/blog/selling-the-farm. 08.08.2019.

47 Newman P. Agricultural Land Marketing Basics 01 Oct, 2015 // https://www.rliland.com/Voices/The-Voices-of-Land-blog. 08.08.2019.

48 10 easy agribusiness marketing promotion strategies that actually work // https://mygreenvalue.com/agribusiness-marketing-promotion-strategies/. 08.08.2019.

49 Riyadi, S., Susilo, D., Armawati Sufa, S., & Dwi Putranto, T. (2019). Digital Marketing Strategies to Boost Tourism Economy: a Case Study of Atlantis Land Surabaya. Humanities & Social Sciences Reviews, 7(5), 468–473. https://doi.org/10.18510/hssr.2019.7553

50 Котлер Ф. Маркетинг 6.0. Будущее за иммерсивностью, слиянием цифрового и физического миров / Филип Котлер, Сетиаван Айвен, Картаджайа Хермаван ; [Пер.с англ.В.Г. Шереметьевой] – Москва.: Эксмо, 2024. – 240 с. – (Атланты маркетинга).

51 Оспанов Б.С., Дюсенбеков З.Д. Земельные ресурсы и земельная реформа в Республике Казахстан. – Астана, 2001. – 352 с.

52 Назарбаев Н.А. Сельское хозяйство нуждается в инвестициях. – 2016 // http://www.matritca.kz/news/32169-selskoe-hozyaystvo-nuzhdaetsya 25.08.2018.

53 10 стран с самым развитым сельским хозяйством // https://kursiv.kz/news/finansy/2016-11/10-stran-s-samym-razvitym-selskim. 26.08.2018.

54 Vranken L., Tabeau E., Roebeling P. Ciaian with contributions from country experts // https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle. 26.12.2022.

55 Adjustment in OECD Agriculture. Reforming farmland policies // https://read.oecd-ilibrary.org/agriculture-and-food/adjustment-in-oecd. 05.09.2018.

56 Bandlerova A., Marisova E. Importance of ownership and lease of agricultural land in Slovakia in the pre-accession period //Agricultural economics. – 2003. – Vol. 49, №5. – P. 213-216.

57 Statistisches Jahrbuch über Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Jahrbuch 2018 // www.bmel-statistik.de/landwirtschaft /tabellen-kapitel. 20.01.2019.

58 Гредюшко А. Зарубежный опыт государственного регулирования земельных отношений. // Организационно-правовые аспекты инновационного развития АПК. – 2016. – №1(13). – С. 56-62.

59 BVVG in Zahlen und Fakten // https://www.bvvg.de. 20.01.2019.

60 О рынке земли в Канаде // http://toronto.com.ua/publ. 05.09.2018.

61 Economic Research Service and National Agricultural Statistics Service, 2014 // https://www.ers.usda.gov/webdocs/charts/82968. 08.09.2018.

62 Farmland Ownership and Tenure/Land Use, Land Value & Tenure/Economic Research Service // https://www.ers.usda.gov/topics. 08.09.2018.

63 Конституция Республики Казахстан: принята на республиканском референдуме 30 августа 1995 года (с изм. и доп. по состоянию на 23.03.2019 г.) // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1005029#pos=6;-245. 26.03.2019.

64 Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан от 27 декабря 1994 года (с изм. и доп. по состоянию на 21.01.2019 г.) // https://online.zakon.kz. 26.03.2019.

65 Абуов К.К. Кульмаганбетова А.С. Развитие отношений собственности на землю в Республике Казахстан // Проблемы АгроРынка. – 2017. – №4. – С. 157-163.

66 Жулькова Ю.Н., Орлова О.О., Куделина Д.А. Оценка стоимости земельных участков: учеб. пос. – Нижний Новгород, 2016. – 101 с.

67 Кожахметова А.Е. Земельное право: учеб. пос. – Астана, 2017. – 172 с.

68 Земельный кодекс Казахской ССР: принят 16 ноября 1990 года, №332-XII (утратил силу) // http://adilet.zan.kz/rus/docs/K900000332_. 19.09.2017.

69 Указ Президента Республики Казахстан. О земле: утв. 22 декабря 1995 года, №2717 // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1004064. 15.09.2017.

70 Дюсенбеков З.Д. Преобразование земельных отношений и совершенствование земельного законодательства в Республике Казахстан // Земельные ресурсы Казахстана. – 2007. – №4(43). – С. 7-13.

71 Умербаева Р.Е. Земельные преобразования в Республике Казахстан в условиях рыночных отношений // Вестник КазНУ. – 2009. – №2(50). – С. 106-111.

72 Начало земельных реформ // https://e-history.kz/ru/news. 19.09.2017.

73 Спектор М.Д., Оспанов Б.С., Репников И.В. Аннотированный справочник нормативных актов по земельным отношениям за 1990-2005 годы. – Астана, 2005. – 50 с.

74 Сабирова А.И. Этапы развития земельных отношений и их правовое регулирование в Республике Казахстан // Никоновские чтения. – 2006. – №11. – С. 468-470.

75 Оспанов Б.С. Земельная реформа за 15 лет независимости Казахстана // Земельные ресурсы Казахстана. – 2006. – №6(39). – С. 2-5.

76 Архипов И.Г. Земельное право Республики Казахстан. – Алматы: Юрист, 2000. – 237 с.

77 Курманова Г.К. Земельная реформа в Казахстане: теория, практика и пути развития. – Астана, 2010. – 235 с.

78 Спектор М.Д. Земельные отношения и землеустройство. – Астана, 2005. – 255 с.

79 Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан (общая часть): учеб. пос. – Алматы, 2004. – 407 с.

80 Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан (общая часть): учеб. пос. – Алматы: Юрист, 2002. – 376 с.

81 Постановление Правительства Республики Казахстан. Об утверждении ставок платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством: утв. 8 мая 1996 года, №576 (утратил силу) // https://online.zakon.kz/Document. 15.09.2017.

82 Постановление Правительства Республики Казахстан. О внесении изменений в постановление Правительства Республики Казахстан от 8 мая 1996 года №576: утв. 12 мая 1999 года, №566 // https://online.zakon.kz. 15.09.2017.

83 Закон Республики Казахстан. О земле: принят 24 января 2001 года, №152-II (утратил силу) // http://online.zakon.kz/Document/?doc_id. 15.09.2017.

84 Президент Республики Казахстан Н.А. Назарбаев. Об основных направлениях внутренней и внешней политики на 2003 год: послание народу Казахстана // http://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses. 15.09.2017.

85 Оспанов Б.С. О положениях проекта Земельного Кодекса Республики Казахстан // Земельные ресурсы Казахстана. – 2002. – №5(13). – С. 7-11.

86 Гендельман М.А. Состояние земельных ресурсов и земельных отношений в свете нового Земельного кодекса // Актуальные вопросы и социально-правовые аспекты развития земельных отношений в Казахстане в свете послания Президента народу Казахстана «Об основных направлениях внутренней и внешней политики на 2003 год»: матер. науч.-практ. конф. – Астана, 2003. – С. 44-48.

87 Дюсенбеков З.Д. История становления производственной службы землеустройства в Казахстане // Земельные ресурсы Казахстана. – 2007. – №5(44). – С. 11-17.

88 Постановление Правительства Республики Казахстан. Об установлении базовых ставок платы за земельные участки: утв. 2 сентября 2003 года, №890 // http://adilet.zan.kz/rus/docs/P030000890_. 15.09.2022.

89 Президент Республики Казахстан Н.А. Назарбаев. План Нации - 100 конкретных шагов по пяти институциональным реформам: программа от 20 мая 2015 года // http://adilet.zan.kz/rus/docs/K1500000100. 15.09.2022.

90 Закон Республики Казахстан. О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Казахстан: принят 2 ноября 2015 года, №389-V // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=33479343. 20.11.2022.

91 Указ Президента Республики Казахстан. О введении моратория на применение отдельных норм земельного законодательства: утв. 6 мая 2016 года, №248 (с изм. от 18.08.2016 г.) // https://online.zakon.kz. 20.11.2017.

92 Закон Республики Казахстан. О приостановлении действия отдельных норм Земельного кодекса Республики Казахстан и введения в действие Закона Республики Казахстан от 2 ноября 2015 года «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Казахстан»: принят 30 июня 2016 года, №5-VI // https://online.zakon.kz/ Document/?doc_id. 20.11.2018.

93 Распоряжение Премьер-Министра Республики Казахстан. О создании Комиссии по земельной реформе: утв. 11 мая 2016 года, №38-р (утратило силу) // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35367820#pos=0;0. 20.11.2017.

94 Закон Республики Казахстан. О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам регулирования земельных отношений: принят 4 мая 2018 года, №151-VI // https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35727942#pos=1;-70. 20.06.2018.

95 Кульмаганбетова А.С. Новый этап развития рынка земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан // Актуальные вопросы экономики и агробизнеса: матер. 9-й междунар. науч.-практ. конф. – Брянск, 2018. – С. 226-229.

96 Маркетинговые исследования. Теория и практика : учебник для бакалавров / под.общ.ред. О.Н. Романенковой. – М. : Издательство Юрайт, 2014. – 315 с.

97 Чубуков Н. Н. Алгоритмизация калибровок мехатронных систем с использованием сэмплинга. Мехатроника, автоматизация, управление. 2013 г., № 7.

98 Извещение о проведении конкурса по предоставлению права временного возмездного землепользования (аренды) для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства на земельные участки // https://www.gov.kz/memleket/entities/land/press/. 20.01.2019.

99 Постановление Правительства Республики Казахстан. Об утверждении Государственной программы развития агропромышленного комплекса Республики Казахстан на 2017-2021 годы: 12 июля 2018 года, №423 // https://adilet.zan.kz/rus/docs/P1800000423/info. 20.01.2019.

100Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2021 год / МСХРК/ КУЗР/ – Нур-Султан, 2021. – 334 с.

101Приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан. Об утверждении Правил рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и внесении изменений и дополнения в

некоторые приказы Министра сельского хозяйства Республики Казахстан: утв. 17 января 2020 года, №7 // http://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000019893. 20.01.2019.

102Приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан. Об утверждении Положения о Комитете по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан: утв. 26 мая 2016 года, №236 // https://moa.gov.kz/documents/1539863960.pdf. 20.11.2018.

103Мауль Я.Я., Акимов В.В. Рыночный механизм землепользования: монография. – Акмола: Нива, 1993. – 171 с.

104Стукач В.Ф. Формирование институтов регионального агропродовольственного рынка // Успехи современного естествознания. – 2011. – №2. – С. 138-142.

105 Абуов К.К., Кульмаганбетова А.С. Денежная оценка земель в условиях рынка // Проблемы АгроРынка. – 2017. – №2. – С. 147-150.

106 Климентова Э.А., Корякина А.О. Особенности экономической оценки земли // Вестник Мичуринского государственного аграрного университета – 2016. – №1. – С. 136-141.

107 Орынбеков М., Байдулдинова А.Н. Оценка земли. – Алматы, 2013. – 744 с.

108 Сагайдак Э.А. и др. Методологические основы рентного регулирования сельскохозяйственного производства // АПК: Экономика и управление. – 2011. – №10. – С. 46-53.

109 Ball M. Differential rent and the role of landed property. – 1977 // https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1468-2427.1977. 20.01.2019.

110 Ламанов П.И., Хахук Б.А. Анализ эволюции взглядов на природу земельной ренты // https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-evolyutsii. 20.01.2019.

111 Минаков И.А. и др. Экономика сельскохозяйственного предприятия. – М.: КолосС, 2004. – 528 с.

112 Бухтояров Н.И. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений в аграрной сфере: монография. – Воронеж, 2017. – 135 с.

113 Бронштейн М.Л. Земля и хозрасчетные отношения. – М.: Колос, 1978. – 167 с.

114 Махт В.А., Осинцева Н.В. Оценка качества и плодородия земель как рентообразующих факторов // Земельно-имущественные отношения: история, современное состояние, перспективы развития: сб. тр. – Омск, 2011. – 270 с.

115 Латыпов А.Р. Экономическая эффективность использования земельных угодий // Бизнес в законе. – 2012. – №6. – С. 135-139.

116 Третьяк Л.А. и др. Экономика сельскохозяйственной организации. – Изд. 2-е. – М.: Дашков и К, 2017. – 396 с.

117 Махт В.А., Руди В.А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. – Омск, 2003. – 169 с.

118 Бондаренко Е.С., Кушу А.А. Теоретические основы эффективного использования земельных ресурсов // Науч. тр. КубГТУ. – 2016. – №12. – С. 216-225.

119 Ахметов Е.С. Оценка земли и недвижимости: учеб. пос. – Алматы: Эверо, 2018. – 156 с.

120 Абуов К.К., Мишулина О.В. Экономическая эффективность сельскохозяйственного производства Северного Казахстана. – Кокшетау, 2007. – 294 с.

121 Burger A. Land valuation and land rents in Hungary // Land Use Policy. – 1998. – Vol. 15, Issue 3. – P. 191-201.

122 Sklenicka P., Molnarova K. et al. Factors affecting farmland prices in the Czech Republic // Land Use Policy. – 2013. – Vol. 30, Issue 1. – P. 130-136.

123 Abelairas-Etxebarria P., Astorkiza I. Farmland prices and land-use changes in periurban protected natural areas // Land Use Policy. – 2012. – Vol. 29, Issue 3. – P. 674-683.

124 Оспанов Б.С., Дюсенбеков З.Д. и др. Методика расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой (оценочной) стоимости сельскохозяйственных угодий. – Астана, 2003. – 28 с.

125 Есполов Т.И., Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. Экономико-правовой механизм управления земельными ресурсами. – Алматы: Агроуниверситет, 2012. – 316 с.

126 Куватов Р.Ю., Нусипов Ж.С. Развитие агропромышленного производства в условиях рыночной экономики: проблемы и приоритеты: на материалах РК. – Алматы: [б. и.], 2005. – 448 с.

127 Земельный вопрос в Казахстане. Когда нужен инвестор. // https://kazakh-zerno.net/en/novosti/samye-obsuzhdaemye-stati/228072. 19.09.2019.

128 Бюро Национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан – 2023 // https://stat.gov.kz/ru/region/akmola/spreadsheets/?industry=1485&year. 20.09.2024.

129 Сводная таблица цен на зерновые культуры за тонну по Акмолинской области. – 2019 // https://kazakh-zerno.net/141186-maj. 21.12.2023.

130 Gorgan M., Hartvigsen M. Development of agricultural land markets in countries in Eastern Europe and Central Asia // Land Use Policy. – 2022. – Vol. 120. – P. 106257.

131 Есполов Т.И., Сейфуллин Ж.Т. Управление земельными ресурсами: учеб. – Алматы, 2004. – 332 с.

132 Кодекс Республики Казахстан. О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс): принят 25 декабря 2017 года, №120-VI // https://online.zakon.kz/ document/?doc_id=36148637#pos=11459;-50. 21.04.2019.

133 Petrick M., Raitzer D., Burkitbayeva S. Policies to unlock Kazakhstan’s agricultural potential // In book: Kazakhstan: Accelerating economic diversification. – Manila, 2018. – P. 21-72.

134 Kulmaganbetova A. et al. New Practices of Tourism Industry as Effects of Development of the Agricultural Land Market // Journal of Environmental Management and Tourism. – 2022. – Vol. 13, Issue 8. – P. 2348-2357.

135 Акмолинская область. – 2018 // https://ru.wikipedia.org. 20.08.2018.

136 Набиев М. А., Абуов К.К. Экономическое обоснование структуры производства крестьянских хозяйств. – Акмола, 1997. – 112 с.

137 ГУ «Управление земельных отношений по Акмолинской области» // http://www.uzo.akmo.gov.kz/?lang=ru. 20.08.2018.

138 Kvartiuk V., Petrick M. Liberal land reform in Kazakhstan? The effect on land rental and credit markets // https://www.sciencedirect.com/science. 20.04.2022.

139 Абуов К.К., Кульмаганбетова А.С. Анализ рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в Акмолинской области // Экономика и статистика. – 2019. – №3. – С. 190-194.

140 Статистика по нерационально используемой пашне по Акмолинской области за 2022 год // https://lands.goldau.kz/ru/lands-stats/fields/stats. 10.11.2019.

141 Стратегический маркетинг / Пер.с англ. – 3-е изд. – М.:Альпина Паблишер, 2025. – 224 с. – (Harvard Business Review: 10 лучших статей).

142 Kulmaganbetova A.S., Abuyov K.K., Akhmetova N.Z. Development of the land market in the Republic of Kazakhstan. – 2018. – Vol. 21. – P. 545-556.

143 Урожай 2021 в Казахстане: цены на пшеницу выросли на четверть, на ячмень - на 74% // https://ru.sputnik.kz/20210903/zakupochnye. 10.11.2019.

144 Департамент статистики Акмолинской области // https://old.stat.gov.kz/region/247783/statistical_information/industry. 10.11.2019.

145 Предложения по продаже земельных участков // https://krisha.kz/a/show/698130953. 10.11.2019.

146 Григорьев В.В. Обоснование необходимости поправочного коэффициента для расчета кадастровой стоимости недвижимости // Экономические стратегии. – 2018. – №3. – С. 110-117.

147 Единый государственный кадастр недвижимости // https://map.gov4c.kz/egkn/. 10.11.2019.

148 Министерство сельского хозяйства РК вернуло в госсобственность 5 млн. га простаивающих сельхозземель // https://www.gov.kz/. 10.11.2019.

149 Лысенок Н.А. Управление земельными ресурсами в Казахстане и борьба с деградацией земель // Земельные ресурсы Казахстана. – 2005. – №4(31). – С. 12-17.

150 Питательные вещества, вынос почвы с урожаем // http://chem21.info/page. 10.09.2018.

151 Цены на минеральные удобрения в 2023 году // https://satu.kz/Udobreniya. 04.01.2023.

152 Абуов К.К. Кульмаганбетова А.С. Использование земель сельскохозяйственного назначения на условиях аренды // Проблемы АгроРынка. – 2018. – №4. – С. 174-179.

153 Цены и аренда сельскохозяйственных земель – статистика // https://ec.europa.eu/eurostat/statistics explained/index.php?title. 10.11.2019.

154 Рустембаев Б.Е., Кульмаганбетова А.С., Ыдырыс С.С. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер нарығында маркетингтік құралдарды қолдану // Проблемы АгроРынка. – 2024. – №1. – С. 154-162.

155 Радов А.С. и др. Практикум по агрохимии. – Изд. 4-е, перер. и доп. – М.: Агропромиздат, 1985. – 312 с.

156 Рамазанова Р.Х. Почвенная и растительная диагностика. – Астана, 2014. – 159 с.

157 Сапаров А.С. Проблемы плодородия почв Республики Казахстан и пути их решения // http://www.kazphosphate.kz/upload/kf_image. 10.11.2019.

158 Базарбек Б. 10 перспективных идей, которые изменят земельную реформу в Казахстане // https://www.zakon.kz/4901555-10. 10.11.2019.

159 Стукач В.Ф. Мотивация фермеров в сфере применения инновационных почвозащитных технологий // http://ekonomika. 07.02.2019.

160 Экологический кодекс Республики Казахстан: принят 9 января 2007 года, №212-III // https://online.zakon.kz/document. 10.11.2019.

161 В Казахстане будет создана Единая государственная система мониторинга окружающей среды и природных ресурсов // http://ecogeo.gov.kz/ru/news/v-kazahstane-budet-sozdana-edinaya. 10.11.2019.

162 Приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан. Об утверждении Правил организации и проведения мониторинга использования земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства: утв. 3 июля 2019 года, №252 // http://adilet.zan.kz/rus. 10.11.2019.

163 Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. Особенности землеустройства в сельском хозяйстве. – Алматы: Эверо, 2017. – 216 с.

164 Интерактивная карта "JerKarta" // https://jerkarta.gharysh. 10.02.2023.

165 Платформа сельхозтоваропроизводителей // https://agrospace.gharysh.kz/. 10.11.2019.

166 Котлер Ф. и др. Маркетинг мест=Marketing places Europe: привлечение инвестиций, предприятий, жителей и туристов в города, коммуны, регионы и страны Европы / пер. с англ. – СПб., 2005. – 376 с.

167 Дайан А., Букерель Ф. и др. Академия рынка: маркетинг / пер. с фр. – М., 1993. – 571 с.

168 Meyer J.A. Regionalmarketing: Grundlagen, Konzepte, Anwendung. – Munchen: Vahlen, 1999. – 243 s.

169 Ергунова О.Т. Маркетинг территории: учеб. пос. – Екатеринбург: Изд-во Урал, ун-та, 2017. – 136 с.

170 Lieb R. Content marketing: Think like a publisher-How to use content to market online and in social media. Que Publishing, 2012. 488, 2012.

171 Patrutiu-Baltes L. Inbound Marketing-the most important digital marketing strategy //Bulletin of the Transilvania University of Brasov. Series V: Economic Sciences. – 2016. – С. 61-68.

172 Desai V., Vidyapeeth B. Digital marketing: A review //International Journal of Trend in Scientific Research and Development. – 2019. – Т. 5. – №. 5. – С. 196-200.

173 Баторшина Г. Д., Проценко Ю. В., Чумикова С. Ю. Маркетинговые инструменты продвижения в социальных сетях //Маркетинговые коммуникации. – 2021. – Т. 4. – С. 308-313. 10.36627/2619-1407-2021-4-4-308-313 — https://doi.org/10.36627/2619-1407-2021-4-4-308-313

174 Гальченко С. А., Согачева А. С. Особенности цифрового маркетинга и его инструменты. – 2021.

175 Гришкина Ю. Э. Ключевые инструменты цифрового маркетинга на онлайн-платформе // Хроноэкономика. 2019. №2 (15). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/klyuchevye-instrumenty-tsifrovogo-marketinga-na-onlayn-platforme (дата обращения: 18.03.2025).

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Акты внедрения

Акт

внедрения результатов диссертационного исследования Кульмаганбетовой Айсулу Султановны на тему: «Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения на основе маркетинговых инструментов (на примере Акмолинской области)» предоставленного на соискание степени доктора философии (PhD)

Выдана: НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан»

Настоящий акт подтверждает, что результаты научного исследования на тему:
«Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения на основе маркетинговых инструментов (на примере Акмолинской области)»

Автор: Кульмаганбетова Айсулу Султановна

были внедрены в деятельность определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий: "Методика определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения"

Форма внедрения:
- Методы определения стоимости земель сельскохозяйственного назначения;
- Разработка поправочного коэффициента $К_{рын}$ при определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Эффект от внедрения:
- Определение справедливой кадастровой стоимости;
- Рациональное использование сельскохозяйственных угодий.

Дата внедрения: «15 » апреля 2025г.

Директора
Департамента земельного кадастра **Е. Сүлейменов**

М.П.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ГУМАНИТАРЛЫ-ТЕХНИКАЛЫҚ АКАДЕМИЯСЫ
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН
ГУМАНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ

020000, Көкшетау қаласы, Жамбыл көшесі, 35, тел: 8(7162) 26-46-36,
факс: 8(7162) 26-48-28, E-mail: info@gta.kz

№ 94 «29» 04 2025 ж. г.

Акт

внедрения результатов диссертационного исследования Кульмаганбетовой Айсулу Султановны на тему: «Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения на основе маркетинговых инструментов (на примере Акмолинской области)» предоставленного на соискание степени доктора философии (PhD)

Комиссия в составе:
Ректора Аюлова А.М.
Декана факультета Сеилхановой А.С.
Заведующего кафедрой «Экономика и финансы» Мауль Ю.М.

Составила настоящий акт о том, что основные положения диссертационного исследования Кульмаганбетовой А.С. на тему: «Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения на основе маркетинговых инструментов (на примере Акмолинской области)», посвящено актуальной теме, а его результаты представляют теоретический и практический интерес. Результаты исследования были внедрены в образовательной программе 6В04107 «Маркетинг» бакалавриата по дисциплинам «Основы маркетинга», «Маркетинг на предприятиях» кафедры «Экономика и финансы» Гуманитарно-технической академии.

Результаты внедрения направлены на повышение качества учебного процесса и роста компетенции обучающихся:

– знаний в области теоретических и практических основ развития рынка сельхозземель с использованием маркетинговых инструментов;

– умений самостоятельно выполнить анализ материалов (статистических, правовых), характеризующих уровень развития рынка земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренных в рамках государственных программ.

Ректор **А. М. Аюлов**

Декан факультета **А.С.Сеилханова**

Заведующий кафедрой «Экономика и финансы» **Ю.М. Мауль**

Акт

внедрения результатов диссертационного исследования Кульмаганбетовой Айсулу Султановны на тему: «Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения на основе маркетинговых инструментов (на примере Акмолинской области)» предоставленного на соискание степени доктора философии (PhD)

Комиссия в составе:
Первого заместителя Председателя правления - Ректора Ибрагимова П.Ш.
Декана факультета Сарсековой Д.Н.
Заведующего кафедрой «Земельные ресурсы и кадастр» Серикбаевой Г. К.

Составила настоящий акт о том, что основные положения диссертационного исследования Кульмаганбетовой А.С. на тему: «Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения на основе маркетинговых инструментов (на примере Акмолинской области)», посвящено актуальной теме и представляют теоретический и практический интерес. Результаты исследования были внедрены в образовательной программе 6В07308 «Кадастр» бакалавриата по дисциплинам «Управление земельными ресурсами», «Рынок земли и недвижимости» кафедры «Земельных ресурсов и кадастра» НАО «Казахского национального аграрного исследовательского университета».

Результаты внедрения направлены на повышение качества учебного процесса и роста компетенций обучающихся, по следующим направлениям:

– знаний в области теоретических и практических основ развития рынка сельскохозяйственных земель с использованием маркетинговых инструментов;

– умений в использовании на практике методики определения расчета кадастровой стоимости, методики определения расчета арендной платы на землях сельскохозяйственного назначения.

Первый заместитель
Председателя правления-Ректора **П.Ш. Ибрагимов**

Декан факультета
«Лесного хозяйства и земельных ресурсов» **Д.Н. Сарсекова**

Заведующий кафедрой
«Земельные ресурсы и кадастр» **Г.К. Серикбаева**

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Авторские свидетельства



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ВНЕСЕНИИ СВЕДЕНИЙ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ, ОХРАНЯЕМЫЕ АВТОРСКИМ ПРАВОМ

№ 16791 от «20» апреля 2021 года

Фамилия, имя, отчество, (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) автора (ов):
КУЛЬМАГАНБЕТОВА АЙСУЛУ СУЛТАНОВНА

Вид объекта авторского права: **произведение науки**

Название объекта: **Совершенствование методики расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения**

Дата создания объекта: **15.04.2021**

Құжат түпнұсқалығын http://www.kazpatent.kz/ru сайтының "Авторлық құқық" бөлімінде тексеруге болады https://copyright.kazpatent.kz

Подлинность документа возможно проверить на сайте kazpatent.kz в разделе «Авторское право» https://copyright.kazpatent.kz

Подписано ЭЦП

Оспанов Е.К.

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ

РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ВНЕСЕНИИ СВЕДЕНИЙ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ, ОХРАНЯЕМЫЕ АВТОРСКИМ ПРАВОМ

№ 17761 от «20» мая 2021 года

Фамилия, имя, отчество, (если оно указано в документе, удостоверяющем личность) автора (ов):
КУЛЬМАГАНБЕТОВА АЙСУЛУ СУЛТАНОВНА

Вид объекта авторского права: **произведение литературы**

Название объекта: **Создание единого сайта по продвижению рынка земель сельскохозяйственного назначения**

Дата создания объекта: **17.05.2021**

Құжат түпнұсқалығын http://www.kazpatent.kz/ru сайтының "Авторлық құқық" бөлімінде тексеруге болады https://copyright.kazpatent.kz

Подлинность документа возможно проверить на сайте kazpatent.kz в разделе «Авторское право» https://copyright.kazpatent.kz

Подписано ЭЦП

Абулкаиров Н.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Таблица В.1 – Хронология земельных отношений развития рынка земель сельскохозяйственного назначения

Нормативный документ	Механизмы	Хронология	Сноска
1	2	3	4
Закон «О земельной реформе в Казахской ССР»	Предоставление земельных участков в пожизненное наследуемое владение гражданам РК для введения к(ф)х, ЛПХ, садоводства, животноводства, дачного строительства.	28 июня 1991 год	Утратил силу
Закон РК «Об особенностях приватизации имущества государственных с/х предприятий»	Образование новых форм хозяйствования: КФХ, АО, кооперативы и т.д.	14 января 1992 год	Утратил силу
Указ Президента РК «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений»	Предоставление земель во временное пользование гражданам или юридическим лицам на условиях аренды на срок до 3 лет (краткосрочная аренда) и до 99 лет (долгосрочная аренда)	24 января 1994 год	Утратил силу
Указ Президента РК «О земле»	Отказ от права пожизненного наследуемого владения для КФХ. Для введения КФХ предоставление земель гражданам на праве постоянного или временного землепользования	22 декабря 1995 год	Утратил силу
Постановление Правительства РК «Об утверждении ставок платы за землю, продаваемую в частную собственность или предоставляемую в землепользование государством»	Установление арендной платы не менее 3% от нормативной цены земли, затем около 5%	8 мая 1996 год	Утратил силу
Постановление Правительства РК «О внесении изменений в постановление Правительства РК от 8 мая 1996 года»	Установление размера арендной платы за земельные участки 80-120% в зависимости от земельного налога	12 мая 1999 год	Утратил силу

Продолжение таблицы В.1

1	2	3	4
Закон РК «О Земле»	Внесение изменений сроков временного землепользования (аренды): краткосрочное – до 5 лет; долгосрочное – до 49 лет; Иностранным гражданам сроком до 10 лет.	24 января 2001 год	Утратил силу
Земельный кодекс РК	Введение частной собственности на земли с/х назначения. Предоставление физическим и негосударственным ли цам при покупке льготной цены в размере 75% от выкуп ной цены, а также выкуп в рассрочку сроком на 10 лет.	20 июня 2003 год	Действующий (До 31 декабря 2026 года введен мораторий на продажу с/х земель)
Постановление Правительства РК «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки»	Утверждение базовых ставок за земли сельскохозяйственного назначения по областям; устанавление размера арендной платы земель в пределах 100-120 % от базовой ставки платы.	сентября 2003 год	Действующий
Закон РК «О внесении изменений и дополнений в Земельный кодекс Республики Казахстан»	Предоставление иностранным гражданам на праве временного землепользования на условиях аренды сроком до двадцати пяти лет. Предоставление земель с/х назначения на праве временного землепользования (аренды) для ведения к или ф х и товарного с/х производства, вправе до окончания срока временного землепользования (аренды) выкупить земельный участок в частную собственность по льготной цене, определяемой в размере 50% от его кадастровой (оценочной) стоимости, с рассрочкой до 10 лет.	2ноября 2015 год	Действие приостановлено
Указ Президента РК «О введении моратория на применение отдельных норм земельного законодательств»	До 31 декабря 2021 года введен мораторий на предоставление права частной собственности на земельные участки с/х назначения, находящиеся в государственной собственности, физическим и юридическим лицам	6 мая 2016 год	Действующий

Продолжение таблицы В.1

1	2	3	4
Распоряжение Премьер-Министра РК	Создание Комиссии по земельной реформе	11 мая 2016 год	Действующий
Закон РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РК по вопросам регулирования земельных отношений»	-совершенствование института аренды сельхозземель казахстанцам и ее сохранение; -установление предельных размеров земельных участков земель сельскохозяйственного назначения, предоставляемых в аренду; -определение площади пастбищ близ населённых пунктов	май 2018 год	Действующий
Закон РК «О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты РК по вопросам земельных отношений»	Запрет продажи и аренды земель с/х назначения иностранным лицам	май 2021 год	Действующий
Закон РК «О приостановлении действия отдельных норм Земельного кодекса РК»	Продление моратория на продажу земель с/х назначения для физических и юридических лиц сроком на 5 лет	30 июня 2021 год	Действующий
Примечание – Составлено автором			

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Анкета

Уважаемый респондент!

В настоящее время мы проводим исследование, посвященное оценке использования земель сельскохозяйственного назначения, для выявления маркетинговых рекомендаций по развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Просим Вас ответить на следующие вопросы. Ваше участие в опросе поможет выявить, какие факторы сдерживают развитие земельного рынка. Данная анкета носит анонимный характер

Полученная информация будет использована исключительно в научных целях в обобщенном виде.

Таблица Г 1 - Факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земель сх назначения

Утверждения	Намного хуже	Чуть хуже	Без изменений	Лучше	Намного лучше
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Правовое регулирование рынка сельхозземель на республиканском, областном и районом уровне					
Политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций сх земель					
Информационно-консультационное обслуживание для заинтересованных лиц по вопросам изменений в законодательстве о земле					

Таблица Г 2 – Влияние экологических факторов на земельный рынок

Утверждения	Намного хуже	Чуть хуже	Без изменений	Лучше	Намного лучше
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Водный режим, загрязнение атмосферы, радиация					
Природно-климатические условия, длительность времен года					
Засуха, затопления, оползни, землетрясение и т.д.					
Изменение химических свойств почвы, содержание питательных веществ в почве (NPK)					

Таблица Г 3 – Влияние социально-демографических факторов на рынок земель сх назначения

Утверждения	Намного хуже	Чуть хуже	Без изменений	Лучше	Намного лучше
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Увеличение численности населения (миграция) и возраст					
Уровень занятости населения					

Таблица Г4 – Влияние экономических факторов на рынок земель сх назначения

Утверждения	Намного хуже	Чуть хуже	Без изменений	Лучше	Намного лучше
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Инфляция					
Денежные доходы населения					
Доступность источников финансирования					
Инвестиции в сельское хозяйство					
Субсидирование, поддержка государства					

Таблица Г 5 – Факторы, отражающие физические характеристики участка на рынок земель сх назначения

Утверждения	Намного хуже	Чуть хуже	Без изменений	Лучше	Намного лучше
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Вид угодья					
Рельеф					
Форма участка					
Местоположение					
Целевое назначение					

Таблица Г 6 – Внешние и внутренние факторы, отражающие спрос на участки земель сх назначения

Утверждения	Намного хуже	Чуть хуже	Без изменений	Лучше	Намного лучше
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Воздействие рекламы, продвижение товара					
Условия продавца					
Рассылка информации через социальную сеть (Instagram, telegram)					
Рассылка информаций о последних трендах, изменений на земельном рынке					
Обмен опыта в социальных сетях с использованием цифрового маркетинга					
Внедрение новых инструментов маркетинга для продвижения товара-земли					
Использование платформы (сайта) для осуществления сделок с землями сх назначения					

ПРИЛОЖЕНИЕ Д

Интервьюирование СХТП

Уважаемый сельхозтоваропроизводитель!
Просим Вас ответить на следующие вопросы. Ваше участие в опросе поможет выявить, какие факторы сдерживают развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения

Полученная информация будет использована исключительно в научных целях в обобщенном виде.

Дата:

1. Ф.И.О. главы (КиФХ, АО,ТОО и т.д.)

_____

2. Название (КиФХ, АО,ТОО и т.д.)

_____

3. Сколько лет Ваше хозяйство функционирует на рынке* _____

4.Специализация Вашего хозяйства*_____

5. Сколько в среднем работников занято в Вашем хозяйстве*_____

6. Качество и структура сельхозугодий

Виды с.х.угодий	В частной собственности		В гос.собственности (аренда земель)	
	балл бонитета	га	балл бонитета	га
Пашня Сенокос Пастбища ест. Пастбища к.у.				
Итого				

7. Средняя урожайность с.х. культур за последние 3 года, ц/га:_____
– пшеница_____
– ячмень_____
– другие культуры_____

8. Как Вы считаете, земли сельскохозяйственного назначения должны быть в частной собственности или в государственной собственности*_____
_____

_____

9. Срок аренды (лет)_____

10. Если земля в аренде, планируете ли в дальнейшем выкуп земель сх назначения*_____

11. Почему Вы не выкупили земли сх назначения до настоящего времени (причины)*_____
_____

12.Ваше мнение на счет стоимости земли сх назначения? Как Вы думаете, сколько должен стоить 1 га земли сх назначения*_____
_____

13. Устраивает ли Вас арендная плата за землю сх назначения* По вашему мнению, какова должна быть арендная плата 1 га земли сх назначения*_____
_____

14. Как часто Вы используете минеральные удобрения*
Ежегодно _____
Иногда (укажите: например, 1 раз в 3 года) _____
Не использую _____
Другое _____

15. Получало ли Ваше хозяйство государственную поддержку*
ДА, получало_____
НЕТ, не получало_____

16. Если Ваше хозяйство получало господдержку, то в какой форме*
Субсидирование _____
Льготное кредитование_____
Лизинг_____
Другое_____

17. Достаточная ли поддержка Вашему хозяйству со стороны государства* Какие проблемы возникают у Вас при получении господдержки либо укажите причины почему Вы ее не получили*_____
_____
_____

18. Используете ли Вы новые технологии при посеве, обработке и сборе сх культур? Если да, то какие виды технологии Вы используете (например, точное земледелие, влагосберегающие технологии и т.д.)*_____
_____

19. Ваши предложения для развития рынка земель сх

назначения*_____
_____

20. Ваше мнение о кадастровой и рыночной стоимости земли. Устраивает ли Вас методика оценки земли и методика расчета арендной платы. Ваши предложения по улучшению стоимости земли и арендной платы_____
_____
_____
_____
_____

Спасибо за участие в анкетировании! Ваше мнение ценно!

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

Расчет доз фосфора и азота балансовым методом

Таблица Е.1 – Расчет доз фосфора балансовым методом (пшеница) из мг/кг в кг/га

Содержание подвижного фосфора P_2O_5 (мг/кг) почвы	h содержание P_2O_5 в почве, см	ρ плотность почвы	Коэффициент использования из почвы (10%)	Перевод подвижного фосфора P_2O_5 из мг/кг в кг/га
не более 15	0-20	1,2	0,1	36
16-30 (20)	0-20	1,2	0,1	48
более 30	0-20	1,2	0,1	72
Примечание – Составлено на основании источника [145, с. 149]				

Таблица Е.2 – Расчет доз азота балансовым методом (пшеница) из мг/кг в кг/га

Содержание легкогидролизуемого азота N (мг/кг) почвы	h содержание N в почве, см	ρ плотность почвы	Коэффициент использования из почвы (25%)	Перевод легкогидролизуемого азота N из мг/кг в кг/га
не более 40	0-40	1,2	0,25	480
41-50 (45)	0-40	1,2	0,25	540
более 50	0-40	1,2	0,25	600
Примечание – Составлено на основании источника [145, с. 149]				

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

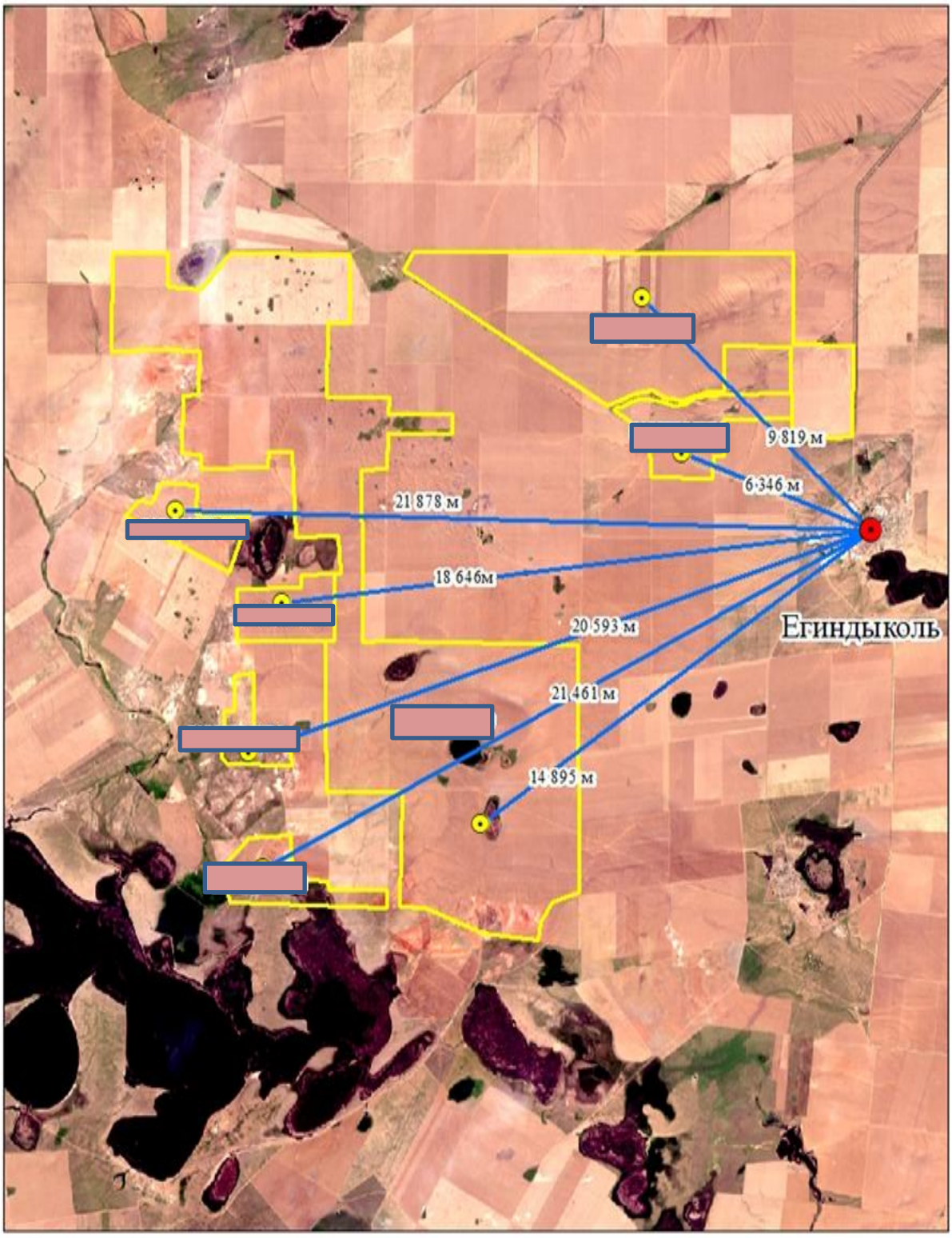


Рисунок Ж.1 – Удаленность земельных участков ТОО «XXXX» Егиндыкольского района от центров обслуживания

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Проектные предложения создания сайта по продвижению земель сельскохозяйственного назначения



Рисунок 3.1 – Информация по разделу законодательства

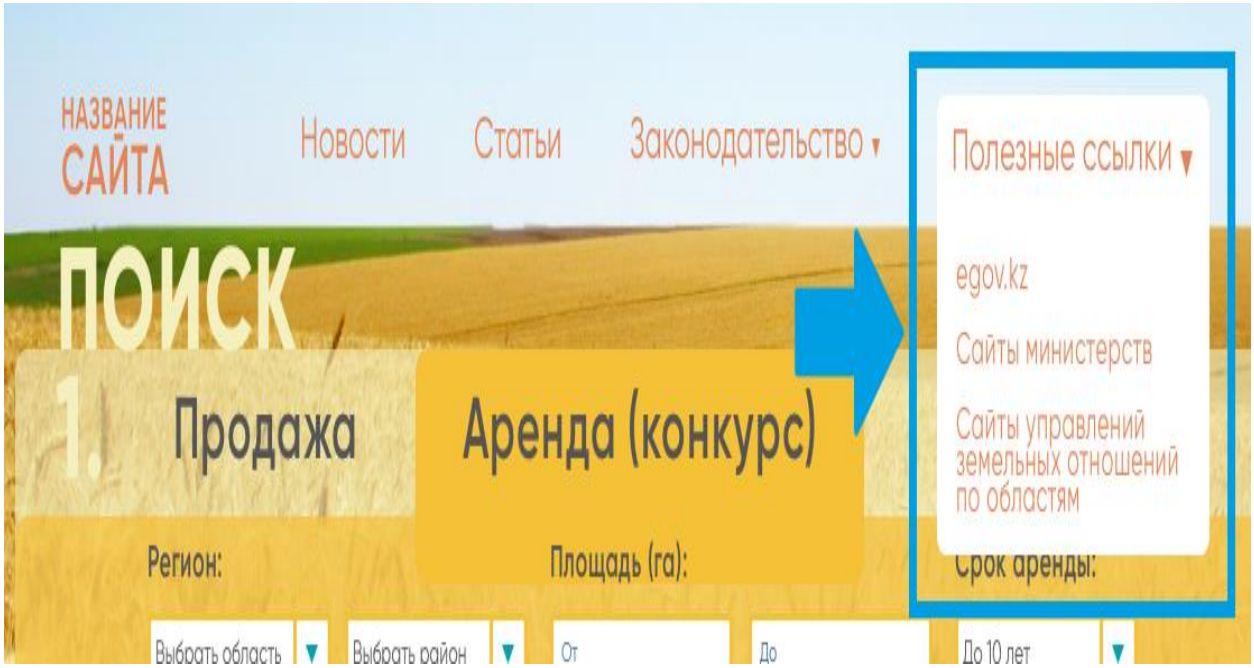


Рисунок 3.2 – Информация по разделу полезные ссылки

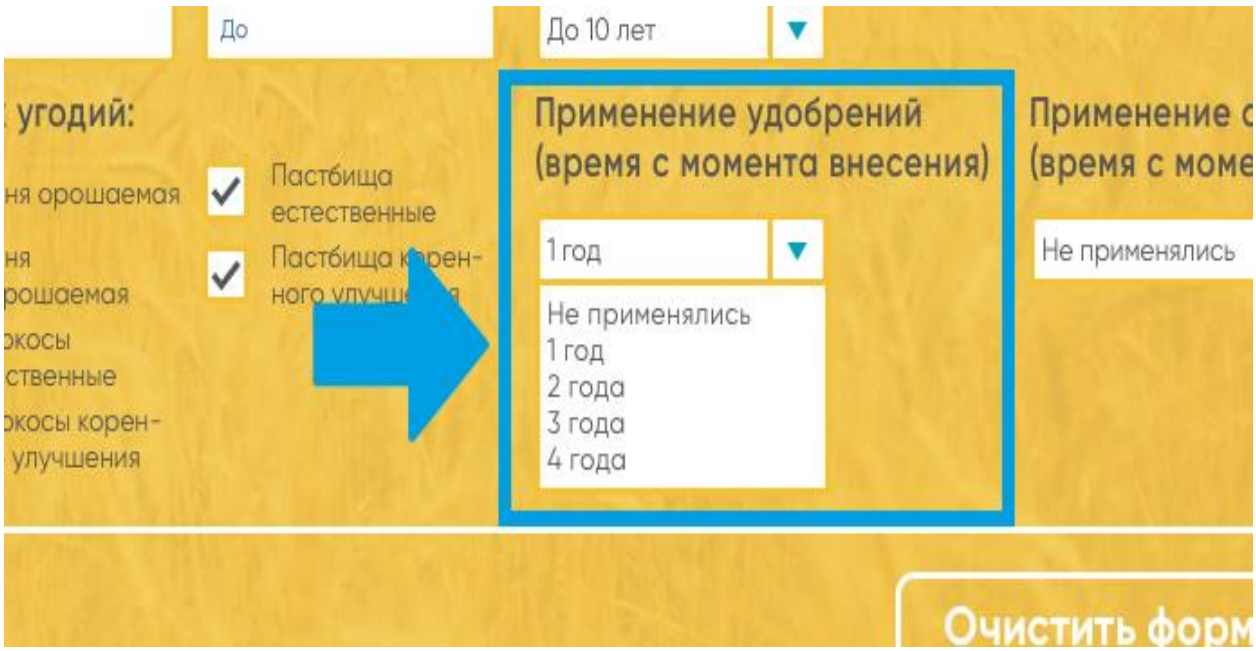


Рисунок 3.3 – Информация по применению удобрений