

УДК 332.85:365.26

Сукуенбаев Айдар Сатыбалдиевич, Базарбаева Индира Дайырбековна, Маматаева Татыгул

Кыргызский национальный аграрный университет

СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В УЗГЕНСКОМ РАЙОНЕ ОШСКОЙ ОБЛАСТИ

Аннотация: В статье проведен анализ оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения в айылных округах Узгенского района Ошской области по гражданско-правовым сделкам. Также проведены исследования о взаимосвязи плотности населения айылных аймаков Узгенского района и стоимости пашни. Рассчитаны нормативные цены орошаемой и богарной пашни, а также стоимость аренды орошаемой пашни в Узгенском районе.

Ключевые слова: Земли сельскохозяйственного назначения, купля-продажа, аренда, орошаемые и богарные земли, обеспеченность посевными землями, плотность населения.

Сукуенбаев Айдар Сатыбалдиевич, Базарбаева Индира Дайырбековна, Маматаева Татыгул

Кыргыз улуттук агрардык университети

ОШ ОБЛУСУНУН ӨЗГӨН РАЙОНУНДАГЫ АЙЫЛ ЧАРБА БАГЫТЫНДАГЫ ЖЕР УЧАСТОКТОРУНУН НАРКЫ

Аннотация: Макалада Ош облусунун Өзгөн районунун айыл аймагындагы айыл чарба багытындагы жерлерин сатуу-сатып алуу жана ижара аркылуу баалоо анализ кылынган. Ошондой эле Өзгөн районундагы айыл аймактарынын калкынын жыштыгы менен айдоо жерлеринин өздүк наркынын өз ара байланышы боюнча изилдөөлөр жүргүзүлгөн. Өзгөн районунун сугат жана кайрак айдоо жерлерине стандарттык баалар, ошондой эле сугат айдоо жерлерин ижарага алуу наркы эсептелинет.

Негизги сөздөр: Айыл чарба багытындагы жерлер, сатуу-сатып алуу, ижара, сугат жана кайрак жерлер, айдоо жери менен камсыз болуу, калктын жыштыгы.

Sukanbayev Aidar Satybaldievich, Bazarbayeva Indira Dayyrbekovna, Mamataeva Tatygul

Kyrgyz national agrarian university

THE COST OF AGRICULTURAL LAND PLOTS IN THE UZGEN DISTRICT OF THE OSH REGION

Annotation: The article analyzes the evaluation of agricultural land plots in the ayilny aimak of the Uzgen district of the Osh region on civil law transactions. Studies have also been carried out on the relationship between the population density of ayyl aimaks in the Uzgen

region and the cost of arable land. The standard prices for irrigated and rainfed arable land, as well as the cost of renting irrigated arable land in the Uzgen region, are calculated.

Key words: *Agricultural land, price, sale, rent, irrigated land, rainfed lands, provision of cultivated land, population density.*

Введение. Известно, что земля рассматривается как особый объект гражданских прав [1]. Поэтому земельное отношение в общественной жизни остается важным объектом правового регулирования. Земельный участок (а не земля) может быть предметом купли-продажи, дарения, мены, залога, а также наследования, т.е. возникает его оборот. Стоимость в обмене - это стоимость земельного участка на рынке, которая отражает ценность при наилучшем его использовании и рассчитывается при совершении сделок купли-продажи, заключении договоров аренды, залога и т.п. Для определения стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения по Узгенскому району Ошской области (на примере трех айыльных округов) использовали данные сделок купли-продажи сельскохозяйственных земельных участков (стоимость в обмене).

Материалы и методы исследования. Анализ сделок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения (орошаемые и богарные пашни) - таблица 1 и таблица 2, соответственно, по Узгенскому району Ошской области проведен в разрезе трех айыльных округов - Баш-Дөбө, Дөң-Булак и Жазы.

В качестве данных нами были использованы зарегистрированные договора купли-продажи сделок в Узгенском филиале Государственного учреждения «Кадастр» при Службе земельных ресурсов при Министерстве сельского хозяйства Кыргызской Республики.

Таблица 1. Стоимость орошаемой пашни по Узгенскому району Ошской области, тыс.сом/га.

Айыльные округа	2017	2018	2019	2020	2021
Баш-Дөбө	453,7	440,0	718,7	623,6	801,8
Дөң-Булак	548,5	585,7	614,1	870,7	973,1
Жазы	556,8	-	331,9	289,5	465,0

Таблица 2. Стоимость богарной пашни по Узгенскому району Ошской области, тыс.сом/га.

Айыльные округа	2017	2018	2019	2020	2021
Баш-Дөбө	250,0	676,7	271,1	470,8	349,4
Дөң-Булак	165,8	149,6	163,9	489,3	948,8
Жазы	82,4	-	117,6	98,0	182,8

Анализ стоимости орошаемой пашни по трем айыльным округам Узгенского района показывает, что средневзвешенная стоимость 1 гектара земельных участков выше в айыльном округе Дөң-Булак (таблица 1). Средневзвешенная стоимость 1 гектара богарной пашни практически одинакова во всех трех айыльных округах (таблица 2).

Далее в целях установления уровня эффективности использования земли была рассчитана нормативная цена пашни в Узгенском районе. Для оценки показателей плодородности почвы на оцениваемом участке земли используем бонитировку почв [3]. Бонитировка почв является основой для проведения экономической оценки земель при ведении земельного кадастра. По свойствам почв по Узгенскому району Ошской области средний балл бонитета орошаемой пашни составил 72, полуобеспеченной богары 48.

ЭКОНОМИКА

Результат исследования. Расчет нормативной цены орошаемой пашни в Узгенском районе показал, что ее стоимость составила 338,3 тыс. сом, а стоимость полуобеспеченной богары составила 39,3 тыс. сом. Средневзвешенные цены орошаемой и богары за последние 5 лет по трем айылным округам составили 590,9 тыс. сом и 315,4 тыс. сом, соответственно.

Было исследована взаимосвязь плотности населения айылных аймаков Узгенского района и стоимости пашни (рис. 1 и 2).

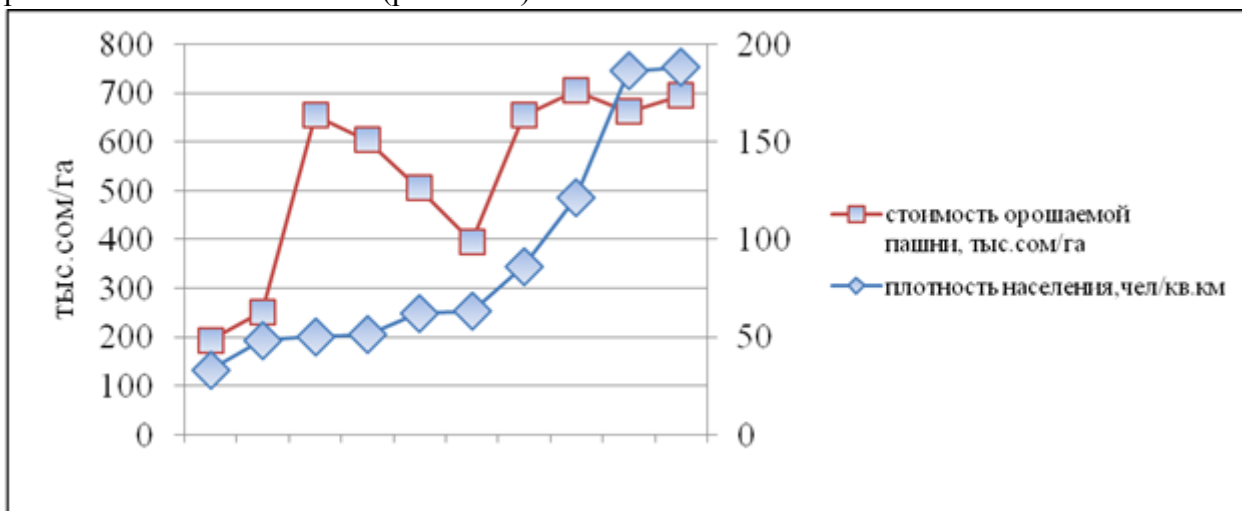


Рис. 1. Зависимость плотности населения айылных аймаков Узгенского района и стоимости орошаемой пашни.

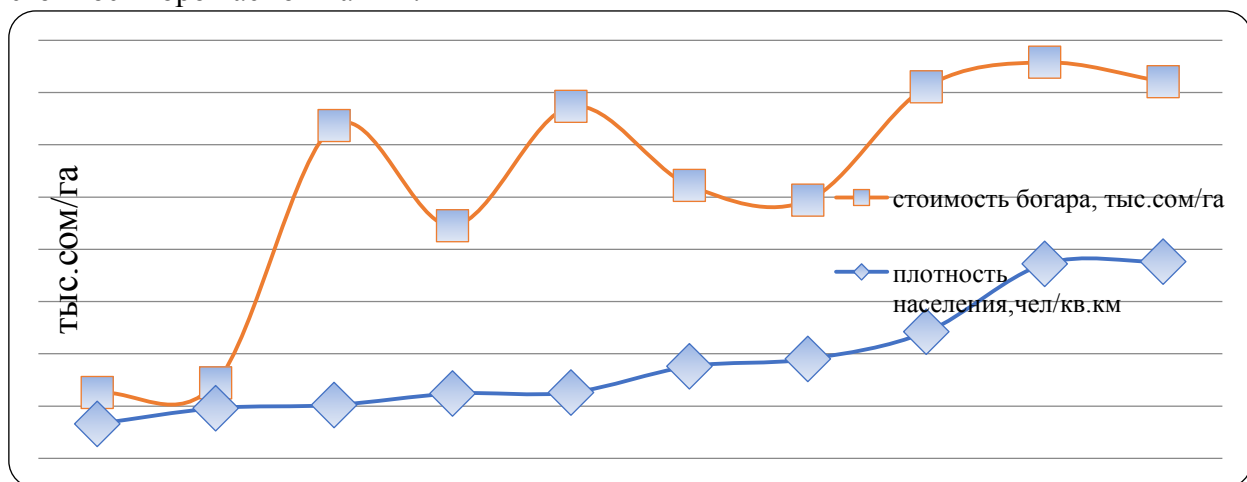


Рис. 2. Зависимость плотности населения айылных аймаков Узгенского района и стоимости богары.

Анализ исследования показал, что чем плотнее население, тем дороже земельные участки.

В целом средневзвешенная стоимость 1 га орошаемой пашни по Узгенскому району составила 470,1 тыс. сом, богары 284,4 тыс. сом (таблица 3).

Таблица 3. Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения по айылным аймакам Узгенского района, тыс.сом/га.

Айылный аймак	стоимость пашни, тыс. сом/га	
	орошаемая	богара
Узгенский район	470,1	284,4
Ак-Жар	504,2	222,4
Баш-Дөбө	704,0	355,4

ЭКОНОМИКА

Жалпак-Таш	-	369,7
Жылалды	192,7	62,8
Дөң-Булак	654,3	444,3
Заргер	158,33	-
Жазы	694,12	360,37
Ийри-Суу	-	261,11
Чангет	-	207,49
Кароол	661,74	378,8
Кызыл-Октябрь	291,67	246,95
Кызыл-Тоо	602,38	318,18
Куршаб	653,66	535,9
Мырза-Аке	394,64	336,56
Саламалик	250,0	72,22
Төрт-Күл	350,0	93,33

В работе также была рассчитана стоимость аренды орошаемой пашни. Более ценными оказались земельные участки в айыльных округах Баш-Дөбө и Дөң-Булак (98,2 тыс. сом и 86,8 тыс. сом за 1 га, соответственно). В айыльном округе Жазы стоимость аренды 1 га орошаемой пашни составила 43,0 тыс. сом.

Выводы. Сравнение стоимости сделок купли-продажи и нормативной цены пашни показало, что стоимость в обмене превышает стоимость последней. В айыльных округах аналогично сохраняется стоимость аренды, где наблюдается высокая цена земельных участков при купле продаже.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Кыргызской Республики от 2 июня 1999 года №45.
2. Латыпов А.Р. Методы оценки сельскохозяйственных земель на примере Удмуртской Республики. [Электронный ресурс]. //cyberleninka.ru/article/n/metody-otsenki-selskohozyastvennyh-zemel-na-primere-udmurtskoy-respubliki/viewer.
3. Порядок определения бонитета почв в Кыргызской Республике. //Постановление Правительства Кыргызской Республики от 25 февраля 2019 г. №87.

Сведения об авторах:

1. **Сукенбаев Айдар Сатыбалдиевич** – кандидат технических наук, и.о. доцента кафедры землеустройства и кадастры. aidar61@bk.ru
2. **Базарбаева Индира Дайырбековна** – старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастры. bazarbaeva.indira@mail.ru
3. **Маматаева Татыгул** – магистрант кафедры землеустройства и кадастры.