

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**КЫРГЫЗСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
им. М. РЫСКУЛБЕКОВА**

**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ им. И. РАЗЗАКОВА**

Диссертационный совет Д 08.19.593

На правах рукописи

УДК 338.48 (575.2)

Куканова Чолпонай Абдыбековна

**Экономическая оценка и использование
курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области**

08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Бишкек - 2019

Диссертационная работа выполнена на кафедре «Экономика и бухгалтерский учет» Нарынского государственного университета им.С.Нааматова

Научный руководитель: **Атышов Кобогон Атышович**
доктор экономических наук, профессор,
проректор по научной работе и
государственному языку КЭУ
им. М.Рыскулбекова

Официальные оппоненты: **Жапаров Акылбек Усенбекович**
доктор экономических наук, доцент,
депутат Жогорку Кеңеша КР

Денисов Виталий Викторович
кандидат экономических наук, почетный
профессор Государственного университета
по землеустройству, г. Москва, профессор
кафедры Землеустройства, Кыргызский
Национальный аграрный университет
им. К.И. Скрябина

Ведущая организация: кафедра «Экономические программы и
управление», Бишкекский государственный
университет им. К. Карасаева, г. Бишкек,
пр. Мира 27

Защита диссертации состоится «__» _____ 2019 г. в ____ часов на заседании Диссертационного совета Д 08.19.593 по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата (доктора) экономических наук при Кыргызском экономическом университете им. М. Рыскулбекова и Кыргызском государственном техническом университете им. И. Раззакова по адресу: 720033, Кыргызская Республика г. Бишкек, ул. Тоголок Молдо, 58.

С диссертацией можно ознакомиться в научном зале библиотеки Кыргызского экономического университета им. М. Рыскулбекова по адресу: 720033, г. Бишкек, ул. Тоголок Молдо, 58., на сайте ДС 08.19.593: www.keu.kg

Автореферат разослан ____ ноября 2019 года

Ученый секретарь
Диссертационного совета Д 08.19.593,
к.э.н., доцент



Байтерекова Г.С.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования. На сегодняшний день во всем мире наблюдается такая тенденция, что человечество сталкивается с огромным потоком информации, развиваются и совершенствуются технологии, быстрыми темпами происходит научно-технический прогресс. В конечном итоге, эти критерии стали приводить к быстрому ментальному и физическому изнашиванию организма человека в процессе производства, что привело к необходимости рекреации. В нашей стране одним из таких источников рекреации человеческого организма, обладающего мощным курортно-рекреационным потенциалом является озеро Иссык-Куль, которое по версии журнала «National Geographic Traveler Russian» занимает десятое место среди десяти курортов, расположенных на побережье озёр и которые меняют сегодняшнее представление о летнем отдыхе у воды.

Однако, по оценкам отечественных экспертов, в Иссык-Кульской курортной зоне происходит неэффективное природопользование рекреационных ресурсов. Об этом свидетельствуют и сложившиеся рыночные цены в некоторых участках земли береговой зоны озера, которые составляют всего 300-500 долларов за 1 сотку. Для сравнения, средний доход за 1 день отелей Турции, Хорватии, Кипра и др. составляет даже значительно большую сумму, чем стоимость земли на Иссык-Куле. За последние 10 лет происходили колебания рыночного спроса и цен на курортные земли береговой зоны (пояса) озера Иссык-Куль и составили в конечном итоге от 200 до 3000 долларов США за 1 сотку, в зависимости от рыночной конъюнктуры. Такая разница в цене на курортные земли не могла не вызвать актуальные вопросы: Какая объективная реальная цена на земли в данном регионе? Какими положениями должно руководствоваться государство, чтобы регулировать и управлять природопользованием курортно-рекреационных земель в Иссык-Кульской области, чтобы получить экономическую выгоду?

Соответственно, для разрешения данных вопросов мы считаем, что необходима разработка соответствующего документа как, «Положение по совокупности природных свойств ресурсов курортного региона», который должен быть обязательно связан с Земельным кадастром, особенно с её последней частью: *«Экономическая оценка курортно-рекреационных земель»*.

Курортно-рекреационные земли, представляют собой сложную систему и включают в себя природно-рекреационные ресурсы и собственно сам **участок земли**. Ресурсы могут быть как одного, так и разного типов, соответственно, затраты на их эксплуатацию и использование будут иметь существенные различия и отсюда сложится их ценность, однако в большинстве они взаимосвязаны. Например, в курортно-рекреационных землях расположены такие виды взаимосвязанных ресурсов как гидром (озера, минеральные и термальные воды, реки, водопады), фитом (пики, ущелья, лесные ресурсы, разнообразный растительный и животный мир, лечебные грязи и грязеподобные вещества), литом (созданные человеком, вызывающие огромный восторг исторические памятники архитектуры и другие

произведения искусства и культуры) и антропом (все виды человеческой деятельности, вызывающие интерес рекреантов в независимости от разных факторов. Ими могут быть традиции и обычаи местных народов, их нравы, стиль жизни и др.). Данные ресурсы не могут иметь стоимость по отдельности и только в совокупности они дают **реальную кадастровую оценочную цену (стоимость)**, что является сегодня важной задачей, требующей немедленного решения. В связи с этим, актуальность темы исследования определяется потребностью в теоретически обоснованных и практически значимых разработках, обеспечивающих реализацию нового проекта «Кадастр курортно-рекреационных земель», для рационального природопользования ресурсов Иссык-Кульской области.

Связь темы диссертации с государственными и научными программами. Тема диссертационной работы связана с реализацией Национальной стратегии устойчивого развития Кыргызской Республики на 2018-2040 гг., с Концепцией развития региональной политики Кыргызской Республики на период 2018-2022 гг., с Программой по развитию сферы туризма до 2020 года Правительства Кыргызской Республики и другими программами по развитию курортных земель в республике, а также с комплексной темой научных исследований Нарынского государственного университета им. С. Нааматова по проблемам эффективного использования природных ресурсов.

Цели и задачи исследования. Целями исследования являются разработка теоретико-методического обоснования экономической оценки и использования курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области, анализ состояния курортно-рекреационных земель береговой зоны озера Иссык-Куль, разработка рекомендаций и предложений по усовершенствованию механизмов экономической оценки и использования данных земель в условиях рыночной системы использования природных ресурсов.

Поставленные цели исследования обусловили необходимость решения следующих **задач**:

1. изучить понятие сущности курортно-рекреационных земель для более детального восприятия и анализа, систематизировать и дополнить понятийный аппарат;
2. изучить теоретические основы экономической оценки курортно-рекреационных земель и проанализировать потенциальные возможности их эффективного использования;
3. провести комплексную оценку природных и социально-экономических условий области по развитию туристско-рекреационной деятельности, а также определения кадастровой стоимости курортно-рекреационных земель береговой зоны озера Иссык-Куль (парко-пляжных земель);
4. показать преимущество рекреационного районирования и зонирования прибрежной (береговой) зоны озера;

5. обосновать (значимость) необходимость произведения оценки ценообразования курортно-рекреационных земель;

6. произвести расчёт и предложить рациональную нагрузку рекреантов на единицы курортно-рекреационной земли;

7. рекомендовать внесение поправки в систему налогообложения региона с дифференциацией на пять курортно-рекреационных категорий (зон).

Объектом исследования являются курортно-рекреационные земли Иссык-Кульской области.

Предметом исследования выступает экономическая оценка и использование курортно-рекреационных земель, с учётом географических особенностей и химико-физических свойств.

Научная новизна исследования заключается в разработке рекомендаций и предложений по совершенствованию научно-методических подходов экономической оценки и рационального использования курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области.

В процессе исследования получены следующие научные результаты:

– дана авторская формулировка социально-экономических содержаний терминов: «курортно-рекреационная земля», «кадастровая оценочная цена (нормативная стоимость)», «типичные рекреационные объекты», «экономическая оценка курортно-рекреационных земель», «кадастр курортно-рекреационных земель»;

– выявлена специфика теоретико-методических аспектов экономической оценки и использования курортно-рекреационных земель;

– проведена оценка природного и социально-экономического состояния курортно-рекреационных земель береговой зоны озера Иссык-Куль;

– выявлены преимущества рекреационного районирования и зонирования прибрежной (береговой) зоны озера, выраженные в разнообразии ресурсов при оценке природного потенциала;

– рассчитано ценообразование курортных земель по дифференциации по 5 рекреационным категориям (зонам) и определена кадастровая оценочная цена (нормативная стоимость);

– разработаны рекомендации по определению нормы курортоемкости на единицу площади (га) земельных ресурсов с учетом на одного рекреанта;

– предложены усовершенствования налогообложения земельных ресурсов с учетом поправок по курортно-рекреационным категориям.

Практическая значимость полученных результатов заключается том, что разработанные и обоснованные подходы к изучению экономической оценки и использования курортно-рекреационных земель могут быть применены как методическое пособие в реализации проекта «Кадастр курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области», который является целью программы Правительства Кыргызской Республики по развитию сферы туризма до 2020 года, результатом чего является определение на законодательной основе новой категории земель, обладающих туристско-рекреационным потенциалом (План мероприятий, пункт 7); также материалы могут применяться Государственной

налоговой службой при Правительстве Кыргызской Республики (при внесении поправок в налоговый кодекс КР с учётом дифференциации курортных земель по рекреационным категориям); Министерством труда и социального развития, для внедрения новой категории земли «курортно-рекреационная земля» в Земельный кодекс КР и внесения поправок в категории земель; Департаментом кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество, в целях рационального использования приведённых ресурсов, а также другими министерствами и ведомствами, местными органами власти при планировании и прогнозировании развития туристско-рекреационной деятельности в регионе; могут быть полезны при разработке учебных программ и учебных пособий в вузах страны в рамках соответствующих программ; могут быть использованы специалистами отделов кадастра и регистрации прав земель, покупателями и продавцами земель, оценщиками, риэлторами, инвесторами, страховыми агентами, предпринимателями, бизнес-аналитиками, экологами и др.

Экономическая значимость полученных результатов исследования заключается в том, что исследование может способствовать развитию туристско-рекреационной деятельности, совершенствованию регулирования ценообразования, при определении нормы курортоёмкости и ставки налогообложения; эффективному решению социально-экономических задач курортно-рекреационных земель.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту:

– теоретический материал позволил уточнить и дополнить понятийный аппарат по вопросам курортно-рекреационной деятельности, в частности раскрыть социальную функцию рекреации; конкретизирована методология оценки курортно-рекреационных земель на основе изучения теоретических положений. Авторская формулировка дефиниции «курортно-рекреационная земля» заключается в следующем: курортно-рекреационная земля - территориальная ограниченность земельного участка, обладающая природными курортными ресурсами для реализации курортно-рекреационной деятельности;

– расчет экономической оценки природных и социально-экономических условий курортно-рекреационных земель позволил обосновать необходимость реализации проекта «Кадастр курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области». Результаты данного проекта могут быть применены также при функционировании кадастра других видов природных ресурсов;

– рекреационное районирование и зонирование территории Иссык-Кульской области предложено осуществлять с выделением его на пять рекреационных категорий и конкретизировано с учётом поправочных коэффициентов, которые влияют на результаты ценообразования, налогообложения и определение нормы курортоёмкости данных курортно-рекреационных земель;

– методология ценообразования и этапы экономической оценки курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области предлагается проводить в следующем порядке:

➤ качественная оценка, т.е. определение функциональности

рекреационных ресурсов;

➤ количественная оценка, т.е. проведение экономической оценки курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области. В результате выведена нормативно-кадастровая оценочная стоимость (цена) курортно-рекреационных земель береговой зоны озера Иссык-Куль на единицу площади в денежном выражении и пересмотрены нормы курортоёмкости и ставки налогообложения.

Личный вклад соискателя. В результате проведённого исследования автором обобщены и систематизированы теоретические, практические, методические подходы для реализации проекта «Кадастр курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области». Разработано методическое положение о проведении его итоговой экономической части.

Апробация результатов исследования. Апробация результатов исследования проводилась непрерывно и осуществлялась путём обсуждения докладов и научных отчётов на заседаниях кафедры «Экономика и бухгалтерский учет» НГУ им. С. Нааматова. Основные методологические положения, результаты и практические рекомендации исследования также были изложены и обсуждены на республиканских и международных конференциях (г. Нарын, г. Бишкек, г. Москва, г. Санкт-Петербург, г. Челябинск, г. Нижегородск, г. Пенза (Россия)), в период с 2009-2019 годы. Отдельные научные положения были применены при подготовке курса «Маркетинговая деятельность в сфере туризма», в рамках научного проекта МОиН КР и НГУ им. С. Нааматова: «Формирование и развитие туристского кластера в Нарынской области, как инновационного процесса в экономике страны» (2017-2019 г.); в научно-исследовательском проекте «Взаимосвязь города и сельских местностей и их влияние на взаимоотношения на примере г. Нарын», в сотрудничестве со Свободным Университетом Берлин (Федеративная Республика Германия); представлены доклады во время исследовательской работы в Университете Любляны на факультете «Экономика» (Словения), в рамках программы Европейского Союза Эрасмус Мундус и в Международном Институте Менеджмента Нью-Дели (Индия), а также подтверждено соответствующим актом внедрения в Ассоциации Оздоровительных учреждений Иссык-Куля и руководителями пансионатов.

Полнота отражения диссертации в публикациях. Основные положения и результаты диссертации нашли отражение в 15 публикациях по исследуемой теме в различных научных, периодических изданиях, из которых, 11 публикаций в изданиях, включенных в РИНЦ в том числе из них 3 в журналах РИНЦ РФ и 8 в журналах КР и 4 опубликованы в журналах рекомендованных ВАК КР объемом 3,4 п.л.

Структура и объём диссертации. Диссертация состоит из введения, трёх глав, заключения и списка использованной литературы, изложена на 221 страницах текста компьютерного набора и включает 36 таблицы, 25 рисунка, 1 приложения, 141 наименований библиографического списка.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении отражены актуальность темы, степень её изученности, сформулированы цели и задачи, раскрываются научная новизна полученных результатов, основные положения, выносимые на защиту, раскрыта практическая и экономическая значимость работы, личный вклад диссертанта, степень апробации результатов исследования, структура и объём работы.

В первой главе **«Теоретическо-методические основы оценки и использования курортно-рекреационных земель»** рассмотрены теоретические основы и методические подходы для проведения экономической оценки земли, особенности курортно-рекреационных ресурсов и рекреационной деятельности.

В научных исследованиях земля имеет множество определений, т.к. является важнейшей частью окружающей природной среды характеризующаяся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами. Она является пространственным базисом для размещения всех отраслей народного хозяйства, курортно-туристических объектов. Земля – не только главное средство материального производства, но и хранилище подземного богатства, источник исцеления человеческого здоровья. Количественная и качественная оценка рекреационных земель является приоритетным направлением по управлению социальной политики государства. Курортно-рекреационные ресурсы тесно взаимосвязаны с медицинским туризмом – лечение и оздоровление уже существующих болезней и рекреационным туризмом, обладающий функцией восстановления утраченных сил в процессе производства как моральной, так и физической усталости. Из анализа имеющихся литературных материалов раскрыты её теоретические положения. К сожалению, методических материалов по проведению экономической оценки песчано-пляжных территорий курортных земель недостаточно.

Анализ литературных источников по теме исследования выявил ряд вопросов о различиях между курортными, рекреационными, туристскими ресурсами, учитывая то, что земля является незаменимым природным ресурсом при организации перечисленных отраслей в экономике. Данные ресурсы имеют общие соединяющие факторы, которые являются разновидностью туризма, который как большой межотраслевой комплекс имеет много видов. Например, можно выделить медицинский туризм, который имеет функции лечения и оздоровления существующих болезней в организме и их последствий. Но, наиболее популярным и востребованным на туристском рынке на сегодняшний день, является курортный (рекреационный) туризм, который обладает функцией восстановления моральных и физических сил, утраченных в процессе производства. Реализации этих функций способствует ряд условий как, естественные или выведенные на поверхность искусственным путём минеральные воды, запасы лечебных грязей, целебный климат, водоёмы с удобными пляжами, благоприятный ландшафт, а также необходимые учреждения и сооружения. Однако, в мировой и отечественной практике, мы

столкнулись с тем, что при определении понятия «курортная земля», а самое главное, при его экономической оценке, в основном, учитывается стоимость объектов недвижимого имущества или стоимость производимых финансовых затрат на освоение и стройку зданий и инфраструктуру в курортной зоне, затраты на ежедневные расходы и т.д. Поэтому при экономической оценке возникает необходимость рассматривать как единое целое курортные ресурсы, местность, территорию, здания и инфраструктуру, т.к. общей целью их использования является лечение, оздоровление и рекреация и все они расположены на курортной земле. Имеются также особенные различия таких понятий как «территория курорта» и «земли курорта». Земельные участки на территории курортной зоны и которые принято называть «земли курорта», выступают составной частью «территории курорта». Поэтому, по мнению ряда ученых, нахождение земельного участка на территории курорта или курортного региона не означает, что он автоматически меняет свое прежнее целевое назначение на новое и становится земельным участком, относящимся к землям особо охраняемых территорий и объектов.

Впервые научную теорию земельной ренты, возникающую от различий в стоимости земельных участков социально-экономическими причинами, открыли классики политической экономии, основатели трудовой теории стоимости – А.Смит и Д.Рикардо. Адам Смит в вопросах теории происхождения ренты, отметил, что «Рента представляет собой наивысшую сумму, которую в состоянии уплачивать арендатор при данном качестве земли» [Смит, А. Исследование о природе и причинах богатства народов [Текст]/ А.Смит. Великие экономисты. Русский перевод. –Эксмо, 1776.-Т. II. –С.138]. Исследования теории ренты отражены в трудах основоположника неоклассического направления Альфред Маршалла. Приведенное им определение земельной ренты стало классическим: «Капитализированная стоимость всякого земельного участка – это статистическая «дисконтированная» стоимость всех чистых доходов, которые он может принести» [Маршалл, А. Принципы экономической науки [Текст] /А.Маршалл. –М.: Изд-во группа Прогресс, 1993. –С. 140]. При сельскохозяйственном использовании английский ученый экономист В. Петти еще в XVII веке рассматривал закономерности образования величины земельной ренты в работе «Трактат о налогах и сборах». Он предложил измерять ценность всех вещей, окружающих человечество, по степени затраченного труда в процессе их производства [Петти, У. Трактат о налогах и сборах. Антология экономической классики. [Текст]/ В. Петти. –М.: Эконом-Ключ, русский перевод, 1993. –С. 35]. В Кыргызской Республике работы по земельному кадастру проведены в Кыргызском научно-исследовательском институте почвоведения с 1964 г. под руководством академика АН Киргизской ССР, академика ВАСХНИЛ М.Мамытова, позже продолжены современными экономистами. Возникновение денежной ренты связана с развитием товарного производства, отделением собственности на землю в процессе землепользования.

Оценка земли связана с возникновением рентных отношений. В данной главе рассмотрены виды ренты, теория земельного кадастра и особенно последняя её часть – экономическая оценка курортно-рекреационных ресурсов.

Оценка земли выявляет натуральное количество (га, число дней и др.) и качество естественных природных курортно-рекреационных ресурсов.

В КР при определении стоимости оценки земельных участков считается обязательным применение «Стандарта оценки движимого имущества» [Стандарт оценки недвижимого имущества в КР [Текст]: постановление Правительства Кырг. Респ. от 3 апреля 2006 года № 217 // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/57311?cl=ru-ru>. –Загл. с экрана]. Согласно стандарту используются затратный, сравнительный и доходные подходы. Результаты экономической оценки, применяемые в природопользовании, определяют значение природных ресурсов в денежном выражении (монетарный подход), в баллах или в натуральных единицах, оценочных баллах.

Это позволило сделать вывод, что участки земли, имеющие ценные свойства природных ресурсов и условия для рекреации являются курортно-рекреационными землями. Географическое разделение территории Иссык-Кульской области как области, не даёт ему статуса «курортно-рекреационной земли», так как на ней также расположены земли населенных пунктов. Стоит также пересмотреть земли особо охраняемых природных территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, которые по целевому назначению могут выступать так же как природные рекреационные ресурсы.

Во второй главе: **«Экономическая оценка и использование курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области»** рассмотрены природные и социально-экономические условия курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области. В республике Иссык-Кульская долина выделена на индустриально-рекреационный экономический подрайон, так как главным богатством его являются рекреационные ресурсы.

В ходе диссертационного исследования применялись методы: экономический, монографический, сравнительный и системный анализ, графический, экспертной оценки, балльной оценки, статистический.

В диссертации использованы материалы Национального Статистического Комитета КР, а также нормативно-правовые акты КР и другие документы.

Рекреантов и туристов привлекает наличие огромного запаса курортных ресурсов в долине и особенно в Прииссыккулье – лечебных грязей, минеральных и термальных вод, обилие зелени, чистый горный воздух, ультрафиолетовые лучи, морской воздух, прекрасные песчаные пляжи в сочетании природных условий.

Особо привлекательными являются песчаные пляжи береговой линии озера. На большинстве пляжей Иссык-Куля диаметр средних и мелких песков составляет от 0,5 до 0,1 мм. Наряду с такими пляжами распространены пляжи из крупного песка, алеврита иногда и гравийные, галечные, валунные пляжи. Их ценность заключается в удобстве использования их для солнечных и воздушных ванн и защищённости от ветров. На такие ценности оказывают непосредственное влияние благоприятность грунтов и его качество как, песчаный, гравийный, илистый и др., обширность площади, защищённость от ветров и другие факторы. В оценке пляжа основными показателями служат - механический и литологический состав грунта, режим солнца, режим ветра и

число безветренных дней, а также продолжительность солнечного сияния в году, площадь покрытых растений и леса, чередующиеся с песчаными линиями [Преображенский, В.С. Методические указания по характеристике природных условий рекреационного района [текст] / [В.С. Преображенский, Л.И. Мухина, Н.С. Казанская и др. // Географические проблемы организации туризма и отдыха. Центральное бюро «Турист». –Москва, Оргтрансстрой, 1975. –Выпуск 1.–С.88].

Береговая линия озера, вызывающая восторг рекреантов разнообразна: 407 километровый берег - сложена гальками, песками и валунами; 130 км - занято осушными; 30 км - лагунными; 12 км - дельтовыми; 21 км - хемогенными берегами [Королев, В.Г. Озеро Иссык-Куль. (Очерки по физической географии) [Текст]/ отв. редактор В.Г. Королев. Академия наук Киргизской ССР. Тянь-Шаньская физико-географическая станция. – Ф. Илим, 1978.–С.18-19].

В учениях Э.Ж. Шукурова и коллектива авторов Атласа Киргизской ССР территория пляжной зоны озера Иссык-Куль разделена на пять рекреационных категорий [Королев, В.Г. см. пред.С.15-16; Атлас Киргизской Советской Социалистической Республики. [Текст] / Академия наук Киргизской ССР ордена трудового красного знамени институт геологии им.А.А. Адышева отдел географии. –Москва, 1987. –158с].

Согласно данным гидро-метеорологических показателей за последние годы и по материалам экспедиционных исследований, нами были скорректированы размеры площадей отдельных пляжей рекреационных категорий, а также сроки пригодности к отдыху и купанию в некоторых отрезках побережий.

На основе приведённых условий (природно-климатических) с учётом особенностей групп гидром и фитом уточнены категории (типы) рекреационных зон прибрежной территории озера (табл. 2.1)

Таблица 2.1–Территориальная ограниченность пляжно-курортной зоны Иссык-Куль

Айыл аймак	Рекреационная категория	Площадь песчаного пляжа, га (экспедиция академии наук Иссык-Кульской области)		Территориальная ограниченность зонирования прибрежной зоны озера Иссык-Куль (Э.Д.Шукуров, Атлас КР)	Площадь, га	Зонирование прибрежной зоны озера Иссык-Куль с учетом нашей поправки	Площадь, га
Чон-Сары-Ой	I	7,84	224,1	Чон-Сары-Ой-Комсомол, Сухой Хребет-Дархан, Тамга (Тосор)-Ак-Булун	617	Тамчы-Комсомол, мыс Сухой Хребет-Дархан, Тамга (Тосор)-Ак-Булун	662
Сары -Ой		21,04					
Баёт		0,62					
Кара-Ой		16,49					
Чолпон-Ата		16					
Бактуу-Долоноту		2,31					
Бозтери		29,19					
Булан Соготту (Комсомол)		7,22					
Михайловка		0,23					
Каракол		3,25					
Боз-Бешик		2,42					
Покровка-КызылСуу		15,29					
Тамга		3,06					
Тосор		14,61					
Каджы-Сай		11,92					
Тон		3,4					
Кара-Талаа-Шор -Булак		3,5					
Оттук		21					
Тамчы		22,61					
Чок-Тал		19,45					
Өрнөк		2,66					

Продолжение таблицы 2.1

Тору-Айгыр	II	1,31	24,47	Тору-Айгыр -Чон-Сары-Ой	74,8	Тору-Айгыр -Тамчы, Корумду	30
Чырпыкты		0,3					
Кош-Көл		17,86					
Корумду		5					
Темировка	III	1,75	16,18	Комсомол-Кудургу	105,5	Корумду-Кудургу	106
Григорьевка		3,63					
Семеновка-Кожояр		0,13					
Ананьево		1,75					
Жаркынбаев		0,84					
Хутор- Чон-Орукту		2,74					
Орто-Өрүктү		1,43					
Кичи-Өрүктү		1,04					
Ой-Тал		2,17					
Ой-Булак		0,3					
Кудургу		0,4					
Туп	IV	0,63	49,66	Балыкчы-Тору-Айгыр, Кудургу-Сухой Хребет (Маяк), Дархан-Тамга	90,8	Балыкчы-Тору-Айгыр, Кудургу-Сухой Хребет (Маяк), Дархан (Чычкан)-Тамга (Тосор)	91
Маяк		27,26					
Дархан		6,54					
Чычкан		8,06					
Жениш		2,13					
Ак-Терек		1,6					
Кичи Жаргылчак		0,2					
Барскоон		1,06					
Балыкчы		1,38					
Сары-Камыш		0,8					
Ак-Булун	V		Отсутствует	Ак-Булун-Балыкчы	2,5	Ак-Булун-Балыкчы	3
Всего:		314,42			890,6		892

Источник: Шукуров Э.Ж., Атлас Киргизской ССР, отдел оценки земель Иссык-Кульского научного центра (Чолпон-Ата) академии наук Киргизской ССР, исполнители - Кайыров Р., Акматов А. и экспедиция автора по Иссык-Кульской долине.

На территории Иссык-Кульской области действуют рекреационные типичные объекты (табл. 2.2)

Табл. 2.2 – Зарегистрированные хозяйствующие субъекты (юридические и физические лица) Иссык-Кульской области, осуществляющие обслуживание рекреантов, по территории (на 1 января, единиц)

Хозяйствующие субъекты	Годы				
	2013	2014	2015	2016	2017
Гостиницы	156	169	213	232	264
в том числе юридические лица	24	24	26	26	27
Предприятия туризма и учреждения отдыха	427	453	457	472	491
в том числе юридические лица	116	115	119	117	116
Туристские агентства	282	297	301	317	330
Санаторно-курортные учреждения	26	26	27	29	30
Природные парки и заповедники	4	4	4	4	4

Источник: Туризм в Кыргызстане 2013-2017 [Текст] / Статистический сборник.–Бишкек, 2018.–С.23-27.

Как видно из таблицы 2.2 численность гостиниц на протяжении последних пяти лет с 2013 по 2017 гг. выросла и в 2017 году общее количество гостиниц составило 264 единиц, что на 108 единиц больше или на 69% по сравнению с 2013 годом. Показатели предприятий туризма и учреждений

отдыха, туристские агентства и санаторно-курортных учреждений имеют тенденцию стабильного роста. Причинами увеличения показателей считаются организация крупных мероприятий государственного масштаба и безвизовый режим для внешних рекреантов, а на внутреннем рынке меняется менталитет и понимание значимости отдыха и люди стали уделять больше внимания к отдыху. Реализация стратегического курса земельной политики КР предполагает разработку механизма становления рынка земель рекреационного назначения. С развитием в стране курортно-рекреационных организаций рыночного типа государственная политика заинтересована в разработке «реальной стоимости земли» на основе оценочных работ. В КР законодательное регулирование процедуры оценки земли находится в начальной стадии своего становления. К стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен, хотя существуют ограничения в качественных свойствах. Отсутствие нормативной (кадастровой) цены - стоимости на курортно-рекреационные земли освобождает пользователей от ответственности за последствия нерационального использования курортно-рекреационных ресурсов. При этом, в инвестиционных и в банковских компаниях, в страховых организациях и налоговых предприятиях Кыргызской Республики нет нормативов по оценке земель и все они основываются на текущую рыночную цену.

Положение об Иссык-Кульском курортном районе было издано и принято постановлением Совета Министров Кыргызской ССР от 5 сентября 1990 года за №265, которое имеет важное практическое значение. В данном документе с учётом экологического состояния выделены 3 зоны.

1. Зона строгого режима или I пояс 200 метров от уреза воды в сторону побережья.

2. Зона ограничения или II пояс устанавливается в пределах до 2 км. от границы I пояса.

3. Зона наблюдения или III пояс от границы II пояса до предгорья Ала-Тоо [Положение об Иссык-Кульском курортном районе [Текст]: постановление Совета Министров Кыргызской ССР от 5 сентября 1990 года за № 265]. По нашему мнению, данное положение является актуальным в Иссык-Кульской области независимо от действующей политической, социально-экономической системы общества и от формы управления государством.

На основе данного положения об Иссык-Кульском курортном районе, подразделяющего курортную зону на три вертикальные пояса, нами проведена оценка курортных земель береговой зоны озера Иссык-Куль по пяти рекреационным категориям.

Отдельные отрезки береговой части озера Иссык-Куль были пересмотрены, с учётом приведённых факторов, которые влияют на изменение курортных условий для рекреантов.

Можно с уверенностью сказать, что зонирование или районирование по комплексу критериев является важным фактором, поскольку в природе не

существует абсолютно схожих, то есть типичных рекреационных объектов и их оценивание без критерия районирования и зонирования будет несправедливым.

В третьей главе **«Совершенствование оценки и использования курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области»** предложены расчёты ценообразования, улучшенные ставки налогообложения, а также определены нормы курортоёмкости курортно-рекреационных земель на 1 сотку участка земли. Стоимостная оценка земли – важнейший экономический инструмент управления использованием земельных (природно-рекреационных) ресурсов. Определение стоимости, т.е. ценообразование курортно-рекреационных земель предполагает комплексное мероприятие качественной и количественной оценки природных ресурсов, а также их взаимодополняемость и взаимозаменяемость. Расчёт себестоимости продукции позволяет определить стоимость продукции и цену продажи с учётом рыночного спроса и предложения. По такой схеме не составляет труда определить стоимость ресурсов производства. При оценке курортных земель является важным расчёт стоимости единицы участка (1 сотка). На практике, ценообразование курортных земель в Иссык-Кульской области, проводится индивидуальными оценщиками у которых отсутствует специальная методика. В основном, они опираются на сложившуюся рыночную цену. Для того, чтобы определить ценообразование участка, немаловажное значение имеет объём дохода. Для определения объёма дохода рекреационных объектов выбраны зональные типичные объекты, то есть схожие по ведению хозяйства, специализации и по направлению целей.

Для определения исходного показателя экономической оценки курортных земель (парко-пляжной территории) прибрежной зоны озера Иссык-Куль собраны показатели по стоимости путёвок типичных рекреационных объектов (курортно-санаторные пансионаты, дома отдыха и др.). Стоимость путёвки на одного человека в сутки по рекреационным категориям выведена из расчёта средних показателей нескольких типичных объектов, в результате которого получены следующие данные: в первой рекреационной категории она составила 2706 сом с 1 рекреанта, во второй – 2334; в третьей – 1747, в четвертой – 1288 чел./сом. В пятой категории отсутствует. Показатель выведен с учетом показателей группы гидром и фитом и составило 893 сом/в сутки. Затем нами определены **оценочные баллы экономической оценки курортных земель**. Оценочные баллы мы распределили по доходности курортно-рекреационных земель по 5 рекреационным зонам. В первой (I) рекреационной зоне средние доходы типичных объектов составили 2706 сом, т.е. 100% (100 баллов), во II рекреационной зоне – 86, в III рекреационной зоне – 65 в IV – 48 и в V – 33. Оценочные баллы по доходности на рис. 3.1.

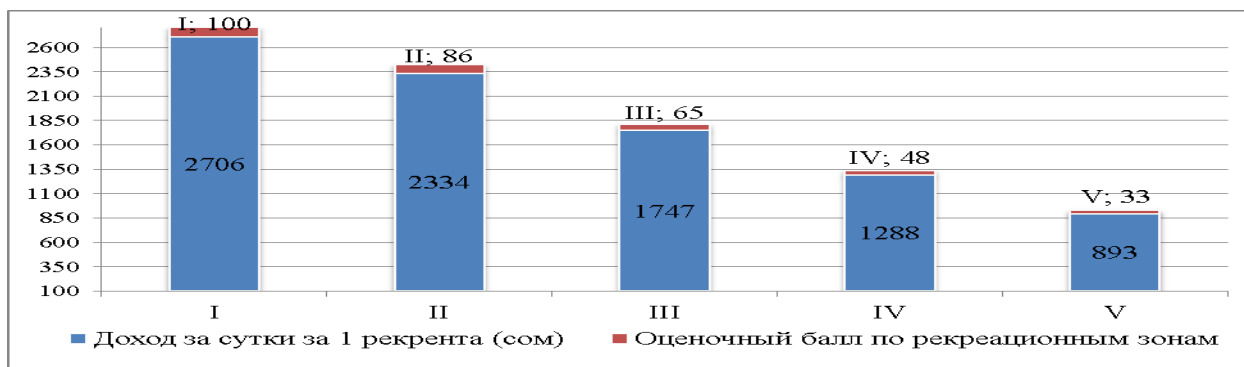


Рис. 3.1. Оценочные баллы береговой зоны озера по 5 рекреационным категориям.

Источник: Доходы за сутки рассчитаны на основе собранных материалов в типичных рекреационных объектах, опубликованных на их официальных сайтах или через опрос. Учтена стоимость путевки за летний сезон 2019 года.

Кроме установленных доходов в типичных объектах предлагаем в стоимость путёвки ввести и качественные характеристики, такие как функциональность, гигиенические, психолого-эстетические, медико-биологические, технологические типы. А затем должна осуществляться корректировка **на неблагоприятные условия погоды**, которые отрицательно влияют на рекреационную привлекательность объекта, при которой увеличивается отток туристов, отдыхающих, рекреантов, что негативно отражается на ведении запланированного туристского бизнеса. В связи с этим, необходимо принимать во внимание **поправочную балльную оценку курортных земель на неблагоприятные природные условия курортной зоны озера**.

По расчётам дохода за сутки по рекреационным категориям мы определили **оценочные баллы экономической оценки курортных земель**. Кадастровый оценочный балл, рассчитанный по доходности в разрезе пяти рекреационных категорий I – 100, II – 86, III – 65, IV – 48, V – 33, позволил дифференцировать **нормативные цены** за единицу участка этих территорий. Затем определили доход, с учётом поправочных коэффициентов на неблагоприятные природные условия для рекреантов (поправочный оценочный балл), с одного рекреанта за сутки (чел./сутки), необходимый для расчёта общего дохода типичных объектов (рис. 3.1). Оценочные баллы в каждом айыл аймаке разные, поэтому в каждом из них нами были сделаны поправки на неблагоприятные природные условия. Например, в с. Чоң-Сары-Ой частота сильного ветра высотой от 0,14 до 0,6 м. в год составляет 5-6 раз – 1,37 балл (100 баллов делим на 365 дней и умножаем на частоту сильного ветра – 5 дней и получаем 1,37), частота волнения в год 5-6 раз – 1,37 балл, ливневые дожди 3-4 раза в год – 0,82 балл, частота снега в год 2-3 раза – 0,55 балл, всего получилось 4,11 поправочных баллов. В рекреационной категории I, где 100 баллов, с учётом поправки она составляет 95,89 (100 – 4,11 баллов = 95,89). В каждом айыл аймаке на которых расположены природные условия разные, поэтому **поправочный оценочный балл на неблагоприятные условия** будет разным.

Таблица 3.1–Доход рекреационного объекта по айыл аймак с одного рекреанта за сутки (чел/сутки)

№	Айылный аймак	Рекреационная категория (зона)	Доход за сутки, чел.сутка	Оценочный балл	Поправочный оценочный балл на неблагоприятные условия	Поправочный оценочный балл на неблагоприятные условия с учетом поправки	Доход с учетом поправки, чел. сутка
1	Чон-Сары-Ой	I	2706	100	4,11	95,89	2595
2	Корумду	II	2334	86	3,53	82,47	1925
3	Орто-Өрүктү	III	1747	65	2,85	62,15	1086
4	Туп	IV	1288	48	2,76	45,24	583
5	Ак-Булуң	V	893	33	6,7	26,3	235

Источник: Таблица рассчитана на основе предложенного поправочного оценочного балла на неблагоприятные условия.

В таблице 3.1. указаны 5 разных айыл аймаков, расположенные в 5 рекреационных зонах. Доход с учётом поправки за сутки с чел/сутки в I рекреационной категории составило 2595 сом, во II – 1925, в III – 1086, в IV – 583 и в V – 235 сом. Данные цифры говорят о том, что несмотря на географическую расположенность в одной области, цена на проживание рекреантов разная и это свидетельствует в пользу того, что стоимость земельных участков разная. Поэтому мы предлагаем ввести поправочный оценочный балл на неблагоприятные условия, так как данные критерии также влияют на получение дохода от рекреанта. На основе расчётного дохода с одного человека за сутки с учётом поправок на неблагоприятные условия для рекреантов определяется доход за сезон всего койко/мест объекта (табл. 3.2).

Таблица 3.2–Доход типичного рекреационного объекта за сезон (количество койко-мест – средние показатели)

Айыл аймак (рекреационный объект)	Рекреационная категория	Доход с одного койко-мест за сутки (чел.сутки) с учетом поправки на неблагоприятные условия, сом	Длительность сезона, дней	Доход за сезон с одного рекреанта, сом	Среднее количество койко-мест одного рекреационного объекта (условно)	Доход за сезон рекреационного объекта (всего койко-мест), тыс.сом
Чон-Сары-Ой	I	2595	90	233551	100	23355
Корумду	II	1925	80	153988	90	13859
Орто-Өрүктү	III	1087	70	76003	80	6080
Туп	IV	583	60	34961	70	2447
Ак-Булуң	V	235	60	14092	70	986

Источник: рассчитана автором на основе данных таблицы 3.1.

Доход с одного койко-места (цена путёвки) даёт возможность определить валовой доход одного типичного рекреационного объекта (пансионат, дом отдыха, санатории) с учетом ёмкости, длительности сезона; среднее количество (схожего) койко-мест (ёмкость объекта), взятое по рекреационным категориям: I – 100 человек, II – 90, III – 80, IV – 70, V – 70 человек. Эти цифры условные.

Из-за отсутствия инфраструктуры и других факторов рекреационные категории от II до V посещают меньшее количество рекреантов.

Длительность сезона составила по нашим расчётам для I рекреационной категории – 90 суток, во II – 80, в III – 70, в IV – 60 и в V – 60 суток. За данный промежуток времени по 5 рекреационным категориям доходы за сезон распределены следующим образом: в I рекреационной категории – 23355 тыс. сом, во II – 13859, в III – 6080, в IV – 2447 и в V – 986 тыс. сом.

Объём дохода за сезон позволил определить общий доход на единицу рекреационных площадей (табл. 3.3). При этом взяли научно-обоснованную норму, с учётом потребностей организма рекреантов, площадей (м²) рекреационных земель, парко-пляжной полосы. Средняя нормативная площадь пляжа на одного рекреанта составляет 5-10 (человек) [Захаров, С. Г. Рекреационная нагрузка на побережье и акваторию озера Еловое [Текст] / С. Г. Захаров, А. О. Галактионова // Вестник Челябинского государственного университета. Экология. природопользование. Вып. 5. 2011. – № 5 (220). С. 81–83; Карташова, Н.П. Рекреационная ёмкость пляжных территорий и их благоустройство (на примере береговой линии реки Воронеж [текст] / Н.П. Карташова, А.С. Селиванова // Известия Самарского научного центра Российской академии наук, 2013. – том 15, №3(2) –С.640-642]. Она позволяет определить ёмкость территории – нагрузку на один гектар площади рекреационной земли прибрежной зоны. Нами была определена ёмкость, т.е. рекреационная нагрузка на один гектар пляжной зоны «прибрежной территории» типичных рекреационных объектов по рекреационным категориям (в одном гектаре площади 10000 м²) с учётом оценочных баллов: I рекреационная категория (10000:10) –1000 человек/гектар, II – 860, III – 650, IV – 450, V– 330 чел./га (табл. 3.3).

Таблица 3.3 – Расчёт валового дохода с единицы площади пляжной зоны, рекреационного объекта

Айыл аймак (рекреацион- ный объект)	Рекреационная категория	Оценочный балл	Нормативная площадь пляжа на 1 рекреанта, чел./м2	Рекреационная нагрузка на 1 гектар пляжа (10000:10 м2), чел.	Доход за сезон с 1 рекреанта, сом	Общий доход за сезон	
						1 га, тыс. сом	1 сотых, тыс.сом
Чон-Сары-Ой	I	100	10	1000	233531	233531	2335,3
Корумду	II	86	10	860	153988	132430	1324,3
Орто-Өрүктү	III	65	10	650	76003	49402	494,0
Туп	IV	48	10	480	34961	16782	167,8
Ак-Булуң	V	33	10	330	14092	4650	46,5

Источник: Нормативную площадь пляжа на 1 рекреанта взяли из мировых стандартов Захаров, С. Г., Карташова, Н.П., Агаркова-Лях, И.В.

Валовой доход с единицы площади пляжной зоны, рекреационного объекта на 1 сотую земли составляет: в рекреационной категории I – 2335,3 тыс.сом, во II – 1324,3 тыс.сом, в III – 494,6 тыс.сом, в IV–167,9 тыс.сом, в V – 46,5 тыс.сом.

Расчёты затрат на 1 га пляжной зоны взяты из официальных финансовых отчётов пансионата «Радуга» (с. Сары-Ой). На один гектар они составили 218030,0 тыс.сом, т.е. налоговые расходы, в том числе земельный налог – 33000 сом, электроэнергия, заработная плата, питание и прочие расходы. Используя

данную информацию распределили по 5 рекреационным зонам: во II рекреационной категории – 118685,1 тыс. сом, в III – 39396,5, в IV – 9463,5 и в V – 409,1 тыс. сом.

Материалы таблицы 3.3 могут быть использованы для расчёта условного чистого дохода с единицы площади рекреационных (пляжных) земель.

Таблица 3.4 – Определение условного чистого дохода с единицы площади рекреационных земель пляжной линии озера Иссык-Куль

Айыл аймак (рекреационный объект)	Рекреационная категория	Оценочный балл	Общий доход за сезон с 1 гектара тыс.сом	Всего условных затрат на 1 га пляжной зоны, тыс.сом	Чистый доход с 1 га, тыс.сом	Чистый доход (прибыль) на один сотых		Цена на 1 сотых (90%± от прибыли)	
						тыс. сом	доллар, тыс.	тыс. сом	доллар, тыс.
Чон-Сары-Ой	I	100	233531	218030,0	15500,5	155,01	2,22	140,00	2,00
Корумду	II	86	132430	118685,1	13744,6	137,45	1,97	122,50	1,70
Орто-Өрүктү	III	65	49402	39396,5	10005,6	100,06	1,43	98,00	1,40
Туп	IV	48	16782	9463,5	7318,0	73,18	1,05	70,00	1,00
Ак-Булуң	V	33	4650	409,1	4241,1	42,41	0,61	42,00	0,60

Источник: таблица рассчитана автором на основе рис.3.1 и таблиц 3.1, 3.2 и 3.3.

По расчёту условного чистого дохода (прибыли) с единицы площади парко-пляжной линии озера Иссык-Куль определяется **кадастрово-нормативная цена единицы площади песчано-пляжных земель** рекреационных категорий. После наших расчётов цена одной сотки песчано-пляжного участка составила в первой рекреационной категории 2000 долларов за сотку, во второй – 1700, в третьей – 1400, в четвертой – 1000 и в пятой – 600 долларов за сотку.

Для рационального использования природных ресурсов необходимо рассчитать **оптимальную нагрузку рекреантов, которая позволяет предотвратить их нецелевое использование и усовершенствовать ёмкость курортных земель Иссык-Кульской области**. Нами предлагаются следующие расчёты распределения курортоёмкости Иссык-Кульской области (см.табл. 3.5).

Таблица 3.5 – Определение рекреационной нагрузки на единицу площади по категориям прибрежной зоны

Рекреационная категория	Нормативная площадь песчаного пляжа на одного рекреанта, м ² норма на 1 гектар (10000 м ²)	Норма на 1 гектар (10000 м ²) рекреантов, чел.	Площадь по категориям	Всего ёмкость человек (путевка на 12 дней (условно))
I	8	1250	662	827500
II	9	1111	30	33333
III	10	1000	106	106000
IV	12	833	91	75833
V	14	714	3	2143
			892	1044810

Источник: рассчитана автором. Данные о площади курортных земель были скорректированы автором, данные о стандартах на нормативную площадь взяли из различных источников: Захаров, С. Г., Карташова, Н.П., Агаркова-Лях, И.В.

Согласно балльной оценке рекреационной территории с учётом нормативного места на одного рекреанта была рассчитана ёмкость рекреантов (отдыхающие, лечение в санаторно-курортных учреждениях и т.д.) на единицу площади земель.

Расчёт единовременной нагрузки на единицу площади, с учётом нормативной площади песчаного пляжа на одного рекреанта, показывает, что на 892 га парко-пляжных земель в разрезе рекреационных категорий береговой (линии) зоны она составила 1044810 человек (рекреанты). В понятие «единовременная нагрузка» входят путевки для рекреантов, продолжительностью в среднем на 12 дней.

Совершенствование налогообложения земель по видам использования рекреационных категорий представляет собой важное требование рыночной экономики. Нами проведена экономическая оценка курортных земель (песчаных пляжей) береговой линии (зоны) озера по рекреационным категориям с учётом всех приведенных особенностей и свойств курортно-рекреационных объектов.

По данным НККР годовая сумма налогового обязательства по земельному налогу за использование земель несельскохозяйственных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения (в т.ч. рекреационным землям) определена в сумме 3780 сом на 1 год на 1000м².

Предлагаем нижеприведенное определение налогообложения по рекреационным категориям Иссык-Кульской области, которая составляет: для I рекреационной зоны – 3780 сом (100%), для II – 3250,8 (86%) сом, для III – 2457 (65%) сом, для IV – 1800 (48%) сом и для V – 1247,4 (33%) сом соответственно. В дальнейшем, эти цифры могут быть усовершенствованы.

Налоговая политика с реальными налоговыми ставками, качественно проводимая государством, конечно стимулирует экономическое развитие региона. В Кыргызстане налогообложение курортных, туристских, рекреационных земель на сегодняшний день показывает, что во многом оно не усовершенствовано. Следовательно, платежи налогообложения по рассчитанной и предлагаемой нами реальной оценочной стоимости курортно-рекреационных земель в перспективе должны повысить качественный уровень использования природных ресурсов, снизить возможность их нерационального использования, что позволит, в конечном итоге, существенно пополнить бюджеты различных уровней.

ВЫВОДЫ:

В результате исследования экономической оценки и использования курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области нами сделаны следующие теоретические выводы и предложения и даны практические рекомендации:

– Научное исследование курортных, рекреационных, земельных ресурсов позволило дополнить содержание понятий как, «курортно-рекреационная земля», «кадастровая оценочная цена (нормативная стоимость)», «типичные рекреационные объекты», «экономическая оценка курортно-рекреационных земель», «кадастр курортно-рекреационных земель»

1. Изучение теоретико-методологических основ курортно-рекреационной деятельности позволили раскрыть его значимость в социально-экономическом развитии страны и определили нерациональное использование рекреационных ресурсов из-за несовершенства методики их экономической оценки.

2. Анализ природного и социально-экономического потенциала области показал уникальные свойства курортных ресурсов, земель и природно-рекреационных условий, что играет важную роль для организации и развития туристско-рекреационной деятельности.

3. Районирование территории для рекреационного назначения – работа, требующая комплексного изучения рядами направлений наук, позволяющий получить сравнительный анализ и более точно определить их ценность в целях их рационального и целенаправленного использования, и передаче их будущему поколению в улучшенном виде.

4. Разработана методика экономической оценки курортных земель, а также предложены конкретные рекомендации, которые можно применить в реализации проекта «Кадастр курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области». Результаты балльной оценки курортно-рекреационных земель могут быть применены при определении ценообразования единицы площади в рекреационной зоне. Проведённые расчёты валовой продукции и условного чистого дохода с единицы площади пляжной линии озера Иссык-Куль позволили определить кадастровую нормативную цену единицы площади участков по пяти рекреационным категориям. Кадастровая нормативная цена одной сотки (сотых) таких земель по рекреационным категориям составила: I рекреационная категория – 140,0 тыс.сом, в долларах 2000, II – 122,5 тыс.сом – 1700 доллар, III – 98,0 тыс.сом – 1400 доллар, IV – 70,0 тыс.сом – 1000 доллар, V – 42,0 тыс.сом – 600 доллар.

5. Расчёты единовременной нагрузки на единицу площади песчаного пляжа на 892 га позволили выявить следующие нормативы: первая рекреационная категория – 827500 чел.; вторая – 33330 чел., третья – 106000 чел., четвертая – 75803 чел., пятая 2142 чел., т.е. ёмкость на 892 га земель пяти рекреационных категорий насчитывает всего 1044810 человек. Количество рекреантов может быть удвоено при расчёте ёмкости по нормативной нагрузке пляжной зоны рекреационной категории 5 м²/чел. Такая норма нагрузки

принимается в мировой практике. Причем, удвоенная нагрузка (ёмкость) не приносит серьёзного вреда на экологическое и социально-экономическое состояние Иссык-Кульской области.

6. Годовая ставка налогов на один гектар земли рекреационного назначения с учётом кадастровой оценочной цены позволяет предложить внесение поправок в Налоговый Кодекс КР для использования по пяти рекреационным категориям.

ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Для эффективного и рационального использования курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области обоснованы практические рекомендации:

1. Необходимо реализовать программу Земельного кадастра и заключительную её часть – экономическую оценку курортно-рекреационных земель. Раскрыть социально-экономическую значимость курортно-рекреационных земель (ресурсов) среди населения. В Кадастре курортно-рекреационных земель необходимо дополнить содержание и сущность понятий: природные, курортно-рекреационные ресурсы, курортно-рекреационные земли, курортные ресурсы и рекреационные условия, кадастр курортно-рекреационных земель, кадастровая (нормативная) оценочная стоимость.

2. Предложить совершенствование методических подходов по экономической оценке курортно-рекреационных земель. На основе этих материалов разработать положения по оценке курортно-рекреационных земель.

3. Ресурсы фитом и литом должны быть изучены и внесены единый реестр, так как их оценка была проведена во времена СССР, качественная оценка должна проводиться в соответствии с новыми стандартами и технологиями.

4. Рекреационное районирование или зонирование и комплексное использование Иссык-Кульской котловины (долины) как индустриально-рекреационный экономический подрайон, где главным богатством являются курортно-рекреационные (туристские) ресурсы, составляют важнейшее перспективное направление экономического развития региона. Ресурсы должны быть группированы и уточнены специалистами по типичным критериям.

5. Утвердить кадастровую нормативную цену одной сотки (сотых) участка курортно-рекреационных земель.

6. Внедрить единовременную нагрузку на единицу площади с учётом нормативной площади песчаного пляжа на одного рекреанта. Рассчитанный объём рекреантов или удвоенное их количество не обязательно находятся только на территории пяти рекреационных категорий (892 га). Их право, свободно посещать и жить временно и в других зонах - в сельских, равнинно-адырных, предгорных и горных, т.е. во всех трех поясах:

- зона строгого режима или I пояс 200 метров от уреза воды в сторону побережья.

- зона ограничения или II пояс устанавливается в пределах до 2 км. от границы I пояса.

- зона наблюдения или III пояс от границы II пояса до предгорья Ала-Тоо [Положение об Иссык-Кульском курортном районе [Текст]: постановление Совета Министров Киргизской ССР от 5 сентября 1990 года за № 265]. Все эти зоны имеют рекреационную ценность. Поэтому предлагаем ввести мораторий запрета на строительство зданий, сооружений в рекреационной зоне I и частично разрешить в рекреационной зоне II. Строительство производственных и иных зданий и сооружений полностью разрешается в рекреационной зоне III.

Данная рекомендация послужит дополнением к порядку предоставления земельных участков под строительство курортных, лечебно-оздоровительных и туристских объектов в Иссык-Кульской курортной зоне, регулируемой постановлением Правительства Кыргызской Республики от 8 августа 2002 года № 538 «Об утверждении Типового положения о порядке предоставления земельных участков в собственность или в аренду на торгах».

7. Налогообложение должно взиматься отдельно для несельскохозяйственных (курортных) земель. Часть суммы налоговых сборов от рекреационных объектов (пансионат, дома отдыха, санатории и т.д.) необходимо использовать для улучшения местной инфраструктуры.

Использование полученных результатов исследования позволит рационально использовать курортно-рекреационные земли.

СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

1. Куканова, Ч.А. О возможности использования практических рекомендаций по совершенствованию определения кадастровой стоимости земельных участков для санаторно-курортной деятельности в береговой зоне озера Иссык-Куль (Кыргызстан) [Текст]/ Ч.А. Куканова, О.А. Никитина // Актуальные проблемы развития индустрии гостеприимства. – СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2018. –С.21-23.

2. Куканова, Ч.А. Ценообразование и налогообложение, определение курортности курортных (природно-рекреационных) земель с учетом экономико-географических возможностей [Текст]/ Ч.А. Куканова // Фундаментальные исследования, 2017. -№ 10-1. – С. 120-125.

3. Куканова, Ч.А. Экономико-географический учет курортных (природно-рекреационных ресурсов) земель в «кадастре курортных земель». Разработка балла с учетом неблагоприятных условий [Текст]/ Ч.А. Куканова // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований, 2017. -№ 8-1 –С. 147-151.

4. Куканова, Ч.А. Совершенствование налогообложения курортных (природно-рекреационных) земель Иссык-Кульской области [Текст]/ Ч.А. Куканова // Вестник Кыргызского Национального аграрного университета им. К.И. Скрябина, 2017.- № 2 42 (43) –С.313-318

5. Куканова, Ч.А. Неблагоприятные явления погоды в рекреационной и туристической деятельности как факторы прогнозирования инфраструктуры и доходов на примере Иссык-Кульской области Кыргызской Республики [Текст]/

Ч.А. Куканова // Вестник НГУ имени С.Нааматова, 2016. -№4–С. 245-246.

6. Куканова, Ч.А. Земля и рекреация [Текст]/ Ч.А. Куканова // Вестник Кыргызского Национального аграрного университета им.К.И.Скрябина., – Бишкек, 2016. -№5 (41) –С.173-176.

7. Куканова, Ч.А. Экономическая оценка курортно-рекреационных земель и ресурсов [Текст]/ Ч.А. Куканова // Вестник Кыргызского Национального аграрного университета им.К.И. Скрябина. –Бишкек, 2016. - №5(41)–С.171-173.

8. Куканова, Ч.А. Экономическая оценка курортно-рекреационных ресурсов: методология, их применение в Иссык-Кульской области. Научные исследования в Кыргызской Республике. Высшая аттестационная комиссия. Электронный журнал, 2016. -№1. [Электронный ресурс]. –Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=32838992>.–Загл. с экрана.

9. Куканова, Ч.А. Характеристика особенностей климатических условий пастбищ КР [Текст]/ Ч.А. Куканова // Вестник НГУ имени С.Нааматова, 2015. - №4–С. 38-41.

10. Куканова, Ч.А. Климат и рекреационные возможности Иссык-Кульской котловины [Текст]/ Ч.А. Куканова //Вестник КГУСТА,2014.-№2(44)– С.165-171.

11. Куканова, Ч.А. Географические основы экономической оценки рекреационных ресурсов Иссык-Кульской области [Текст]/ Ч.А. Куканова // Вестник КГУСТА, 2014. -№2 (44) –С.162-165.

12. Куканова, Ч.А. Факторы оценки рекреационных ресурсов [Текст]/ Ч.А. Куканова // Вестник Кыргызско Национального университета имени Ж. Баласагына, 2013. -№8–С. 227-230.

13. Куканова, Ч.А. Рекреационные ресурсы и их использование [Текст]/ Ч.А. Куканова // Известия ВУЗов–Бишкек, 2011. -№4. –С.66-68.

14. Куканова, Ч.А. Экономический потенциал курортно-рекреационных ресурсов в Иссык-Кульской области. Развитие туризма в Кыргызстане [Текст]/ Ч.А. Куканова // Известия ВУЗов. –Бишкек, 2011. -№4–С.75-77.

15. Куканова, Ч.А. Туризм и его развитие по Иссык-Кульско-Нарынскому региону [Текст]/ Ч.А. Куканова // Известия ВУЗов. –Бишкек, 2009. -№6.–С.128-132.

РЕЗЮМЕ

диссертации **Кукановой Чолпонай Абдыбековны** на тему **«Экономическая оценка и использование курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области»**, представленной на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности **08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством**.

Ключевые слова: земля, рекреация, курорт, курортно-рекреационная земля, кадастровая оценочная цена (нормативная стоимость), экономическая оценка курортно-рекреационных земель, кадастр курортно-рекреационных земель, поправки балльной оценки курортных земель с учетом неблагоприятных условий, поправочный коэффициент, оценочные баллы, кадастровый оценочный балл.

Объектом исследования являются курортно-рекреационные земли Иссык-Кульской области.

Предметом исследования выступает экономическая оценка и использование курортно-рекреационных земель, с учётом географических особенностей и химико-физических свойств.

Целями исследования являются разработка теоретико-методического обоснования экономической оценки и использования курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области, анализ состояния курортно-рекреационных земель береговой зоны озера Иссык-Куль, разработка рекомендаций и предложений по усовершенствованию механизмов экономической оценки и использования данных земель в условиях рыночной системы использования природных ресурсов.

Методы исследования: экономический, монографический, сравнительный и системный анализ, графический, экспертной оценки, балльной оценки, статистический.

Научная новизна заключается в разработке рекомендаций и предложений по совершенствованию научно-методических подходов экономической оценки и рационального использования курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области.

Полученные результаты на основе полученных результатов исследования сделаны обобщающие заключения по совершенствованию регулирования ценообразования, определению нормы курортоёмкости и ставок налогообложения, эффективному решению социально-экономических задач курортно-рекреационных земель.

Степень использования: полученные результаты доведены до уровня конкретного использования в практике экономической оценки и использования курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области. Материалы исследования могут быть также применены в разработке курсов «Оценка и управление земельными ресурсами», «Оценка стоимости земельных участков», «Оценка стоимости недвижимости».

Область применения: разработанные и обоснованные подходы к изучению экономической оценки и использования курортно-рекреационных земель могут быть применены как методическое пособие при реализации проекта «Кадастр курортно-рекреационных земель Иссык-Кульской области», который может быть использован государственными органами по оценке земель.

Куканова Чолпонай Абдыбековнанын «Ысык-Көл облусунун курорттук-рекреациялык жерлерин экономикалык баалоо жана пайдалануу» аталыштагы 08.00.05 – эл чарбасынын экономикасы жана башкаруу адистиги боюнча экономика илиминин кандидаты илимий даражасын изденип алуу үчүн жазылган диссертациясынын

КЫСКАЧА МАЗМУНУ

Негизги сөздөр: жер, рекреация, курорт, курорттук-рекреациялык жерлер, кадастрдык баалоочу баа (ченемдик нарк), курорттук-рекреациялык жерлерди экономикалык баалоо, курорттук-рекреациялык жерлердин кадастры, жагымсыз шарттарды эске алуу менен курорттук жерлерди упайлык баалоого түзөтүүлөрдү киргизүү, түзөтүү коэффициенти, баалоочу упайлар, кадастрдык баалоочу упай.

Изилдөө объектиси: Ысык-Көл облусунун курорттук-рекреациялык жерлери болуп саналат.

Изилдөө предмети - курорттук-рекреациялык жерлерди алардын географиялык өзгөчөлүктөрүн, химиялык-физикалык касиеттерин жана пайдаланууну эске алуу менен экономикалык баалоо болуп эсептелет

Диссертациялык изилдөөнүн максаттары: Ысык-Көл облусунун курорттук-рекреациялык жерлерин экономикалык баалоону жана пайдаланууну теориялык-методикалык негиздемелерин иштеп чыгуу, Ысык-Көл жээгинин курорттук-рекреациялык жерлеринин абалын талдоо, жаратылыштык ресурстарды пайдалануунун рыноктук тутуму шарттарында Ысык-Көл облусунун курорттук-рекреациялык жерлерин экономикалык баалоо механизмдерин өркүндөтүү жана пайдалануу боюнча нускамаларды жана сунуштарды иштеп чыгуу болуп саналат.

Изилдөө методдору: экономикалык, монографиялык, салыштырма жана тутумдук талдоо, графикалык, эксперттик баалоо, упайлык баалоо, статистикалык методдор.

Иштин илимий жаңычылдыгы: Ысык-Көл облусунун курорттук-рекреациялык жерлерин экономикалык баалоонун жана рационалдуу пайдалануунун илимий-методикалык ыкмаларын өркүндөтүү боюнча нускамалар жана сунуштар иштелип чыккандыгында турат.

Алынган натыйжалар: изилдөөнүн натыйжаларынын негизинде баа наркынын түзүлүшүн жөнгө салууну өркүндөтүү, курорттук сыйымдуулуктун жана салык коюмунун ченемдерин аныктоо, курорттук-рекреациялык жерлердин социалдык-экономикалык милдеттерин натыйжалуу чечүү боюнча жалпылоочу корутундулар жасалды.

Пайдалануу даражасы: алынган натыйжалар Ысык-Көл облусунун курорттук-рекреациялык жерлерин экономикалык баалоо практикасында конкреттүү пайдалануу деңгээлине жеткирилди. Изилдөөнүн материалдарын ошондой эле “Жер ресурстарын баалоо жана башкаруу”, “Жер тилкелеринин наркын баалоо”, “Кыймылсыз мүлктүн наркын баалоо” курстарын иштеп чыгууда колдонууга болот.

Колдонуу тармагы: курорттук-рекреациялык жерлерди экономикалык баалоо жана пайдалануу боюнча иштелип чыккан жана негизделген ыкмалар жерди баалоо менен алектенген мамлекеттик органдар тарабынан методикалык колдонмо катары “Ысык-Көл облусунун курорттук-рекреациялык жерлеринин кадастры» долбоорун ишке ашырууда пайдаланылышы ыктымал.

RESUME

thesis of Kukanova Cholponai Abdybekovna on the topic «Economic evaluation and use of resort and recreational lands of the Issyk-Kul oblast» submitted for the degree of candidate of economic sciences in the specialty 08.00.05 - Economics and management of the National Economics

Keywords: land, recreation, resort, resort and recreational land, cadastral estimated price (normative value), economic evaluation of resort and recreational lands, Cadastre of resort and recreational lands, amendments to the scores of resort lands, taking into account adverse environmental conditions, evaluation coefficient, estimated score, cadastral estimated score.

The object of research is the resort and recreational land of the Issyk-Kul region.

The subject of the research is the economic evaluation and use of resort and recreational lands, taking into account geographical features and chemical-physical properties.

The purpose of the dissertation research are to develop a theoretical and methodological justification of the economic evaluation and use of resort and recreational lands of the Issyk-Kul oblast, to analyze the state of resort and recreational lands of the coastal zone of Lake Issyk-Kul, to develop recommendations and proposals for improving the mechanisms of economic evaluation and use of these lands in a market of the natural resource use systems.

Research methods: economic, monographic, comparative and system analysis, graphic, expert assessment, point assessment, statistical.

Scientific novelty is to develop recommendations and suggestions for improving the scientific and methodological approaches of economic evaluation and rational use of resort and recreational lands of the Issyk-Kul oblast.

Degree of use: the results are brought to the level of specific use in the practice of economic assessment and use of resort and recreational lands of the Issyk-Kul region. The research materials can also be applied in the development of the courses «Assessment and management of land resources», «Assessment of the value of land plots», «Assessment of the value of real estate».

Scope of application: developed and substantiated approaches to the study of the economic assessment and use of resort and recreational lands can be applied as a methodological tool for the implementation of the project "Cadastre of resort and recreational lands of the Issyk-Kul region", which can be applied by state bodies for land valuation.

Формат 60x84 1/16
Бумага офсетная. Гарнитура «Times». Объем 1,75 п.л.
Печать офсетная. Тираж 100 экз.
Отпечатано в типографии «Аракет-принт»