

Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 130-летию С. Сейфуллина = С. Сейфуллиннің 130 жылдығына арналған халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары. - 2024. – Б.ІІІ. - Б. 110-113.

ӘОЖ 332.2.021.8

## АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІН КАДАСТРЛЫҚ БАҒАЛАУ ӘДІСТЕРІНІҢ ЖЕТІЛДІРУ ЖОЛДАРЫ

*Жуматаева М.С., 2 курс докторанты  
С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті  
Астана қ.*

Жер нарғын қалыптастыру проблемаларының ішінде ауылшаруашылық жерлерінің нарғын қалыптастыру ең пікірталас пен өзекті мәселенің бірі болып табылады. Қазақстан Республикасының әлеуметтік тұрақтылық пен орнықты экономикалық дамуын қамтамасыз етуде ерекше рөл атқаратындығына байланысты.

Ауылшаруашылық жерлерінің нарғын қалыптастырудың әлемдік тәжірибесінде әртүрлі жағдайлар бар: толық ырықтандырудан толық жабық нарыққа дейін. Қазақстанда 2021 жылдың соңына дейін енгізілген ауыл шаруашылығы жерлерін жеке меншікке сатуға Мораторий нарықты дамытуға өз әсерін тигізді. Өйткені қазіргі уақытта бұл жерлерге тек жер пайдалану құқығы ғана іске асырылуда. Осыған байланысты құқықтық мәселелер де, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді жеке меншікке берудің экономикалық әсерін бағалау мәселелері де жеткіліксіз әзірленген күйінде қалып отыр [1].

Ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау әдістерінің жетілдіру жолдары бүгінгі күнде жерді бағалаудың қажеттілігі жер қатынастарының өзгеруіне және жерді пайдалану құқығын сату-сатып алу мүмкіндігінің пайда болуына байланысты өсуде.

Ауыл шаруашылығы жерлерді тиімді пайдалануды ұйымдастыру негізінде жерді экономикалық бағалау жалпы мемлекеттік жер-кадастрының құрам бөлігіне кіреді. Жер учаскелерінің сапасы әр түрлі болғандықтан, олардың әр қайсысына жұмсалған бір көлемдегі еңбек әр түрлі өндірістік нәтиже береді. Бұл жағдай өндірісте ауыл шаруашылығы жұмыстарын жүргізу көрсеткіштеріне әсерін тигізеді. Сондықтан жер кез-келген өзге өндіріс құралы сияқты өзінің өндірістік қабілетіне сай бағалануы тиіс. Жерді бағалау нәтижелері іс жүзінде нақты мәселелерді шешуде, жерді тиімді пайдалану мен талдауды жоспарлауда, жер төлемдерін реттеуде, жер пайдаланымдардың оңтайлы мөлшерін анықтауда, жерді пайдалануды және қорғауды бақылауда, жерді алып қою кезінде шығындарды қайтаруда атқаратын міндеті зор [2].

Қазіргі кезде кез келген жағдайда пайдалануға болатын жерді бағалау әдістемесі көзделмеген. Жер халық шаруашылығында әртүрлі рөл атқарады. Мақсатына байланысты жерді әр тұрғыдан бағалауға болады. Соған орай

бағалау әдістері де әр түрлі болады. Мемлекетіміздің әр даму сатысында жерді бағалаудың әр түрлі жүйелері болды. Мәселен кеңестік Қазақстанда жерді бағалауда топырақтарды бонитеттеу, Республика аумағын табиғи-ауыл шаруашылығы және топырақ климаттық аймақтау, жерлерді экономикалық бағалау жұмыстары жүргізілген. Осы жұмыстар нәтижелері ауыл шаруашылығы салаларын орналастыруда, жоспарлауда, ауыл шаруашылығы өнімдерінің сату бағаларын жіктеуде, реттеуде, жердердің пайдаланымын салыстырмалы талдауда пайдаланылды.

Ауыл шаруашылығында жер негізгі өндіріс құралы болып қаралады. Бұл жағдайда ауыл шаруашылығы алқаптарының көлем бірліктерінен түсетін жалпы кірісті, шығын мен таза пайданың қатынасын анықтау және капиталдау коэффициенті (банклік пайыз + тәуекел ету) арқылы жердің нормативтік бағасын есептеу бойынша жердің құны анықталады [3].

Ауыл шаруашылығы жерлерінің бастапқы нарығын қалыптастыру кезінде базалық мөлшерлемелер мемлекет нарықтық айналымға тарта отырып, азаматтар мен шаруашылық жүргізуші субъектілерге билік етуге, иеленуге немесе пайдалануға беретін жер учаскелерінің кадастрлық құнын белгілеу үшін негіз болады. Осылайша, жердің кадастрлық құны ауылшаруашылық жерлерін нарықтық қатынастарға енгізу кезінде жер қатынастарын реттеу процесінде жетекші экономикалық тетіктердің бірі болып табылады.

Базалық мөлшерлемелер негізінде анықталған кадастрлық бағалау құны нақты баға, жердің қайталама нарығында баға белгілеу үшін негіз болып табылады. Жердің нарықтық құны ауылшаруашылық жерлеріне сұраныс пен ұсыныстың әсерінен қайталама нарықта қалыптасады. Бұл ретте жер учаскелерін ұсынудың шектелуінің әсері сөзсіз бағаның өсуіне алып келеді. Ауыл шаруашылығы жерлерін Жер кодексында белгіленген жеке меншікке сатып алу мүмкіндігі азаматтардың шаруа (фермер) қожалығын жүргізуі, сондай-ақ мемлекеттік емес шаруашылық субъектілері-заңды тұлғалардың тауарлық ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуі үшін көзделген [5].

Қазақстандық жер заңнамасын қалыптастыру және дамыту нәтижелерін талдауды жинақтай отырып, қазіргі уақытта ауыл шаруашылығы жерлерінің нарықтық айналымы жағдайында қатынастарды реттеу үшін тұтас құқықтық база құрылды деп есептеуге болады. Реформалар үшін бастапқы жағдайлардың, сондай-ақ әлеуметтік-экономикалық даму деңгейінің ұқсастығына байланысты қазақстандық жер құқығында шығыс еуропалық доктринаға тән тәсілдерді қабылдау байқалады. Бұл ретте, қажетті нормативтік, экономикалық, ұйымдастырушылық алғышарттардың құрылуына қарамастан, қазақстандық жер нарығын құқықтық реттеудің қазіргі кезеңі үшін жер құқығының қолданылу аясы мен мүмкіндіктерін шектеуге, оның рөлін төмендетуге байланысты жағымсыз көріністер тән. Қазақстандық жер заңнамасының мазмұнын талдау бірқатар кемшіліктер мен олқылықтарды анықтауға мүмкіндік береді.

Қазақстан Республикасының қазіргі жер заңнамасының кемшіліктері:

-Жер заңдарының әлсіз әлеуметтік бағыты, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге жеке меншік құқығын енгізуден болатын экономикалық тиімділік мөлшерінің белгісіздігі.

-Атқарушы органдар мен лауазымды адамдардың өкімдік әрекеттерінің ашықтығын, заңдылығы мен әділдігін қоғамдық бақылау тетігінің әзірленбеуі.

-Нарықтық жағдайларды ескере отырып, жерді пайдаланудың жерді қорғау және экологиялық талаптарын әзірлемеу.

-Жер қатынастары саласында жария мүдделерді анықтаудың біржақты айқындалған құқықтық өлшемдерінің болмауы, жария жер-құқықтық мүдделерді қамтамасыз ету түріндегі сыбайлас жемқорлық мүдделерін іске асырудың заңды мүмкіндігі

-Меншік иесінің құқықтарын шектеу, тоқтату және жария мүдделерді іске асыру кезінде әкімшілік құралдарға шамадан тыс шағымдану.

-Ауыл шаруашылығы жерлерін беру мен қайта бөлудің жария-ашық тетігінің болмауы меншік құқығын тоқтатудың не трансформациялаудың жалпы қабылданған қағидаттарынан ауытқулардың болуы [6].

Олқылықтарды жою және жер қатынастарын реттеудің тиімділігін арттыру үшін бірқатар мәселелерді шешу қажет:

1) жердің өзіндік ерекшеліктерін оның нарықтық айналымын реттеу кезінде құқықтық объект ретінде көрсету;

2) жер иесінің не жер пайдаланушының мүліктік құқықтарына кепілдік беру кезінде заңнамалық реттілік пен сабақтастықты қамтамасыз етуге міндетті;

3) Жер құқығы нормалары иерархиясының функционалдық өзара іс-қимылын және келісімділігін қамтамасыз етуге;

4) жер заңнамасын іске асырудың тиімді тетігін қалыптастыру. Бұл мәселелерді шешуде Жер кодексі ерекше рөл атқарады, ол реттеу нысанасын қамтудың толықтығын белгілейді және жер құқықтық қатынастары саласындағы заңға тәуелді нормативтік актілердің мазмұны мен бағытын анықтайды. Бұл ретте заңға тәуелді нормативтік құжаттар мен Жер кодексінің өзі арасындағы сәйкестік мәселесі ерекше маңызға ие [7].

Жүргізілген зерттеу баға белгілеуді нормативтік-құқықтық реттеу, сондай-ақ Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер нарығында жер пайдалану құқығының құнын қалыптастыру тетігін жетілдіру саласындағы бірқатар ұсынымдарды тұжырымдауға мүмкіндік береді:

- мемлекет ауыл шаруашылығы жерлері нарығындағы нарықтық баға белгілеу процестеріне халықаралық тәжірибеге сүйене отырып, араласпауы керек, оларды меншікке немесе жер пайдалануға берген кезде жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларын белгілеу жеткіліксіз;

-ауыл шаруашылығы жерлерін қайта сату бөлігінде заңнаманы жетілдіру, атап айтқанда, оны бес жыл ішінде сатуға тыйым салу қажет;

- жерге орналастыру, ауыл шаруашылық жерлерін бағалауды ұйымдастыратын мекемелер жұмысын қатандату;

- баға белгілеу тетіктерінің ашықтығын арттыру;
- ауыл шаруашылығы жерлері нарығында бағаның өсуін болдырмау үшін аукциондар мен конкурстардың рәсімін өзгерту қажет, сыбайлас жемқорлық пен теріс пайдаланушылыққа кедергі келтіретін шарттар әзірленуі тиіс;
- жер учаскелерін бағалау әдістемесін жетілдіру, жер нарығына тұрақты мониторинг жүргізу қажет, оның негізінде базалық мөлшерлемелер мен коэффициенттер жүйесін түзету қажет;
- белгілі бір жер учаскесін пайдаланудың максималды тиімділігі мен минималды шығыны негізінде шекті бағаны белгілеу бойынша халықаралық тәжірибені енгізу ұсынылады ;
- жер учаскесіне меншік құқығына кепілдік беруге, аграрлық сектордың дамуына кедергі келтірмеуге, сонымен бірге мемлекетке тиесілі жерлерді баға жетпес бағамен сатпауға, сондай-ақ халықтың әл-ауқат деңгейі мен жер учаскелерінің бағалары арасындағы алшақтықты азайтуға мүмкіндік беретін ауыл шаруашылығы жерлері нарығын дамытудың жаңа тұжырымдамасын әзірлеу қажет.

### Әдебиеттер тізімі

- 1 Омарова, ШЖ. (2011). Жер ресурстарын экономикалық бағалаудың әдістемелерін жетілдірудің негізгі бағыттары. *Қайнары университетінің Хабаршысы*, 4(1-2), 41-45.
- 2 Анарбаев ЕА., Омарова АБ., Ергали А, Пентаев ТП. и Нилиповский ВИ. (2021). Оценка качества сельскохозяйственных земель в Казахстане. *На Международной научной конференции. Наука и инновации 2021: направления и приоритеты развития. Мельбурн, Австралия*, 264-275.
- 3 Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы № 442 Жер кодексін талдау нәтижелері бойынша анықтама. Әділет Қазақстан Республикасы нормативтік актілерінің ақпараттық-құқықтық жүйесі.
- 4 Таипов, ТА. Қазақстанның ауыл шаруашылығындағы тәуекелдерді төмендететін жер ресурстарын басқару жүйесін жетілдірудің кейбір аспектілері. *Кыргызско-түрецькие научные журналы Университета Манас*, 12, 12-15.
- 5 Хаджиев, АХ, Рахметов, ЕШ. (2021). Қазақстан Республикасындағы жер қатынастарын құқықтық реттеудің кейбір мәселелері. *Қазақстанның ғылыми мақалалары*, 2, 21-22.
- 6 Шевченко, ОЮ, Монахов, ДИ. (2017). Ауылшаруашылық жерлерінің нарықтық құнын анықтаудағы бағалау ерекшеліктері. *Аумақтық құрылымдардың экономикасы мен экологиясы*, 4(3), 54-58.
- 7 Желязков, АЛ., Латышева, АИ., Сетуридзе, ДЕ. (2017). Ауыл шаруашылық жерлері құнының талап етілмеген жерлерді айналымға тиімді тартуға әсері. *Оралдың аграрлық Хабаршысы*, 10(164), 69-76.