

«Сейфуллин оқулары – 18: « Жастар және ғылым – болашаққа көзқарас» халықаралық ғылыми - практикалық конференция материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 18: « Молодежь и наука – взгляд в будущее» - 2022.- Т.ІІ, Ч.ІІІ. –Б.14-16

АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ МАҚСАТЫНДАҒЫ ЖЕРЛЕР НАРЫҒЫН ДАМУ

Айтбаева Г., 4 курс студенті

С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті, Нұр-Сұлтан қ.

Қазақстан Республикасында ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді жеке меншікке беру ұзақ талқылаудың нәтижесінде жүзеге асырылды. Ондағы мақсат, жерге деген заттық құқықтарды тиімді пайдалана отырып, шаруашылық жүргізуші субъектілерге жерді еркін пайдалануға, сонымен қатар, жермен азаматтық құқықтық мәмілелер жасасуға мүмкіндік беру еді. Жер учаскесі ауыл шаруашылығы тауар өндірушілерінің шаруашылыққа қажетті негізгі құралы ғана емес, сонымен қатар, басты мүлкі болып табылады. Бүгінгі күні жер айналымы экономикалық мәселелерді шешіп қана қойған жоқ, сонымен қатар, Қазақстан Республикасында жер нарығын қалыптастырды. Алайда жер нарығын мемлекеттік реттеудің нәтижелі механизмдері, тиімді әдістері әрекет ететін болса ауыл шаруашылығын дамытуға үлкен оң нәтижесін берер еді. Бұл жағдайда, сөзсіз, жер нарығын мемлекеттік реттеу бірінші кезекте тиімді және ғылыми негізделген болуы қажет. Бұл ретте ұлттық та, халықаралық та дәстүрлер ескерілуі тиіс. Бір сөзбен айтқанда, жер нарығы өркениетті болуы тиіс - ол қоғамның наразылығын тудырмауы керек және елдегі экономикалық-материалдық және әлеуметтік-психологиялық жағдайды жақсартуы тиіс. Жер нарығы басқа да жер қатынастары секілді мемлекет тарапынан реттелуі тиіс. Ол дегеніміз «жерді ұтымды және тиімді пайдалануды қамтамасыз етуге, оны қорғауға, өңдеуге және құнарлылығын арттыруға, сақтауға және адамдар үшін қолайлы қоршаған орта түзуге байланысты ұйымдастырушылық, құқықтық, экономикалық әрекеттер кешенін жүзеге асыру арқылы жерді иелену, пайдалану және билік ету құқықтарын қорғауға бағытталған шаралар жүйесін қалыптастыру қажет.

Әлемдік тәжірибеде ауылшаруашылық жерлерінің нарығын қалыптастырудың әртүрлі сценарийлері бар: толық ырықтандырудан бастап толық жабық нарыққа дейін. Қазақстанда енгізілген ауыл шаруашылығы жерлерін жеке меншікке сатуға мораторий бұл мәселені ашық қалдырады, өйткені қазіргі уақытта бұл жерлерге жер пайдалану құқығы ғана іске асырылуда. Осыған байланысты құқықтық мәселелер де, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді жеке меншікке беруден экономикалық әсерді бағалау мәселелері де жеткілікті әзірленбеген болып қала береді.

Қазіргі уақытта Қазақстанда жер құнын анықтау үшін бағалаудың екі түрі қолданылады: нормативтік кадастрлық (бағалау) құны және нарықтық құны. Олар қалыптастыру және қолдану тәсілдерімен ерекшеленеді. Кадастрлық

құн Жер кодексіне және "жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, сондай-ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сатқаны үшін төлемақының мөлшерін белгілеу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі № 890 қаулысына сәйкес базалық ставкалар мен түзету коэффициенттері жүйесінің негізінде белгіленеді". Оның қолданылу аясы-жердің бастапқы нарығы, сонымен қатар кадастрлық құн әр түрлі төлемдердің (жалдау ақысы, кепілдік құны, жер салығы) мөлшерін белгілеу үшін тірек нүктесі ретінде әрекет етеді [1].

Жер қатынастарын құқықтық реттеудің қазақстандық тәжірибесінің бірегейлігі бірқатар ерекше шарттар мен алғышарттарға негізделген:

- жер қатынастарын реттейтін түбегейлі жаңа саяси және құқықтық өріс;
- ауыл шаруашылығы жерлері нарығын құқықтық реттеудің тарихи тәжірибесі жоқ;
- жер қатынастарында нарықтық тетіктерді іске асыру кезінде әкімшілік, сондай-ақ әлеуметтік-психологиялық кедергілердің болуы;
- биліктің заң шығарушы тармағының жер қатынастарын реттеу процестерінің серпінділігі мен күрделілігіне жеткіліксіз әзірлігі.

Бұл жағдайда ауыл шаруашылық жерлерінің бағасын реттеудің шетелдік тәжірибесін зерттеу маңызды (кесте. 1).

Кесте 1 - Ауыл шаруашылығы жерлері нарығын реттеудің шетелдік практикасы

Ел	Мемлекеттің жер бағасын реттеуге қатысуы	Шетелдіктердің жер алу мүмкіндігі	Жеке меншіктегі ауыл шаруашылығы жерлерінің үлесі, %	1 га ауыл шаруашылығы жерінің құны, мың АҚШ доллары
Болгария	қатыспайды	бар	98	4,6
Сербия	қатыспайды	жоқ	92	13,0

Германия	қатыспайды	бар	-	32,3
Швейцария	қатыспайды	бар	100	70,0
АҚШ	қатыспайды	бар	-	10,0
Ескерту: Дерек көзі [2]				

Шетелдік тәжірибені талдау көптеген елдерде ЖІӨ-дегі аграрлық сектордың үлесіне қарамастан, мемлекет ауылшаруашылық жерлеріне баға белгілеу процестеріне араласпайтынын көрсетеді. Сербияны қоспағанда, көптеген Еуропа елдері мен АҚШ-та ауылшаруашылық жерлерін жеке меншікке сатып алуға рұқсат етіледі. Жерді жалдаудың минималды мерзімдерінде, сондай-ақ жерді жеке меншікке сату кезінде салықтың болуы мен мөлшерінде белгілі бір айырмашылықтар бар [2].

Ауылшаруашылық жерлерінің нарықтық құнын реттейтін факторларды құқықтық және Экономикалық деп бөлуге болады. Құқықтық факторлар жер пайдаланушының іс-әрекетін айқындайды және оның құқықтарын жер заңнамасына сәйкес реттейді. Экономикалық факторлар жер нарығындағы сұраныс пен ұсыныспен анықталады және жер пайдаланушының жер учаскесін пайдалану әдісін таңдауына әсер етеді.

Экономикалық факторлардың ішінде ауылшаруашылық жерлерінің нарықтық құны өте маңызды, оны салыстырмалы және тиімді әдістердің үйлесімі негізінде анықтауға болады. Егер осыған ұқсас ауыл шаруашылығы алқаптары туралы деректер болмаса, салыстырмалы тәсіл қажетті ақпаратты бермейді, сондықтан ауыл шаруашылығы жерлерінің дамушы нарығы жағдайында табыс әдісі неғұрлым қолайлы болып табылады. Бағаланатын ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің кіріс әдісімен есептелетін құны уақыт факторын ескере отырып, осы жерді иеленуден түсетін болашақ таза кірістіңағымдағы құнын айқындауға негізделеді [3].

2021 жылғы 30 маусымда қабылданған «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне жер қатынастарын дамыту мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» ҚР Заңының жобасы әзірленді. Сондай-ақ, 2021 жылғы 13 мамырда шетелдіктерге, азаматтығы жоқ адамдарға, шетелдік заңды тұлғаларға, шетелдік қатысуы бар ҚР заңды тұлғаларына, халықаралық ұйымдарға, халықаралық қатысуы бар ғылыми орталықтарға, сондай-ақ қандастарға жеке меншік құқығын, сондай-ақ ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелеріне уақытша жер пайдалану құқығын беруге тыйым салуды көздейтін «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне жер қатынастары мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» ҚР Заңы қабылданды. Ауыл шаруашылығы жерлерін пайдаланудың тұрақты мониторингіне және пайдаланылмай жатқан жерлерді мемлекеттік қорға одан әрі жекешелендіру үшін қайтаруға қатысты АШМ-ның осы тапсырмасын орындау үшін келесі шаралар қабылданды. Жерлердің ұтымды пайдаланылуын тиімді бақылау мақсатында 2019 жылғы

28 қазандағы заң шеңберінде АӨК мәселелері бойынша пайдаланылмайтын ауыл шаруашылығы жерлерін веб-портал арқылы ғарыштық мониторингті қолдана отырып, анықтауға мүмкіндік беретін норма көзделген [4].

Пайдаланылған әдебиеттер тізімі

- 1 "Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкалары, сондай-ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сатқаны үшін төлемақының мөлшерін белгілеу туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі № 890 қаулысы
- 2 Маланьина А.А. Анализ текущей ситуации и перспективы развития рынка земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2020. – № 12-2. – С. 336-347; URL: <https://vaael.ru/ru/article/view?id=1517> (дата обращения: 07.04.2022).
- 3 <https://vaael.ru/ru/article/view?id=1517>
- 4 «Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне жер қатынастарын дамыту мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» ҚР Заңы 2021 жыл, 30 маусым.

Ғылыми жетекші: Абдиқаримова Қ.
«Жерге орналастыру және геодезия» кафедрасының аға оқытушысы