

УДК 332.43.001:10

**Сукенбаев Айдар Сатыбалдиевич, Базарбаева Индира Дайырбековна, Табалдиев Мирлан Бактыбекович**

*Кыргызский национальный аграрный университет*

### **СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ ЧУЙСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Аннотация:** В статье проведен анализ оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения в айылных аймаках Московского района Чуйской области по гражданско-правовым сделкам.

Для исследования рыночной стоимости земельных участков Московского района Чуйской области нами были использованы данные совершенных сделок купли-продажи сельскохозяйственных земельных участков 12 айыл өкмөтү за период 2017-2021 гг. Установление рыночной цены земель сельскохозяйственного назначения необходимо для определения ставок налогообложения, для совершения сделок купли-продажи, аренды, залоговых оформлений и т.п. Земли сельскохозяйственного назначения являются источником налоговых поступлений.

**Ключевые слова:** Земли сельскохозяйственного назначения, купля-продажа, нормативная цена, орошаемые пашни.

**Сукенбаев Айдар Сатыбалдиевич, Базарбаева Индира Дайырбековна, Табалдиев Мирлан Бактыбекович**

*Кыргыз улуттук агрардык университети*

### **ЧҮЙ ОБЛУСУНУН МОСКВА РАЙОНУНДАГЫ АЙЫЛ ЧАРБА БАГЫТЫНДАГЫ ЖЕР УЧАСТОКТОРУНУН НАРКЫ**

**Аннотация:** Макалада жарандык-укуктук бүтүмдөр боюнча Чүй облусунун Москва районунун айыл аймактарындагы айыл чарба багытындагы жер участкаларын баалоого талдоо жүргүзүлгөн.

Чүй облусунун Москва районундагы жер участкалорунун рыноктук наркын изилдөө үчүн биз айыл чарба жер участкаларынын 12 айыл чарба жер участкаларынын 2017-2021-жылдар аралыгындагы сатып алуу-сатуу бүтүмдөрүнүн маалыматтарын пайдаландык.

**Өзөктүү сөздөр:** Айыл чарба багытындагы жерлер, сатуу-сатып алуу, нарктык баа, сугат жерлер.

**Sukenbayev Aidar Satybaldievich, Bazarbayeva Indira Dayyrbekovna, Tabaldiev Mirlan Batyrbekovich**

*Kyrgyz national agrarian university*

### **THE COST OF AGRICULTURAL LAND PLOTS IN THE MOSCOW DISTRICT OF THE CHUI REGION**

**Abstract:** *The article analyzes the evaluation of agricultural land plots in the ayyl aimags of the Moscow district of the Chui region under civil law transactions.*

*To study the market value of land plots in the Moskovsky district of the Chui region, we used data from completed purchase and sale transactions of agricultural land plots of 12 ayyl okmotu for the period 2017-2021. The establishment of the market price of agricultural land is necessary to determine the tax rates, for transactions of purchase and sale, lease, mortgage registration, etc. Agricultural land is a source of tax revenue.*

**Key words:** *Agricultural land, purchase and sale, standart price, irrigated land.*

**Введение.** В настоящее время важным аспектом формирования основ рынка земли является перераспределение земель между собственниками. Это исследование осуществляется экономическими методами такие как передача прав на земельные участки, а также установление рыночных цен на землю. Однако в этом направлении имеются относительно небольшое количество исследований. Проводимое нами настоящее исследование является продолжением ранее проведенных работ.[1-4]

Для изучения рыночной стоимости земельных участков в Московском районе Чуйской области мы использовали данные завершенных сделок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения 12 айыл окмоту за период 2017-2021 годов.[5]

Установление рыночной цены земли сельскохозяйственного назначения необходимо для определения налоговых ставок, для сделок купли-продажи, аренды, регистрации ипотеки и т.д. Сельскохозяйственные земли являются источником налоговых поступлений.[1-4]

**Материалы и методы исследования.**

Материалы для статьи мы получили с Московского района и Айыл өкмөтү [7].

Методы исследование: по статическим данным проводились аналитический анализ.

Для исследования рыночной стоимости земельных участков Московского района Чуйской области нами были использованы данные совершенных сделок купли-продажи сельскохозяйственных земельных участков 12 айыл өкмөтү за период 2017-2021 гг.[7] Установление рыночной цены земель сельскохозяйственного назначения необходимо для определения ставок налогообложения, для совершения сделок купли-продажи, аренды, залоговых оформлений и т.п. Земли сельскохозяйственного назначения являются источником налоговых поступлений.

Анализ сделок купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения (орошаемые пашни) проведен в разрезе 12 айыл өкмөтү (таблицы 1 и 2).[7]

*Таблица 1.*

*Стоимость орошаемой пашни в верхней зоне, тыс.сом/га.*

<b>Айыл өкмөтү</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Ак-Суу	35,3	51,2	42,6	71,4	50,1
Александровка	78,95	101,1	86,4	130,6	75,7

Беловодское	182,8	66,1	93,9	97,6	79,6
Петровка	77,3	50,6	104,1	60,5	81,2
Садовское	73,6	59,7	98	98,6	107,2
Первомайское	39,5	31,6	104,5	95,6	113,7

Таблица 2.  
Стоимость орошаемой пашни в нижней зоне, тыс.сом/га.

Айыл өкмөтү	2017	2018	2019	2020	2021
Беш-Терек	44,6	36,6	43,9	73,1	88,2
Предтеченка	37,9	65,1	105,4	52,8	65,6
Сретенка	51,8	45	52,5	85,4	91,9
Төлөк	31,9	35,5	52,1	47,4	56,9
Целинное	52,2	45,2	59,8	106,4	86,2
Чапаев	36	35,3	47,8	52,4	70,4

Максимальная цена на орошаемые пашни в верхней зоне наблюдается в Беловодском айыл өкмөтү, а минимальная в Ак-Суйском айыл өкмөтү. В нижней зоне Московского района максимальную цену на орошаемые пашни имеет Целинное айыл өкмөтү, минимальная - Төлөк айыл өкмөтү.

Средневзвешенная стоимость 1 га орошаемой пашни за 2017-2021 годы в верхней зоне составила 81,3 тыс. сом, в

нижней - 58,5 тыс. сом, что наглядно иллюстрировано на рис. 1.

В нижней зоне цена на орошаемые пашни за последние пять лет (2017-2021 гг.) росла быстро, тогда как в верхней зоне динамика ее роста менее заметна. Такая динамика роста цен в нижней зоне объясняется с повышением спроса на земельные участки для выращивания бахчевых культур.

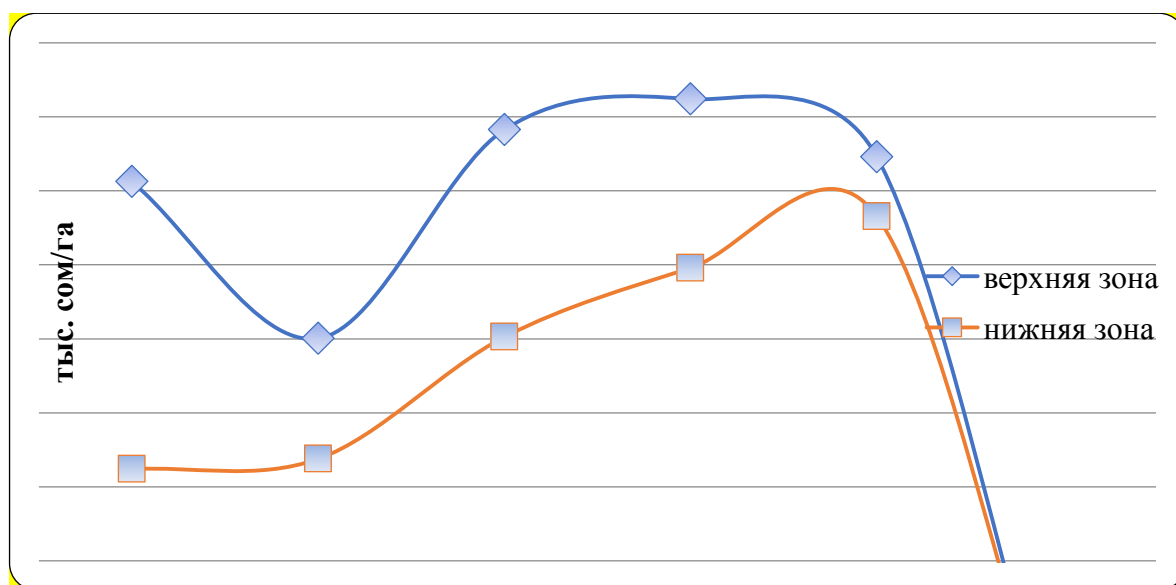
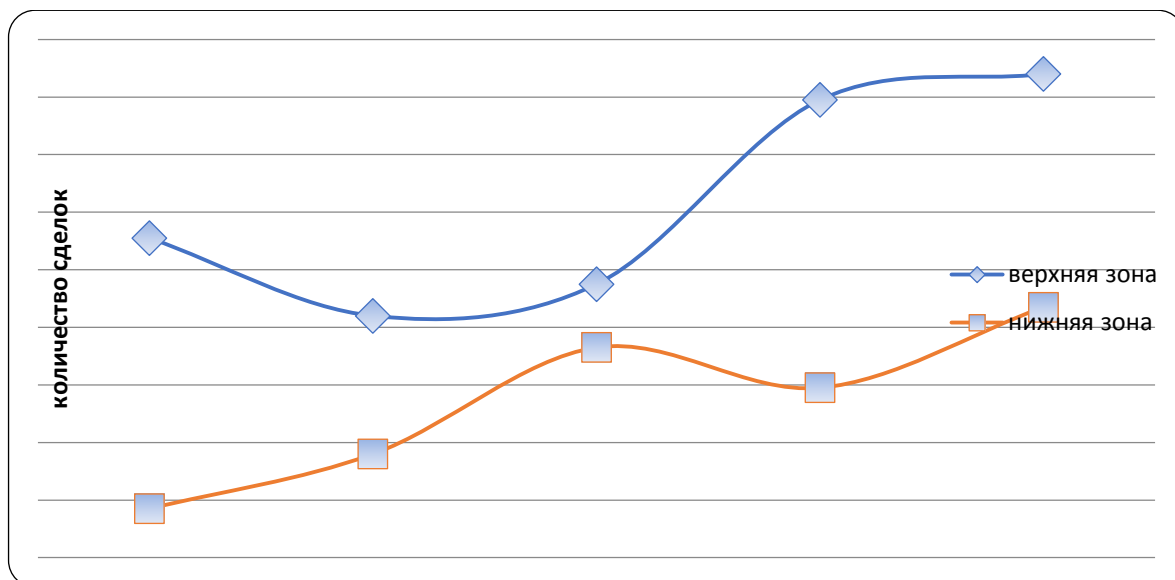


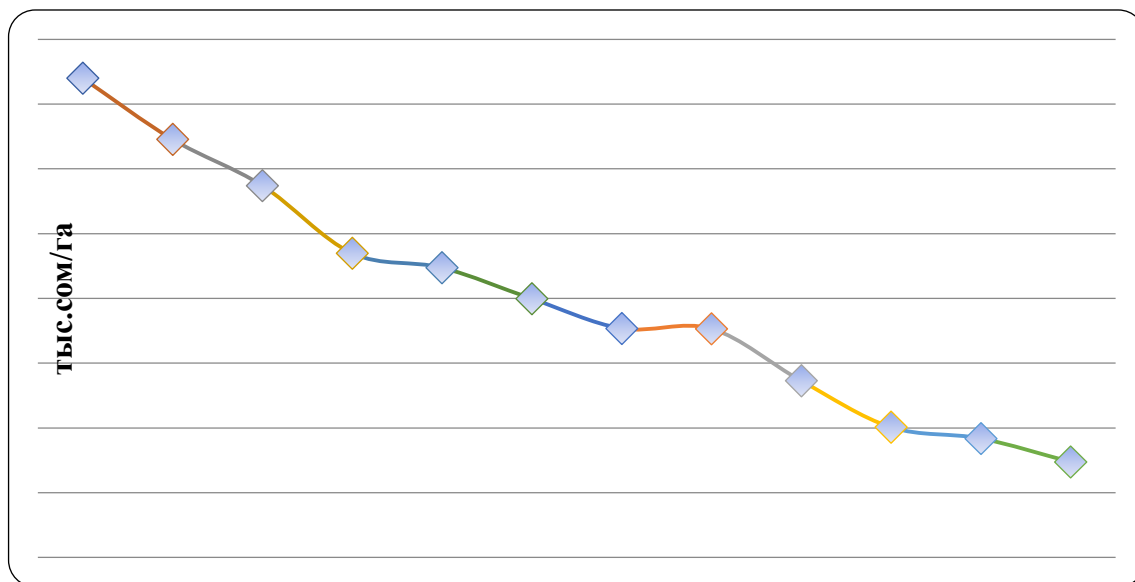
Рисунок 1. Стоимость 1 га орошаемой пашни в Московском районе Чуйской области



**Рисунок 2. Количество сделок купли-продажи орошаемой пашни в Московском районе Чуйской области**

Количество сделок купли-продажи орошаемой пашни в 2021 году по сравнению с 2017 годом в нижней зоне увеличилось в 2,23 раза, тогда как в верхней зоне оно выросло только на 37,7% (рис. 2). Несмотря на такую динамику роста количества сделок купли-продажи орошаемой пашни за последние 5 лет, рынок земель

сельскохозяйственного назначения далек от совершенства. Ежегодно в Московском районе всего 2-3% орошаемой пашни вовлекаются в гражданско-правовые сделки. За последние 5 лет (2017-2021 гг.) переход право собственности на земельные участки составил 14,1%.



**Рисунок 3. Стоимость земель сельскохозяйственных назначений в разрезе айыл окмоту**

Анализ стоимости земель сельскохозяйственных назначений по Московскому району Чуйской области

показал, что цена земельных участков выше в верхней зоне. Средневзвешенная стоимость 1 гектара земель

сельскохозяйственного назначения в верхней зоне превышает цену земель, расположенных в нижней зоне на 39%.

Более ценные земли сельскохозяйственного назначения (пашни) расположены в Беловодском айыл өкмөтү, а менее ценные в Төлөкском айыл өкмөтү (рис. 3)

Далее в целях установления уровня эффективности использования земли была рассчитана нормативная цена пашни в Московском районе. Для оценки показателей плодородности почвы на оцениваемом участке земли используем бонитировку почв [5]. Бонитировка почв является основой для проведения экономической оценки земель. По свойствам почв по Московскому району Чуйской области средний балл бонитета орошаемой пашни составляет 54 [5].

**Результат исследования.** Расчет нормативной цены орошаемой пашни в Московском районе показал, что ее стоимость составляет 104,2 тыс. сом за 1 га. Средневзвешенная цена орошаемой пашни (по данным сделок купли-продажи) за последние 5 лет по 12 айыл өкмөтү составили 69,9 тыс. сом за 1 га.

Наиболее близкой к нормативной цене орошаемой пашни по району, оказалась цена земельных участков в Беловодском и Александровском айыл өкмөтү, 104 тыс. сом и 95 тыс. сом за 1 га, соответственно. Цены орошаемой пашни в других айыл өкмөтү ниже нормативной (таблицы 1 и 2) на 16-57%.

**Выводы.** Сравнение стоимости сделок купли-продажи и нормативной цены орошаемой пашни Московского района показало, что в целом стоимость в обмене ниже нормативной стоимости.

Активность сделок купли-продажи за последние 5 лет (2017-2021 гг.) заметно выросла в нижней зоне Московского района.

Более ценными землями сельскохозяйственного назначения являются орошаемые пашни в верхней зоне района.

Более ценные земли сельскохозяйственного назначения в Беловодском айыл өкмөтү, а менее ценные в Төлөкском айыл өкмөтү расположены.

### Список литературы:

1. Сделки купли-продажи, зарегистрированные в Московском филиале ГУ "Кадастр" при Службе земельных ресурсов при Министерстве сельского хозяйства
2. Батыкова А.Ж., Базарбаева И.Д., Жумашова С.Д. и др. Оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения Чуйской области. - Вестник КНАУ им. К.И. Скрябина. - 2020. - №1 (52). - С. 85-88.
3. Батыкова А.Ж., Базарбаева И.Д., Бактыбек к. К., Жумашова С.Д., Суkenбаев А.С. Земельный участок сельскохозяйственного назначения как объект гражданских правоотношений. - Вестник КНАУ им. К.И. Скрябина. - 2020. - №1 (52). - С. 89-92.
4. Суkenбаев А.С., Базарбаева И.Д., Маматаева Т. Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения в Узгенском районе Ошской области. - Вестник КНАУ им. К.И. Скрябина. - 2022. - №2 (61). - С. 209-212.
5. Порядок определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения. - Постановление Правительства Кыргызской Республики от 4 февраля 2002 года №47.
6. Суkenбаев А.С., Базарбаева И.Д. Стоимость в обмене земельных участков сельскохозяйственного назначения по Чуйской области. - Вестник КНАУ им. К.И. Скрябина. - 2020. - №1 (52). - С. 79-81..

7. Айыл өкмөтү нами образно разделены на две зоны: верхняя (Ак-Суу, Александровка, Беловодское, Петровка, Садовское, Первомайское); нижняя (Беш-Терек, Предтеченка, Сретенка, Төлөк, Целинное, Чапаев).

**Сведения об авторах:**

**1.Сукенбаев А.С.** – КНАУ им. К.И.Скрябина, кандидат технических наук, и.о. доцента кафедры

землеустройства и кадастры, моб:996500812980;

**2.Базарбаева И.Д.** – КНАУ им. К.И.Скрябина, старший преподаватель, магистр кафедры землеустройства и кадастры, моб:996772393947;

**3.Табалдиев М.Б.** – КНАУ им. К.И.Скрябина, магистрант кафедры землеустройства и кадастры, моб:996551327997;