

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- Б. 289-292.

ӘОЖ 528.44

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ АУЫЛШАРУАШЫЛЫҚ ЖЕРЛЕРІН НАРЫҚТЫҚ ҚАТЫНАСТАРҒА ЕНГІЗУДІҢ АЛҒЫ ШАРТТАРЫ

Беристенов А.Т., аға оқытушы

С.Сейфулин атындағы Қазақ агротехникалық университеті, Астана қ.

Қазақстан Республикасының Жер кодексі іс жүзінде жаңа жер қатынастарының негізін қалады. Сатып алу бағасын анықтау үшін базалық мөлшерлемелер мен оларға түзету коэффициенттері белгіленді, бір жеке және заңды тұлғаға жеке меншікке берудің шекті мөлшері және басқа да ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлердің айналымына көшуді реттейтін нормативтік актілер айқындалды.

Жер заңнамасы одан әрі жетілдіруді талап етеді. Сондықтан жер нарығын дамыту және жерге салық салу республикада жерге кадастрлық және нарықтық бағалауды жаңа негізде жүргізуді талап етеді. Республикада жерді бағалаудың жекелеген әдістемелік аспектілері реформа кезеңінде зерделенді және жетілдірілді, сонымен қатар ҚР-да жеке меншікті енгізу кезінде жерді кадастрлық бағалау мен аймақтарға бөлудің әдістемелік ерекшеліктері жеткілікті зерделенген жоқ және оларды қолдану жөнінде практикалық ұсынымдар берілген жоқ.

Жер нарығын және оның инфрақұрылымын қалыптастыру мен дамыту Қазақстандағы жер реформасының және азаматтардың жерге және басқа да жылжымайтын мүлікке меншік құқығын және жер пайдалану құқығын нақты қамтамасыз етудің маңызды бағыттарының бірі болып табылады. 1995 жылы Қазақстан Республикасы Президентінің «Жер туралы», «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы», «Жылжымайтын мүлікті және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы» заң күші бар жарлықтарының, сондай-ақ Қазақстан Республикасы Үкіментінің осы заңнамалық актілерді, ал кейіннен 2003 жылғы Жер кодексін іске асыру жөніндегі қаулыларының тұтас пакетінің қабылдануына байланысты елде нарықтық жер қатынастарына кіруді қамтамасыз ететін жер қатынастарының заңнамалық негіздерінің жүйесі қалыптасуда.

Жер заңнамасын одан әрі жетілдіру жерге меншік құқықтарын бекітіп беруге және қорғауға, жер нарығын одан әрі дамытуды ынталандыруға, жер мен жер пайдалану құқығын кепілге салып ипотекалық кредиттеуге, осындай

операцияларды жүргізу үшін кепілдіктер жүйесін қалыптастыруға, Жерге құқықтарды және олармен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді қамтамасыз етуге, жалға берілетін және салықтық жер қатынастарын нығайту мен дамытуға бағытталуға тиіс. Ауыл шаруашылығы мақсатында жеке меншік жерлерді нарықтық айналымға енгізу және жер нарығының өзін және оның инфрақұрылымын дамыту қажет.

Бұл жұмыстың басқа бағыттармен байланысы келесідей:

- жерді бағалау арқылы МЖК тақырыбы мен байланыс жүзеге асырылады;

- экономикалық ынталандыру арқылы «Жер ресурстары» ААБҚ-пен байланыс орнатуға болады;

- жер нарығының мониторингі арқылы-жердің жалпы мониторингі мен байланыс орнату.

Жерді ақылы пайдалану жағдайында жер қатынастарын дамыту тәжірибесін жинақтау 1992-1999 жылдардан бастап Қазақстанда жер нарығының жұмыс істеуі үшін жағдайлар біртіндеп пайда болды. Жер учаскелерімен жасалатын мәмілелер саны өсе бастады. Алайда, пайда болған жер нарығы нормативтік қолдауды қажет етеді, бұл жалпы мемлекеттік деңгейлерге қарағанда ауданда (аймақтық) жағдайда белсенді жүзеге асырылады. Біздің ойымызша, нормативтік-құқықтық қатынастар нақты экономикалық процестерді көрсетуі керек. Ұжымдық-әкімшілік жүйеден нарықтық экономикаға көшудің ерекшелігі жерге жеке меншік шаруашылық жүргізудің әртүрлі ұйымдық-құқықтық нысандары шеңберінде ұйымдастыру, олардың көпшілігі өндіріс құралдарын ұжымдық пайдаланумен үйлесімде ұжымдық еңбек нысанына негізделген.

90-шы жылдардың сараптамасы бойынша Еуропалық одақ елдерінде ауыл шаруашылық жерлерінің үштен екісі жеке меншікте болғанын көрсетеді. Бұл ретте толық меншікті толық емес меншікпен (жалға алумен) ұштастыру үрдісі күшеюде.

Жер реформасы жер меншігі нысандарының өзгеруіне ғана емес, ауыл шаруашылық өндірісінің өсуін және оның тиімділігін, жергілікті және бюджеттерде қаражат түсуін қамтамасыз ететін факторлар жиынтығын қалыптастыруды ұйымдастыру. Сондықтан ауылдағы аграрлық өзгерістер негізінен жерді физикалық қайта бөлумен емес, оның ренталық құнын қайта бөлу мен байланысты болуы тиіс. Мемлекеттік бюджетті қалыптастырудың үлкен көзі жер салығы және халық шаруашылығында жұмыс істейтін жер учаскелерінен жалдау ақысы болуы мүмкін.

Жер нарығының инфрақұрылымын құру жағдайында ауыл шаруашылығы жерлерін тиімді пайдалану тетіктерін негіздеу

Сатып алу-сату құқығымен жерге меншік жер, негізгі айналым және банк капиталдарының өзара іс-қимылының негізгі шарттарының бірі болып табылады. Олар жылдар бойы қалыптасады, бірақ бастапқы бағыт жерге меншік құқығы кепілденген кезде ғана пайда болады.

Жер нарығының жұмыс істеуі үшін мынадай факторлардың болуы қажет: ипотекалық несиелер алу мүмкіндігін қамтамасыз ететін дамыған

кредит беру жүйесі: қажет болған жағдайда ауыл шаруашылығы секторында пайдаланылуы мүмкін экономиканың ауыл шаруашылығы емес секторларындағы қаржы ресурстары; кредиторлар мен қарыз алушылар арасындағы қатынастарды реттейтін жеке және мемлекеттік ұйымдардың жүйелері, мысалы , кадастрлар мен жер банктері.

Әлемдік тәжірибеде жер бағасының екі түрі бар: нормативтік және нарықтық.

Ауыл шаруашылық жерлерінің ашық нарығын құру ұзақ процесс.

Дифференциалды рентаны есептеу топырақтың әр тобы үшін жүзеге асырылады:

$$ДР=(Цз-Цп) \times У (1)$$

мұндағы ДР- дифференциалды рента, - теңге/га;

Цз - аймақ бойынша орташа сату бағасы, теңге/ц;

Цп- өндіріс бағасы (топырақтың әр бір тобы үшін жеке), теңге/ц;

У - өнімділігі қалыпты, ц/га.

Жалдау мөлшері жердің бағасы емес. Жер бағасы неғұрлым жоғары болса, банктік пайыздық мөлшерлеме соғұрлым төмен болады. 1992-95 жылдары орын алған 100- ден астам пайыздық мөлшерлеме мен жердің бағасы соншалықты төмен болғандықтан, оның ұсынысы күрт төмендейді. Басқаша айтқанда, аграрлық дағдарыс кезеңінде , инфляциялық күтулер тұрақты табысқа үміттенуге мүмкіндік бермейтін кезде, жерді сату және оны жалға беру тиімсіз болады.

Жер учаскесі бағасының қалыптасуына бағаны көтеретін факторлар әсер етеді: учаскедегі өндірілетін өнім саны; жақсы орналасуы; сумен реттелуді қамтамасыз ету; жақсы көлік желісі; топырақтың құнарлығы; қоршаған ортаны қорғау; елді мекенге жақын, қолайлы орналасуы; сол жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнының өзгеруіне әсер етуі мүмкін.

Жер учаскесінің бағасын төмендететін факторлар ескеріледі: жалға алынған жерді қайтару міндеті; қорық аймағында орналасуы; қиылысуы; жерді сауда – саттықтан мәжбүрлеп сату; нашар өңделген топырақ; теңіз деңгейінен жоғары биіктік; еңісте орналасуы; қолайсыз инфрақұрылым.

Әдістемеге сәйкес бағасы Облыстың топырақ сапасы бойынша есептелген.

Мұндай есептеу әдістемелік және практикалық тұрғыдан сатып алу – сату, жалға алу, ипотека және т.б үшін қажетті жер бағасын белгілеуге мүмкіндік береді.

Бағалық аймақтарға бөлу кезінде оларды пайдалану тұрғысынан жерді ақылы пайдалану бойынша бағалау қызметі мен ғылыми зерттеулердің қазіргі заманауи сипаттамасы.

Ақылы жер пайдаланудың қазіргі жай-күйін бағалау жер төлемдерін жетілдіру үшін, сондай ақ олардың айналымын ынталандыру кезінде жер учаскелерінің инвестициалық тартымдылығын айқындау үшін шешілуі қажет, бірқатар шұғыл проблемалар бар екенін көрсетеді :

а) жер рентасын, жер бағасын, салық салу жүйесін, жалдау ақысын және басқа да төлемдерді есептеу негізі ретінде айқындау;

б) жылжымайтын мүліктің бастапқы нарығындағы жердің нормативтік құнын, оны жер нарығын мемлекеттік реттеу тетігі жүйесінде пайдалану үшін негіздеу;

в) ұлттық капитал (мемлекеттік актив) ретінде жер ресурстарының әлеуетін бағалау өлшемдерін әзірлеу;

г) бағаны аймақтарға бөлу әдістерін пайдалана отырып салық салу мақсаттары үшін жерді міндетті бағалаудың негіздемесі;

е) жерді капиталдандыру процесінде пайдалануды жоспарлау мақсаттары үшін бағалық аймақтарға бөлу әдістемесі;

и) жерді дұрыс пайдаланбау кезіндегі тиімсіз мөлшерін анықтау.

Жоғарыда аталған проблемалардың шешілу дәрежесін Жер ресурстарын басқару тәжірибесі тұрғысынан бағалай отырып, оларды жеткілікті – жеткіліксіз критерийлері бойынша топтастыруға болады.

Жетіспеушіліктің себептері объективті және субъективті.

Объективті себептерге мыналар жатады:

-Жер, салық, бағалау заңнамасының жетілмегендігі, мұнда жер «негізгі қор» ретінде түсіндірілмейді; бұл жерді кәсіпорынның балансына қоюға мүмкіндік бермейді, сонымен қатар бұл жағдайда жердің кадастрлық құны салық салудың негізі болып табылмайды;

-жерді, ғимарат-құрылыстарды жылжымайтын мүлік ретінде тіркеуді ведомстволық бөлу; бұл екі тізілімді жүргізуді қажет етеді: жер учаскелері мен ғимарат-құрылыстар.

1 кесте - ҚР Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 қаулысы бойынша Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы мақсатындағы және босалқы жерлерді бағалау құны, болжам бойынша келесідей қорытындыны көрсетеді

Көрсеткіштер	Барлығы		Сатылғаны			
	Аумағы, мың га	Бағасы, млрд.теңге	Көлемі , мың га	%	Бағасы , млрд теңге	%
Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер	81041,0	1138,4	287,0	0,3	6,5	0,6
Қордағы жерлер	125556,0	581,5	-	-	-	-
Барлығы	206597,8	1719,9	287,0	0,1	6,5	0,4

Субъективті себептерге мыналар жатады:

Нарықтық жағдайларға қатысты жер рентасына қатысты қосымша іргелі зерттеулердің қажеттілігі;

-бағалау саласындағы мамандардың жеткіліксіз білікті деңгейі

Ауыл шаруашылығына арналмаған жерлерді, әсіресе осындай өнеркәсіп, көлік, байланыс, су және орман ерекше қорғалатын табиғи аумақтар;

ҚР Жер ресурстарының инвестициялық әлеуетінің сипаттамасы;

Жерді пайдаланудың нарықты тәсілінің механизмі енгізілді, бастапқы және қайталама нарық механизмі жұмыс істейді. Мәселе жердің нарықтық әлеуетін «капиталдандыру» үлесін арттыру мақсатында оларды жетілдіру жолдарын қарастыру.

Пайдаланылған әдебиеттер тізімі

- 1 Озеранская Н.Л., Кононова В.Н. Теоретические основы землеустройства [Текст]: учебное пособие, Нур-Султан 2019. <http://repository.kazatu.kz/jspui/handle/123456789/131>
- 2 Утеғалиева Н.Х., Тасанова Ж.Б. Жерге орналастыру және кадастр негіздері [Текст] : Оқу құралы Орал: Жәңгір хан атындағы БҚАТУ, 2019. <http://rmebrk.kz/book/1173043>
- 3 Акимов В. В. Научные основы землеустройства и кадастра [Текст]: учебное пособие Мастер По, 2021.
- 4 Гаркушина В. В., Жағыпарова Т.Т, Оразай А. Жерге орналастыру және кадастр жұмыстарының менеджменті [Текст] : оқу-әдістемелік кешен, Астана 2014.
- 5 N.Ozeranskaya, R. Abeldina, G. Kurmanova, Zh. Moldumarova, L. Smunyova. Agricultural land management in the system of sustainable rural development in the republic of kazakhstan [Text]/ International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET) -2018. – Vol.9. Issue 13. - P.1500-1513 (Scopus) <https://www.scopus.com/record/display.uri?eid=2-s2.0-85059564276&origin=resultlist>