**Жерді және жылжымайтын мүлікті кадастрлық аймақтау, бағалау мен салық салу**

**Пәннің жобасы мен дәрістерінің конспекті:**

**1. Қазақстан республикасында жер қатынастарының реформасы**

1. **Қазақстан Республикасының жер қоры**
2. **Жерді кадастрлық аймақтау және санаттар бойынша бағалау әдістері**
3. **Топырақтарды бонитеттеу**
4. **Ауыл шаруашылық алқаптарды экономикалық бағалау**
5. **Жерді пайдаланудың ақылылығы, салық салу және жалға беру төлемі**
6. **Жерге төлем ақыны айқындау әдістемесі.**

**1. Қазақстан республикасында жер қатынастарының реформасы**

Қоғам өміріне қажетті материалдық жағдайлардың ішінде жер негізгі орын алады, ол экономикалық әрекеттер төңірегінде маңызды қызметтерді атқарады. Ауыл шаруашылығында жер-өндірістің басты бөлігі, өндірістік және басқа әлеуметтік істердің негізі. Табиғи объектісі және адамзат әрекеттерінің кеңістік орны ретінде жер қызметтерінің әмбебаптығынан жерді меншіктеу мәселе көпжақты, күрделі, бір мағыналы емес болып келді. Жерге меншік қатынастарын реформалау мәселелері жер қатынастарының іргелі бастауын қамтиды.

Меншіктік қатынастарды өзгерту мағынасы келесі фактілермен себептеледі. Ескі меншік қатынастарын өзгерту, нарықтық экономикаға көшу шартты нарықтық қатынастарының міндетті қасиеті, белгісі болып келеді. Сонымен қатар бірыңғай мемлекеттің меншігінде болған республиканың аса көп жер қоры өте-мөте азған,тозған күйде. Жерлердің басым бөлігі, әсіресе егіндік жерлер құнарлығын жоғалтты, ал сондай-ақ көптеген жер алқаптары былғанып, зиянды, соның ішінде радиоактивтік заттармен ластанды. Осы экологиялық қауіпті қатерлердің шын аумағы тек қана мамандарға белгілі. Республикамыздың барлық халық шаруашылық кешені жүйелі жағдайда аграрлық бөлімдегі жекеленудің іс-әрекеттері жер пайдалануды жақсартуға әкелген жоқ. Керісінше кей жағдайда жыртылған құнарлы учаскелер және суармалы ауыл шаруашылық жерлері айналымнан шығып қалды.

Қазақстанда халықтың көпшілігі, нарықтық экономиканың барысын дұрыс түсініп, кіші және орта бизнес, соның ішінде аграрлық бизнестік іске кірісіп кетті. Нарық қатынастарында өз орнын тауып жатқан әр саланың кәсіпорындар саны күннен күнге өсіп келеді.

Жер қатынастарын түбегейлі өзгерту қажеттілігі нарықтық экономиканың туындап, дамуымен себептеліп отыр. Бірақ, мұнда жерге жеке меншік құқығын тек қана жариялаумен шектелмегені жөн. Мұнда жеке меншіктікті енгізе отыра, жалпы мемлекеттік, ұлтық, әр жеке азаматтың мүддесі ескерілуі және жер қатынастары дамуында әділеттік принцип іске асырылуы керек. Республика ерекшеліктерін ескере отыра, санатқа нысаналы арналуына, жерге меншік құқығының субъектісіне жерлерді жеке меншікке беру шартын, негізін, тәртібін, құқықтық режімін жеке зерттеу қажет. Осы мәселелер дұрыс және әділетті шешілсе, жерлерді жекешелендіруден туындауы мүмкін қолайсыздықтар азаяды және тіпті жойылады. Мұндайда заң актілерінде жерге мемлекеттік және жеке меншік түрлерінің теңдік және қатарлық принципі сақталуы керек. Кейін, аздап жеке меншік түрі кеңейтілгені жөн. Сөйтіп, жерлерді қайта құруға эволюциялық сипат беру керек.

*1.1. Қазақ Республикасында жерге меншік құқығының түсінігі*

Меншік құқығы Қазақстан құқық салаларының негізгі институты болып табылады. Нарық қатынастарының дамуымен, жерге жеке меншік құқығы қалыптасуымен байланысты жер құқығында бұл институт мағынасы өсіп отыр.

Адамзаттың өмір сүруіне қажетті материалдық игіліктің жалғыз қайнар көзіне қоғамдық өндіріс процесі жатады. Бірақ жердің өзіне ғана тән ерекшеліктері болады. Мысалы, жер адам еңбегінің нәтижесі, өнімі емес, ол табиғаттың бір бөлігі, жер беті көлемін адам өзінің қажеттілігі үшін өзгерте алмайды. Табиғаттан материалдық игілік алу үшін, адамдар бір-бірімен өзара қатынастарға түседі /қоғамдық қатынастар/. Ол қатынастардың мәні – сол материалдық игіліктерді өздеріне меншіктеп алу. Меншік - қоғамдық қатынастардың бір түрі. Мұнда бір тұлға белгілі заттарға иелік жүргізіп, басқа тұлғаларды осы билікке араластырмайды. Меншіктің барлық түрлеріне бірдей құқық құзыреті тән, олардың мазмұндары және аумақтары әр түрлі.

*Жерді иемдену құқығы* - Қазақстанның жер учаскесін немесе жер қорының белгілі бөлігіне заң негізінде нақты қожалық ету мүмкіндігі.

Заңға сыйса, меншік иесі емес те жерге ие бола алады. Қарсы жағдайда, жерге өз еркімен иелік жасау, басып алу немесе өз еркімен жерді беру, заң жүзінде жауапкершілікке тартылады.

Кәдімгі мүлікті меншік иесі өзінің қажетіне қарай оларды ауыстыруға мүмкіндігі бар /басқа мекенге апару, қоймаға жабу және т.б./. Ал жерді иемдену дегеніміз - белгілі шарттылық ұғым, жерді басқа жерге ауыстыруға болмайды, сондықтан оған қожалық жасау шектеліп отырады. Жерді иемдену жерді үйлестіру жобасын натураға көшіру-жер учаскесі шекараларын бекіту жолдарымен жүзеге асырылады. Сонымен қатар жерлерді аймақтарға бөлу, бас жоспарларына, жоспарлау мен құрылыс салу жобаларына және мекендерде қала салу құжаттардың басқа түріне сәйкес пайдалану жолымен оларды иемденуге болады.

*Жерді пайдалану құқығы* – жерлерді шаруашылық және басқа пайдаға асыру, қоғам қажеттілігін қанағаттандыру мақсаты үшін оның пайдалы қажеттерін алу заң жүзіндегі мүмкіндік. Бұл құқық екі негізгі түрлерде байқалады:

а) жер учаскесін пайдалану бойынша меншік иесінің құқығы және жер иесінің құқығын іске асыруға болатын тәсіл;

б) құрылыс, ғимараттар салу және мелиоративтік жүмыстар жүргізу жолымен жерде еркін шаруалау.

*Жерге билік ету құқығы* – осы нысаны заңдық тағдырын заң жүзімен анықтау.

Меншік иесі емес /жалға алушы/ жер иесінде бұл құқық жоқ немесе ол шектелген және тек қана меншік исінің келісуі бойынша ғана жүзеге асады.

Жерге билік етудің үш негізгі түрі болады:

а) жердің /жер учаскесінің / нақты жай-күйінің өзгеруі;

оның, әсіресе жердің заңдық статусының өзгеруі;

б) жерлердің құқықтық тәртібінің өзгеруі /жерді меншік

иесінің сатуы/;

в) жер учаскелерінің меншік иелері болып табылатын тұлғалар құрамындағы өзгерістер.

Осы аталған жерге меншік құқығының жерді иелену, пайдалану және билеу құқылылық субъективтік мағынада құқықтың әр-түрлі сапалары нормаларында кездеседі:

1/ мемлекеттік құқық нормаларында;

2/ әкімшілік құқық нормаларында /мемлекеттік кәсіпорын басқару бойынша министрліктердің және ведомстолардың құқылықтары/;

3/ азаматтық құқық нормаларында /жерді мұра етіп қалдыру, сату, сатып алу, кепілдікке беру және жермен басқа операциялар жасау құқықтарын жүзеге асыру тәртібі бекітілген/;

4/ қаржылық құқық нормаларында /жерлерді пайдалану бойынша шараларды қаржыландыру және жер учаскелеріне меншік қатынастарын жүзеге асыру қолданатын қаржы-құқылық жазалау шараларын қолдану ережелері анықталады/;

5/ қылмыстық құқық нормаларында /жер учаскелерін өз еркімен алып қою, жерлерді иемдену, пайдалану және жер учаскелерімен мәміле жасаудағы ережелерді бұзғаны үшін жауапкершілік белгіленеді/.

Жер қатынастарын жерге жеке және басқа нысандағы меншігіне негізделінген мемлекеттік реттеу әртүрлі өзгерісте барлық дамыған шет мемелкеттерге тән. Мемлекеттің даму деңгейі жоғары болған сайын, онда жерге жеке меншіктікті реттеу қатаңдай түседі.

*1.2.Қазақстан Республикасында жерге меншік құқығының ерекшеліктері*

Жер қатынастары мен жер, жерге жеке меншік құқығының институты шешуші болып табылады. Меншіктің көптүрлілігін белгілей тұра, мемлекет заң алдында олардың теңдігін және жерге қатысты шаруашылықтық барлық түрлерінің дамуына кепілдік береді.

Құқықтық жөнінде жер қатынастарын реттеу мәселелері жер құқығына қатысты, ал оның бір бөлігі азаматтық құқықпен реттеле алады. Бұған себептер:

* жер меншігі түрлері, формалары бойынша көп түрлі болғанымен, азаматтық құқық ретінде көбінесе жеке меншіктік ауқымда қызмет етеді;
* тауарлық айырбастаудың кәдімгі заттары сияқты жерлердің бәрі сатыла бермейді, мысалға ерекше қорғалатын табиғат аумақтарының жерлеріне жататын жер учаскелері және ортақтасып пайдаланатын жерлер жеке меншікке сатылмайды;
* жермен мәміле азаматтық құқығындағы тұтыну заттарын сату-сатып алу сияқты жасалмайды, ол айрықша іс әрекеттерді жүргізуді талап етеді;
* жеке меншікке сатылатын жер учаскелеріне байланысты заң арнаулы шекті нормаларын /мөлшерлерін/ белгілейді;
* жер заңында келтірілген жердің нысаналы арналуы сақталуы керек, учаскені сату, мұралыққа беру кезінде оның нысаналы арналуын, әсіресе мәміле объектісі ауыл шаруашылық алқаптар болса /азаматтық құқықтары/ заттарды сату-сатып алуда шектеулер жоқ/өзгертуге болмайды.

Азаматтардың жер учаскесіне жеке меншік құқығын келесі ерекшеліктер сипаттайды:

1. Меншік иелерінің субъективтік құралы;

2. Жер учаскелерін нормалау;

3. Жер санаттары бойынша шектеу.

1. Жердің жеке меншік иелеріне ҚР азаматтары және мемлекеттік емес заңды тұлғалары болып табылады/"Жер туралы" Жарлықтың 5-бөлімінің 30 бабы/. Жерге меншік құқығының субъектісі болу үшін азаматтар ҚР Азаматтық Кодексіне сәйкес, құқықтық және жұмыстық қабілеттері болуы керек.

Мұнда, жұмыс тәжірибесінің, біліктілігінің болуы, /фермерлік шаруашылық жүргізу мақсатында жер учаскесін алу үшін/ қайтыс болған фермердің жерін мұралыққа алу үшін онымен туыстығының болуы. Жер учаскесінің меншік иесі немесе пайдаланушысы болам деген азаматтарға арналған осындай талаптар тек Ресей Федерациясында емес, Германия, Франция, Швецияның, Дания, Австрия заңдарында да әрекет етеді.

Кейбір елдерде бұл шарттарға адамдардың жасы, капиталы немесе несиелерің бар жоқтығы кіреді. Заңды тұлғалардың, егер оның заңды және жарғылық нысанасында ауыл шаруашылық болса, қажетті өндіріс құралдары, мамандары болса осындай құқыққа ие. Өкінішке орай Қазақстан Респубакисының жер заңында бұл жағдайлар нашар, жеткіліксіз, ноқтасыз келтірілген /білім, дағды, кәсіптік дайындық және басқалары көрсетілмеген/. Сондықтан, алынған жер учаскелері өте тиімсіз немесе тіпті пайдаланбайды.

Азаматтардың меншігіндегі жер учаскелерін нормалау ҚР үкіметі арнайы нормативтік актілерді қабылдау арқылы жүзеге асырады. Бұл актілерде жер учаскелерін берудің шекті нормалы көрсетіледі. Мұнда жергілікті органдар өз құзіретінде өздерінің нормаларын қабылдай алады. Бұл мәселеде Р.Ф. жергілікті органдарының өкілеттігі кеңірек. Қазақстанда шекті нормалардан басқа жеке меншіктікке жер учаскелерін тегін беру ноормалары да белгіленген.

Азаматтар жеке меншігіне берілетін жерлердің категориясы бойынша шектеулер қойылған. Мысалы, 1995 ж. "Жер туралы" Жарлығынан 5-бөлімінің 33-бабында азаматтардың жеке меншігінде бола алатын жерлердің түрлері қозғалмайтын мүлік ретінде көрсетілген. Жер заңының дамуы жер учаскелеріне жеке меншік рұқсат етілетін жер қоры санаттар санын көбейтуге бағытталған, әсіресе ауыл шаруашылық жерлерге қатысты. Қазақстандағы жер реформасының 10 жылдық тәжірибесі ескеріліп, жаңа жер заңына бір қатар өзгерістер еңгізілген.

Республикадағы жер реформасының негізгі бір жайы мемлекеттен азаматтарға, мемлекеттік емес заңды тұлғаларға жерді беру тәртібін жасау және қолдану болып табылады. Мұнда заң талаптары, азаматтар мүддесі, әлеуметтік, мемлекеттік мүдделері сақталуы керек. Осы уақытта республикамызда қабылданған заңдылық нормативтік актілер шеңберінде жер учаскелерін жекешелендірудің келесі механизмі қалыптасты:

* өзіндік қосалқы шаруашылығын, бақ өсіру, сая жай құрылысын, жеке тұрған үйлер салу үшін ертеде алынған жер учаскелерін қайта рәсімдеу;
* азаматтарға жеке меншікке тегін беру нормасы шегінде жер учаскелерін беру;
* азаматтарға және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға жер учаскелерін сату;
* жекешелендіретін ауыл шаруашылық кәсіпорындарының жер үлестерін дербестеу;
* жекешелендіру тәртібінде алынған жер учаскелерін басқа азаматтарға, заңды тұлғаларға сату.

Жер заңы бойынша жерге жеке меншіктің келесі түрлері

төмендегідей болады:

* азаматтардың жеке меншігі;
* ортақ бірлескен меншік, яғни қатысушылардың үлестері белгіленбеген бірлескен меншік;
* әр қатысушыға тиесілі жер учаскелерінің нақты үлестері белгіленіп, нақты бөлуде пайда болатын ортақ үлестік меншік;
* мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігі.

Жер учаскесіне ортақ меншік заң актілерінде көзделген

жағдайларда учаскесі бөлінбесе, сондай-ақ меншік иелері өздеріне тиесілі жер учаскелерін бір учаскеге ерікті түрде біріктірген кезде пайда болады. Республикамызда осыған тән қолхоздарды қайта құру мен совхоздарды жекешелендіру арқылы азаматтардың жерге ортақ меншігін ұйымдастыруын мысал ретінде келтіруге болады. Жер учаскелерін ортақ меншікке табыстау бекітілген меншік иелерінің тізімі тіркелеген колхоз, совхоз мүшелерінің жалпы жиналысы шешемінің негізінде атқарушы үкімет органдарымен жүзеге асырылады.

Республикамызда жаңа жер заңдарын қабылдаудан бұрын шаруашылықтарды қайта ұйымдастыру мен жерлерді жекешелендірудің басқа жүйесі болатын. Қайта құрылатын ұжымдардың мүшелері, несиешілер және сол шаруашылықтардың, сондай-ақ осы шаруашылықтардың өндірістік және әлеуметтік-мәдени салаларында істейтін әрі олардың аумағында тұратын зейнеткерлер мен басқа да адамдардың заңға сәйкес шартты үлесіне құқығы бар. Шартты жер үлесін иеленушілердің құқығы:

* жер үлесі құқығын жарна ретінде шаруашылық серіктестіктерінің жарғылық қорына немесе қайта ұйымдастырылатын колхоз, совхоздар жерінде құрылатын өндірістік кооперативтерге пай ретінде беруге;
* шаруа /фермер/ қожалағын ұйымдастыру үшін жеке жер үлесіне сәйкес жер учаскесін алуға;
* жер үлесі құқығын сыйға тартуға, сатуға, жалға беруге хақылы /жаңа "Жер туралы" заңда кейбір өзгерістер кіргізілген/.

Шаруашылық жерлерін пайдалану жер үлестерін біріктіру арқылы тұрақты жер пайдалану құқығымен ұйымдастырылған.

Шартты үлестерге бөлінбеген үлестер сол шаруашылықтың пайдалануында қалады.

Бақ өсіру, саяжай құрылысын жүргізу үшін жер учаскелерін бөлуде азаматтар кәдімгі серіктестіктерге, кооперативтерге ұйымдасуы керек. Мұндайда азаматтардың жер учаскелері жеке меншікте болуы мүмкін, ал жолдар, суару жүйесі, қоймалар сияқты объектілер ортақ меншігінде немесе олар құрған заңды тұлға меншігінде болады.

Жеке меншікке берілетін жер учаскесінің басқа түрлері де азаматтардың меншігінде және ортақ бірлескен немесе мемлекеттік емес заңды тұлғалардың ортақ үлестік меншігінде болуы мүмкін.Бұл жай өзіндік қосалқы ұжымдарды жүргізуге және өндірістік немесе өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үй жайлар, ғимараттар және олардың кешендерін салуға берілген жерлерге де қатысты.

1995 ж. "Жер туралы" Жарлықтың 3-бөлімінің 16 бабында айтылғандай азаматтарға ауыл шаруашылық өндірісін жүргізу, жеке тұрғын үй немесе саяжай құрылысы үшін жеке меншікке, немесе жерді тұрақты пайдалануға тегін берілетін учаскелердің көлемін белгілеу Қазақстан Республикасының үкіметі белгілеген нормалары және тәртібі бойынша жүзеге асырылады. Жер учаскелерін қайта тегін беруге жол берілмейді.

Мемлекет меншігіндегі жерлердің азаматтарға, мемлекеттік емес тұлғаларға тендер, конкурс, аукцион арқылы жер учаскелерін келесі жағдайларда сатуға болады:

* тегін беру мөлшерден артық көлемде шаруа /фермер/ қожалығын жүргізу;
* шаруа қожалығының жерлерін жеке меншікте пайдалану құқығын сатып алу және рәсімдеу;
* ұжымдарда өндірісті бірлесіп жүргізу;
* қалаларда, поселкелерде жеке тұрғын үйлер салу, егер заңда жерді тегін беру қаралмаса;
* бақ өсіру және саяжай құру;
* ауыл шаруашылық өндіріспен байланысты емес кәсіпкерлік қызметті ұйымдастыру;
* заңда жерлердің тегін берілуі қарастырылмаған басқа жағдайларда.

Орман, су қорының құрылыстанбаған жер учаскелері,

ерекше күзетілетін табиғи аумақтар, ортақ пайдаланатын жерлер /көшелер, гүл және ағаш алаңдары, су қоймалары және т.б./, қаупті заттармен ластанған жерлер сатылмайды.

Қазақстанда нарықтық экономикаға көшу барысында жер реформасын жүргізуге байланысты мәселелер өте өзекті болып отыр. Бұл жай жердің қай болмасын қоғам өміріндегі айрықша маңызымен, республикамыздың жер байлығымен /ауыл шаруашылық алқаптардың көптігі және газ, мұнай, қара, түсті және сирек кездесетін металдар/ себептеледі. Осыған байланысты Совет уақытында қалыптасқан жер қатынастарын қайта құруға мүмкіндік беретін заңдар қабылданды. Сол кездегі жер қатынастарының өзегі бүкіл халықтық деп аталған мемлекеттік меншік болып табылған.

Қайта құрудың ең басында қабылданған "Қазақ ССР жер кодексі", "Меншік туралы", "Шаруа қожалықтары туралы", "Ауылдың, селоның, агроөндірістік кешеннің басымдылығы туралы", "Мемлекеттік ауыл шаруашылық кәсіпорындарының мүліктерін жекешелендіру ерекшеліктері туралы" және 1991 жылы маусым айында қабылданған "Жер реформасы туралы", сондай-ақ Қазақстан Республикасы Президентінің жарлықтары, нормативтік актілері жер реформасының, бастапқы құқықтық негізін құруға мүмкіндік берді.

Республикамыздағы жер реформасының мақсаты жерге және өндіріс құралдарына меншіктің көп түрлілігін еңгізу негізінде қалыптасқан жер қатынастарының барлық жүйесін өзгерту болып табылады. Реформа экономикада көп салалықты дамытуға, жерлерді қайта үлестіруге, республикамыздың жер қорын құқықтық, экономикалық басқару әдістеріне көшуге бағытталған. Мемлекеттікпен қатар, жерге меншіктің басқа түрлерін, ең алдымен жеке меншіктікті, жерді нарықтық айналымға, қатынастарға түсіруді қамтып отыр. Жер кеңістік негіз, өндірістің ең негізгі өндіріс құралы, еңбектің нысанасы және құралы болып табылады.

Ең алдымен ауыл шаруашылығында жердің ең бір бірегей қасиеті, яғни құнарлылығы, жүзеге асырылады. Соңғысы тамақ, жеңіл, ауыр өнеркәсіптері үшін шикізаттар өндіруге мүмкіндік береді, б.а. қоғамның өмір әрекетінің негізін құрады. Республикамыздың ауыл шаруашылығында экономиканың басқа да салаларындағыдай, реформа жүргізу басында тоқырау құбылыстары байқалды. Ол саланың экстенсивтік дамуынан көрінді. Сапасы, құнарлылығы тастақтанған төмен жерлерден бірнеше миллион гектар жыртылымға берілді /тұздалған, сортаң, ұсақконтурлы, жұқа қабатты, нашар бедерлі және т.б./. Бұл жай мал шаруашылығында, басқа да салаларда байқалды. Мұның ең басты себептері:

* аграрлық бөлікті басқарудағы әкімшіліктік, волюнтаристік әдістері /оған негіз – жерге мемлекеттік өз меншігі/;
* бәсекенің жоқтығы;
* ауылдың ұтымды еңбектенуге айтарлықтай қызығушы-лығының болмауы.

"Шаруа қожалықтары туралы" заң қабылдануымен жер

пайдалану құқық субъекттері кеңейіп өзгерді. Егер оған осы уақытқа дейін тек ауыл шаруашылық кәсіпорындары /совхоз, колхоз, тәжірибе станциялары, оқу шаруашылықтары және т.б./ жатса, жаңа заңдар оның толық құқықты субъектілері ретінде шаруа қожалықтарын, жалгерлерді қамтиды. Жалгерлер мен фермерлерді заңдандыру олардың жерді пайдалану, кейін иеленуге хақылы екендігін мойындады. Ескі заң бойынша ауыл шаруашылық мақсаттары үшін жерлер азаматтарға шектелген мөлшерде тек қана кейінгі жер пайдалану шарттарымен берілді. Қабылданған жаңа заңдар ауыл шаруашылық кәсіпорындарын қайта құру және жаңа құрылымдарды ұйымдастыруға мүмкіндік берді. Барлық жерлерде шаруа қожалықтары құрыла бастады. Олардың пайдалану жерлері екі жолмен құрылды. Біріншісі – шаруа қожалықтарының пайдаланатын жерлерінің колхоз, совхоз құрамынан бөлініп шығарылуы. Екіншісі – шаруа қожалықтары ауданның /қала/ арнайы жер қоры есебінен құрылды. Ал арнайы жер қоры "Жер реформасы туралы" заң бойынша ауыл шаруашылық кәсіпорындарының пайдаланымдағы /айналымдағы/ жерлерден, сондай-ақ колхоз, совхоздың тиімсіз пайдаланатын алқаптарынан ұйымдастырылады. Республика бойынша арнайы жер қорына кірген жер көлемі 7 млн. га артты.

28.06.1991 ж. "Жер реформасы туралы" ҚР заңына сәйкес жер реформасының негізгі бағыттары:

* аудан, қала, арнайы жер қорын құру;
* колхоздардың жерлерін қайта үлестіру;
* совхоздарды және басқа мемлекеттік ауыл шаруашылық кәсіпорындарын жекешелендіру;
* ауылдық елді мекендердің шекараларын белгілеу, анықтау және олардың жерлерін шаруашылық үйлестіру;
* жер учаскелерін пайдалану, иелену құқықтарына құжаттарды рәсімдеу.

Қазақстан Республикасында жер реформасын жүзеге асырудың бастапқы жылдарында жағымсыз нәтижелер көрсетті. Мысалы, "Жер туралы" Жарлық қабылданар алдында негізінен аудандық, қалалық арнайы жер қорлары құрылды, шаруа қожалықтары, басқа мемлекеттік емес ұжымдар пайдаланатын жерлері белсенді түрде қалыптасты, елді мекендердің жерлері ұлғайды, оларға 16 млн. га астам жер берілді, ал ауыл шаруашылық өндірісімен, жеке қосалқы шаруашылықпен, бау-бақша өсірумен айналысатын жер пайдаланушылар жері 2,67 млн. /1990 ж./ гектардан 3,47 млн. гектарға дейін көбейді /01.01.1996 ж./.

Жаппай жер учаскелерін бөліп беру, жер учаскесін пайдалану құқығына құжаттарды рәсімдеу, қайта рәсімдеу жұмыстары жүргізілді. Бір уақытта колхоз, совхоз жерлерін шартты жер үлестеріне, мүлікті – пайларға, ал 1994-95 жылдары жер үлестерін аталау /персонификация/ жұмыстары жүргізілді. Сол кезде республикамызда жерді үйлестіру, жер қорларын басқару бойынша мемлекеттік органдарын қалыптастыру жұмыстар жүргізілді. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібінде және ұйымдастыру жүйесінде үлкен өзгерістер, жерлерді мемелкеттік қорғау, экологиялық мониторинг мәселесінде жаңа жайлар пайда болды, мемлекеттік шара ретінде жерді үйлестіру сипаты толығымен өзгерді.

Сонда да жер реформасының негізгі мақсаты, яғни жерді жекешеленуге беру және агроөнеркәсіптік кешен салаларында нарықтық қатынастарға көшу, бастапқы сатыларда жүзеге жеткіліксіз асырылды. Мысалы, шаруа қожалықтарын ұйымдастыру тез жүрсе де /1995 ж. – 31 мың, 1996 ж. – 42 млн, ал 1990 ж.-147 мың ғана еді/ көп жағымсыз жайлар пайда болды. Сол теріс жайлардың бірі – пайдаланатын жерлердің кішкентай аудандары. Мысалы, 1995 ж. Ақмола облысында шаруа қожалықтардың орта көлемі 35 га, ал Талдықорған облысында суармалы жерлер 1,5 га құрады.

Шаруа қожалықтарының көпшілігі өткізу, жабдықтау, тұрғын орындарынан алыс орналастырылды, жерлері кірме болып келді, учаскенің қолайлы көлеміне, пішініне қойылған талаптар бұрмаланды, қолданыста болған суару, су әкету, жолдар желісінің бұзылуы, алқаптардың құрылымдарының қолайсыздығы және т.б. кемшіліктер жіберілді. Бұл жағдай басқа факторлармен /қаржының, мамандықтың, негізгі және айналым құралдарының жеткіліксіздігі / бірге тек қана үштен бір шаруа қожалықтары орнықты жұмыс істеуіне тіреді. Мысалы, 1995 – 1996 жж. Семей облысында 24%, Қызылорда - 31%, Павлодар - 33%, Ақмола – 39% шаруа қожалықтары ғана әрекетті болған.

Біртіндеп алдында қабылданған заңдар жайлары өзгерді және нарықтық экономика талаптарына сәйкес келмеді, жер нарықтық қатынастар объектісі болмады, ол мемлекеттік меншікте қала берді. Осы мәселелерді шешу және жер реформасы жүрісін тездету мақсатымен мемлекеттің басқарушы органдары оқтын-оқтын заңдық және нормативтік актілер, шешімдер қабылдап отырды. Мысалы, 1994 ж. бірінші жартысында президенттің екі Жарлықтары шықты. 1994 ж. 24 қаңтардағы "Жер қатынастарын реттеудің кейбір мәселелері туралы" және 5-сәуірдегі "Жер қатынастарын одан әрі жетілдіру туралы" азаматтарға және заңды тұлғаларға иеленуге, пайдалануға, жалға беруге жер учаскелерін бөліп беру, табыстау бойынша Жарлықтарда жергілікті органдардың және республика үкіметінің қосымша өкілеттері анықталды, шектеулерді алып тастау мақсатымен жерді пайдалану құқығы жөнінде іс әрекеттер түрлері кеңейтілді.

Осы Жарлықтар арқылы республика басшысының жер қатынастарын өзгеруін жеделтетпекші болғанымен, жерге жеке меншіктік жоқтығынан 1990 – 1994 ж. алға қойылған мақсат орындалмады.

1995 ж. Қазақстанда жер реформасының екінші сатысы басталды. Бірінші рет Қазақстан Республикасының Конституциясына сәйкес жер мемлекеттік меншігімен қатар заңмен белгіленген негіздерде, шарттармен шектеліп, жер жеке меншікте болуы мүмкін деп жарияланды. Қазақстан Конституциясында жерге мемлекеттік меншік құқығының сақталып, жерлердің кейбір санаттарына қатысты жеке меншікті еңгізуді жоққа шығармайды.

Республикада жер қатынастарының күрт өзгеруі заң күші бар Президенттің "Жер туралы" 1995 ж. 22 желтоқсанда қабылдаған Жрлығынан басталды. Осы Жарлықтың 33-бабына сәйкес азаматтардың жеке меншігінде өзіндік қосалқы шаруашылығын, бақ өсіру және саяжай құрылысын жүргізу үшін берілген /берілетін/ жер учаскелері бола алады.

Азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жеке меншігінде өзінің мақсатына сәйкес үйлер мен ғимараттарды қамтуға арналған жерлерді қоса алғанда, құрылыс салуға берілген /берілетін/ немесе өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үй-жайлар, үйлер, ғимараттар және олардың кешендері салынған жер учаскелері бола алады.

Мұнда өзіндік қосалқы шаруашылығын, бақ өсіру және саяжай құрылысын жүргізу үшін берілген жер учаскелерін санамағанда басқа ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер жеке меншікте бола алмайтындығы айтылған. Жаңа жарлықта жекелеген категорияларына жеке меншік құқығын енгізе отырып, мемлекеттің мұндағы негізінен жерпайдалану ауқымына араласуын шектеу мәселелері реттелген /34-бабы/.

Жер пайдалануындағы жерді оның нысаналы арналуына сәйкес пайдалану, табиғатты қорғау технологиясын қолдану, топырақтардың қунарлылығын арттыру, жерлерді қорғау жөнінде шараларды жузеге асыру міндеттері жүктелген. Бұл заңда келесі жайлар да келтірілген:

* жер объектілері, жерді пайдалану құқық субъекттері толық аталған;
* жер пайдаланулардың негізгі құқықтары, міндеттері анықталған;
* жер пайдаланушылар құқықтарының пайда болу және тоқталылуы негізделген.

Заңда жауапкершілік түрлері де реттелген/ мысалы, 118-бапта лауазымды адамдар мен азаматтар жер заңдарын бұзғаны және жер ресурстарына зиян келтіргені не нақтылы зиян келтіру қатерін туғызғаны үшін заңдарда белгіленген тәртіптік, материалдық, әкімшілік немесе қылмыстық жауапкершілікке тартылады делінген.

Заңның жаңа жақтары: 1. Жерді меншік және жылжымайтың объектісі ретінде жылжымайтын мүлікке теңестіру; 2. Жерге қатысты кондоминиум, сервитут сияқты ұғымдарды еңгізу; 3. Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы заңға сәйкес жер учаскесі мен жер пайдалану құқығын кепілдікке беру ережелері.

"Жер туралы" Жарлық ережелерін дамыту және реформа мақсаттарын жүзеге асыру үшін Үкімет тез арада бір- қатар нормативтік құжаттарды дайындады. Олардың ішінде "Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар және оларды басқа санатты жерлерге аудару тәртібі туралы ереже", "Мемлекеттік жер кадастрі және жерді үйлестіру туралы ереже", "Ластанған және бұзылған жерлерді алып қою, қорғау және пайдалану тәртібі туралы ереже" және т.б. Үкімет жағынан келесі актілер және құжаттар іске қосылды:

* меншікке жерлерді беру тәртібі және нормалары;
* тұрақты немесе уақытша жер пайдалану;
* мемлекеттің жеке меншікке сататын немесе жер пайдалануға беретін жерлері үшін төлем ставкаларының мөлшері;
* азаматтарға және заңды тұлғаларға берілетін жер учаскелерінің шекті мөлшерлері;
* мемлекеттік қажеттілік үшін жер учаскелерін алып қою және сатып алу тәртібі туралы ереже және басқалары.

"Жер туралы" Жарлықтағы ойларды дамыту үшін "Жылжымайтын мүліктің ипотекасы туралы" және "Жылжымайтын мүлік құқықтарды және олармен мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы" жарлықтар шықты. Жер қатынастары және жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік комитет 1994-1995 жж. және 2010 ж. дейінгі кезеңге Қазақстан Республикасының жер ресурстарын қорғау және ұтымды пайдаланудың ғылыми –негізделген Концепциясын жасады. Мұнда жер ресурстарын қорғау және ұтымды пайдаланудың негізгі бағыттары, міндеттері және әдістемелік ыңғайы белгіленген. Сонымен қатар жаңа заңда бірінші рет жер пайдаланушыларға немесе меншік иелеріне келтірілген шығандарды өтеу негіздері анықталған /"Жер туралы" Жарлықтың 116-бабы/. Бұл негіздер:

* мемлекеттің мұқтажына жерлерді алып қою, /меншіктеу немесе жер пайдалану құқығын жоятын/;
* жер пайдаланудың айрықша режимін белгілеумен байланысты жер пайдалану және меншік құқығын шектеу;
* жер пайдаланушылар немесе меншік иелерінің құқықтарын бұзу;
* объектерді салу және пайдалану нәтижесінде жерлер сапасының нашарлауы.

Осымен қатар шығындардың орнын толтыру тәртібі

анықталды. Мұнда шығындарды өтеу себепші есебінен айқындалады. Егер шығын мемлекеттік орган шешімінен туса, онда оның орны тиісті бюджет есебінен толтырылады.

Өтем төлеу мөлшерін айқындағанда оған:

- жер пайдалану немесе меншік құқығын сатып алу сомасы /инфляцияны ескерумен/;

- учаскедегі бар жылжымайтын мүліктің, көпжылдық екпелерді қоса, нарықтық құны;

- жер учаскесінің игерумен, пайдаланумен, қорғау шараларын жүргізумен байланысты шығындардың құны /инфляцияны ескерумен/;

- жер учаскесін алып қою себебінен туған барлық шығындар және алынбаған табыстың барлығы кіреді.

1995 ж. "Жер туралы" Жарлық ережелері жермен нарықтық әрекеттерді жасауға мүмкіндік берді. Жерге жеке меншік еңгізумен қатар жаңа заң жерді пайдалану құқығымен барлық әрекеттерді жасауға да мүмкіндік берді. Сөйтіп осы заң және оған қосымша ілесушы нормативтік құжаттар жер нарығының қалыптасуына бастау болды. 1996 ж. 6-маусымда Қазақстан Республикасы Үкіметі қабылдаған N709 "Жер реформасын тездету шаралары туралы" қауылысы "Жер туралы" заңды іске асыру жөніндегі ұйымдастыру шараларын белгіледі. Мемлекеттік және шаруашылық органдар мемлекеттік және ұжымдық ауыл шаруашылық кәсіпорындар басшыларымен бірге 1996-97 жж. Республикамызда келесі жұмыстарды жүргізді:

- жер үлестерін жаппай персонификациялау;

- жерлерін қайта үлестіру;

- жалға беру, сату, жалға алу тәртібін қайта рәсімдеу;

- пайдалану және иелену құқығының құжаттарын беру.

Осы уақытта жалпы ауыл шаруашылық жерлерді мемлекеттік емес құрылымдарға ауыстыру аяқталды. Мысалы, республика бойынша шаруа қожалықтар саны 1990 ж. 147, ал 1995 ж. – 31 мыңнан асып кетті, 2001 ж.- 105 мыңнан асты. Мемлекеттік емес заңды тұлғалар /кооперативтер, серіктестіктер, акционерлік қоғамдар/ саны 1995 ж.-3,4 мың болса, 1998 ж.-6,6 мыңға жетті. Сонымен қатар жермен жасалатын мәміле сандарының да өсуі байқалды, әсіресе тұрғын үй-жай, сауда, тұрмыс, демалыс, саяхат объектілерін салу 8шін жер учаскелерін сату тездетілді.

Бірақ жерлерді мемлекеттік емес құрылымдарға, жеке меншіктікке ауыстыру үдемелі жүргенмен бір қатар кемшіліктер жіберілді. Бір жағынан, жаңадан құрылған кооперативтер, серіктестіктер, шаруа қожалықтары әр түрлі себептермен алған жерлерін тиімді пайдалана алмады, кейде бұл құрылыстар созылып кетті, ал кейбіреулері таратылып жатты. Басқа жағынан, 1996-99 жж. Жер нарығының қалыптасуы жеткліксіз болды, жер қорының басым бөлігі нарықтық айналымға кірген жоқ, иеленуге және пайдалануға берген жерлер төлемдері, жалға алу төлемдер, жер салықтарының төлемдері, жасалған іс-әрекеттерден түсетін ақшалары бюджетке толық түспеді. Осының бәрі жер қатынастарын реттеуші заңдарда, нормативтік құжаттарда жіберілген кемшіліктердің бар екендігін дәлелдейді.

Сондықтан 1998 ж. үкімет мамандарға, ғалымдарға, жұмыс топтары құрамына бұрын қабылданған /1995ж./ "Жер туралы" заңға түземелерді дайындау бойынша іске кірісуге тапсырма берді. Мемлекеттік органдар және комиссиялар осы жұмыстарды атқарып, парламентке сол заңның жаңа жобасын ұсынған болатын. Бұл жоба басылымдарда ашық талқыланып, 1999 ж. науырыз айында парламентке тапсырылған. Парла-ментте бұл жоба қаралғаннан соң үкімет оны қайтарып алды. Одан соң, қайталап қаралып, мәжіліс пен сенат қабылдап, 2001 жылы, қаңтар айында Президент жаңа "Жер туралы" заңды бекітті.

Қазақстан Республикасы Президентінің "Жер туралы", заң күші бар Жарлығының қабылданғанына 5 жылдай уақыт өтті.Осы уақыт ішінде, біршама жаңа заңдар қабылданып, заң қадағы жүргізілген реформаларға сәйкес, шаруашылықтырдың құрылымдары да өзгерістерге ұшырады.

"Жер туралы" Заң жобасы баспасөз бетінде екі рет жарияланып, барлық облыстарда талқыланды, қоғамдық ұйымдар мен партиялардың қатысуымен бірнеше рет пікірталастар да өткізілді.

Жер қатынастарының даму барысын реттеу мен жетілдіру мақсатында енгізілген толықтырулар мына төмендегідей:

* Заң жобасында, негізінен, Қазақстан Республикасы Президентінің "Жер туралы" Заң күші бар Жарлығының негізгі нормалары сақталынды.
* Қазақстан Республикасының Конституциясына сәйкес, Заң жобасының 3-бабы бойынша, Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, оған ешкімнің де қол сұқпаушылығы және оқшаулауға болмайтындығы туралы нормалар күшейтіліп отыр.

Заңның мәні мен концепциясын өзгерістерге ұшыратпайтын құрылымдық өзгерістер енгізілді, яғни тараулар мен Заң баптары өз маңыздылығы бойынша орналастырылды.

Жекелеген баптар Азаматтық кодекстің нормаларымен, "Жылжымайтын мүліктер құқығын тіркеу және онымен мәмілелер жасау туралы", "Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы", "Тұрғын үй қатынастары туралы" және "Ерекше қорғалатын табиғат аумақтары туралы" Заңдардың нормаларымен сәйкестендірілді.

Жаңа Жер туралы Заңға мына төмендегідей қосымша үш бап енгізіліп отыр, яғни:

- жергілікті өкілетті органдар мен өзін-өзі басқару органдарының жер қатынастарын реттеу саласындағы құзыреттері туралы;

- оралмандарға жер телімдерін берудің құқықтық тәртібі туралы;

- халықаралық келісім-шарттарға байланысты жер қатынастарын реттеу туралы.

Конституцияға және қазірде қолданылып жүрген заң актілеріне сәйкес, жергілікті өкілетті мемлекеттік органдардың жер қатынастарын реттеу саласындағы құзыреттеріне:

- тиісті аймақтарда, басқа да табиғат қорғау шараларымен бірге, жерді тиімді пайдалану, топырақтың құнарлылығын арттыру, жер қорларын қорғау бойынша кешенді бағдарламаларын және осы жұмыстарды орындауға байланысты шығындар көлемін, елді мекендер аумақтарында жер-шаруашылық орналастыру жоспарларын бекіту, жергілікті атқарушы органдар мен ұйымдардың басшыларының жер қорларын қорғау мен пайдаланудың жағдайы туралы есептерін тыңдау және басқа да заң актілерінде көзделген мәселелерді жатқызу көзделініп отыр. Сонымен бірге олардың құзыреттеріне жерге төлемақының базалық ставкалары мен нақты телімінің құнын бағалау үшін түзету коффициенттерін, жерді аумақтарға бөлу схемалары мен елді мекендердің, аудандардың шекараларын бекіту белгіленді.

Жергілікті өзін-өзі басқару органдарының жер қатынастарын реттеу саласындағы құзыреттеріне заңдарда белгіленген өкілеттеріне сай, жергілікті маңыздылығы бар мәселелерді шешуге бұқара халықтың қатысуын қаматмасыз ету жайы қарастырылды.

Заң жобасы бойынша уақытша жер пайдалану мерзіміне өзгерістер енгізілді, яғни, қысқа мерзім – бес жылға дейін, ал ұзақ мерзімді – 99 жылдың орнына 49 жылға белгілеу ұсынылды. Шаруа қожалықтарының жер аумағына шектеулер енгізілді, яғни, олардың әр мүшесіне есептегенге жер өлшемі он бес орташа аудандық жер үлесінен аспау тиіс екендігі Заң жобасына енгізіліп отыр.

Ал, ауыл шаруашылық өндірісімен айналысатын мемлекеттік емес заңды тұлғалар үшін жер телімінің шекті /максимальды/ өлшемдерін жергілікті жағдайлар мен ерекшеліктерге байланысты өкілетті және атқарушы органдар белгілеу тиіс деген ұсыныс енгізілді.

Заң жобасында оралмандарға жер телімдерін берудің құқықтық тәртібі белгіленіп отыр. Оларға жеке қосалқы шаруашылығын жүргізу, бау-бақша өсіру, саяжай құрылысы үшін жер – уақытша өтеусіз пайдалану құқығымен, жер телімдерін елді мекен жерінен, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерден, иммиграциялық және босалқы жер қоры есебінен жүзеге асырылмақшы.

Аталған азаматтар Қазақстан Республикасының азаматтығын алғаннан кейін, осы Заңда белгіленген тәртіп бойынша және шарттарда көрсетілгендей, жер телімдері олардың жеке меншігіне өтеді.

Жерге байланысты меншік мәселесі іс жүзінде өзгеріссіз қалды деп айтуға болады, яғни ауыл шаруашылық жерлері мемлекет меншігінде қалады және тек пайдалануға беріледі.

Қазақстан Республикасы азаматтығынан шыққан тұлғалардың жерге байланысты құқықтары айқындалып отыр.

Осы нормаға сәйкес, ондай азаматтардың жерге жеке меншік құқығы оқшаулануы тиіс немесе уақытша жал түрінде жер пайдаланушы болып қайта рәсімделуі міндеттелініп отыр.

Заң жобасының Үкімет ұсынған нұсқасында, алғашқы азаматтық мәміле жасалғанға дейін, мемлекеттік емес жер пайдаланушылардың тұрақты жер пайдалану құқығын сақтау қарастырылған болатын.

Жалпы халықтық талқылау барысында, аталған құқықты уақытша жер пайдалану құқығымен ауыстырылу ұсынылды.

Қазақстан Республикасы Президентінің Заң күші бар "Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы" Жарлығына сәйкес, жер телімдерін және жер пайдалану құқықтарын кепілге беруге қатысты толықтырулар енгізілді.

Жер телімдерін мемлекет мұқтаждығы үшін алу негіздемелерінің тізімі белгіленді.

Заң жобасында, жерді тиімсіз пайдаланғаны немесе жер заңдарын бұза отырып пайдаланғаны үшін жеке меншік иесінен және жер пайдаланушыдан жер телімін алып қою қарастырылды.

Шартты жер үлестеріне иелік ету мәселелеріне де айтарлықтай өзгерістер енгізілді.

Мәселен, шартты жер үлестерін кепілге және жалға беру нормаларын алып тастау ұсынылды.

Шартты жер үлесіне байланысты мәмілелер жасауға мерзімдік жағынан шектеулер қойылып отыр, яғни шартты жер үлесінің иесі өз құқықтарын, осы Заң күшіне енгеннен бастап, бір жыл ішінде іске асырмаған жағдайда, оның құқығының күші жойылатындығы белгіленді.

Бұдан басқа, жер үлесі иелерінің құқықтарын қорғау мақсатында да біршама шаралар ескерілді. Атап айтқанда, шаруашылық серіктестіктеріне, өндірістік кооперативтерге жарна немесе пай ретінде берген жер үлесінің иелері одан шығуға құқы бар, сонымен бірге өз жарнасы немесе пайымен қоса, жер телімін де алуға болады.

Заң жобасының нормалары бойынша,бұрын өз құқықтарын уақытша пайдалануға жалға берген жер үлесі иелері, осы Заң күшіне енгеннен кейін үш жыл ішінде оларды жалдық құқық ретінде қайта рәсімдеуі тиіс. Бұл ретте, жер үлесінің иелері мен жер пайдаланушылардың арасында жасалған келісім-шарттар /шартты жер үлесіне құқығын жалға беру және жер телімін жалға алу/ күшін жояды. Осы кезден бастап, жер телімін екінші рет жалға берудің келісім-шарт негізінде пайда болу мүмкіндігі қарастырылды.

Шартты жер үлесін жалға беру кезінде жасалған келісім-шарттарға күмән келтірген жағдайда азаматтық заңдарда қарастырылғандай, оларды қайта қарау мүмкіндігі туралы норма енгізілді. Сонымен қатар, жер үлесі иелерінің құқығын қорғау мақсатында, шартты жер үлестерінен құрылған жер пайдаланушылардың құжаттарын қайта тіркеу нормалары да қарастырылып отыр.

Жалпы алғанда, енгізілген өзгерістер мен толықтырулар Заң жобасының негізгі нысанын бұзбайды және оның нормалырын тікелей қолданылуын күшейтуге, мемлекеттің, жер иелерінің, жер пайдаланушылардың және шартты жер үлесі иелерінің құқықтарын бірдей қорғауға бағытталған.

1995 ж. "Жер туралы" заңда шектеуші ереже болғаны, яғни ауыл шаруашылығына арналған жерлерге жеке меншіктіктің болмауы. Заңның 33-бабы 3-тармағында жерлердің келесі санаттардағы жер учаскелері жеке меншікке берілмейді деп тура айтылған:

* ауыл шаруашылығына арналған /осы баптың 1-ші

тармағында көрсетілгеннен басқалары/;

* қорғаныс;
* ерекше күзетілетін табиғи аумақтар;
* орман, су қоры;
* елді мекендердің ортақ пайдаланатын жерлері.

Бұл шешімдер жермен жасалатын нарықытық іс әрекеттердің дамуына бір шама себебін тигізді, бірақ бұл мәселені түбегейлі шеше алмады. Республикамызда шаруа қо-жалықтарының дамуындағы бір ірі экономикалық мәселе – төлемдер жасау және тұқым, техника, мал, айналым құралдары үшін несие алу мүмкіндіктерінің жоқтығы. Банктер берген ақшаларын қайтара алмайтын қауіптен қорқып, шаруа қожалықтарын несилендіруге ықлассыз. Оның үстіне олардың кепілдікке беретін керекті мүліктері де бола қоймады. Осыған байланысты 1995-96 жж. Шаруа /фермер/ қожалықтарын ипотекалық несиелендіруді дамыту жөнінде заңды және ұйымдастырушылық шаралар жүргізілді. Бұл бағыттағы 1996-99 жж. жұмыс нәтижелерін талдау-шаруаларда жеткілікті несиелік қаржылардың жоқтығын көрсетті.

Жермен кепілдік іс-әрекеттер кең таралған жоқ, оның бір себебі – жеке банктерде несиелік қаржылардың жетіспеушілігі. Сонымен қоса, 1995ж."Жер туралы" заңында қабылданған жер пайдалану құқығымен операциялар жүргізу нормасы банктердің сенімін туғызбады, бұдан басқа жер учаскелеріне нарықтық сұраныстың, ауыл шаруашылық жерлердің кесімді құнының болмауы әсер етті. Біздің ойымызша, мамандарға жер бағасын анықтау әдістемесіне оралып, жер учаскелерімен жүргізілетін іс-әрекеттердегі төлемнің негіздік ставкасын анықтауға қайта кірісу керек.

Қалалық жерлердің ерекшелігіне байланысты құнын анықтауды басқа ыңғайдан қараған жөн. Қала жерлерін бағалық аймақтау әдісін ойлап табуға көңіл бөлу керек. Қалаларда жер нарығы көбірек дамып отыр, сондықтан мұнда жер бағасын ұсыныс пен сұранысқа байланысты реттеп отыруға болады. Осыған байланысты жаңа заң қабылдау өте қажетті бола тұра, жердің нарықтық айналымға кіруіне заңдық негіз болар еді, ипотекалық несиелерді дамытар еді. Сөйтіп, жеке меншік негізінде республикамыздың ауыл шаруашылығы нық тұруына жағдай туар еді деген ойдамыз.

Жер нарығының әлсіз дамуының, жерді кепілдікке беруімен байланысты ипотекалық несиелеудің маңызды себептерінің бірі – ауылда қалыптасқан қолайсыз экономикалық жағдай. Әсіресе егіншілік пен мал шаруашылығы инвестициялық тұрғыда аграрлық бизнестің тартымсыз өрісіне айналып отыр. Шаруа қожалықтары, сондай-ақ ауыл шаруашылық тауарлардың кәдімгідей ірі өндірушілері /кооперативтер, серіктестіктер/ салық ауыртпалығымен, бағалар қайшылығымен өзімен өзі болып, мемлекеттік тіреуден тыс қалды. Қолында тек қана құнарлығын күн сайын жоғалтып жатқан жер мен ескірген негізгі ауыл шаруашылық құралдары ғана болып отыр. Оның үстіне:

- дұрыс жолға қойылған агроқызмет өрісінің жоқтығы;

- өнімді дайындау, жасап шығару жөніндегі жеке меншік болса да, монополиялық, кәсіпорындардың әрекетсіздігі;

- ауыл тұрғындары әлеуметтік-тұрмыстық жағдайларының нашарлауы.

Бзідің ойымызша мемлекет ұзаққа созбай келесі шараларды жүзеге асыруы тиіс:

- ауыл-селоларды дамыту жөнінде кешенді бағдарлама жасап, жүзеге асыру;

-инвестициялау мүмкіндігін, соның ішінде, ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту;

-лизингтік несиелеуді енгізу;

-заңдарды өзгертіп, жаңа нормаларды еңгізу;

-әр түрлі шектеулерді алып тастау.

Осындай заң өзгерістері мемлекеттің және жеке

құрылымдардың ірі ұйымдастыру экономикалық шаралармен бірге жүргізілу қажет. Сонда ғана жер реформасының мақсаттарына толық жетуге болады.

Жер реформасын әрі қарай дамыту үшін республикада келесі заңдар: 2001 жылы “Жер туралы” және 2003 жылы “Жер Кодексі” қабылданды. Жер Кодексіндегі бірінші ерекшелік – ауыл шаруашылық жерлеріне жеке меншіктің енгізілуі

1. **Қазақстан Республикасының жер қоры**

1. Қазақстан Республикасының жер қоры нысаналы мақсатына сәйкес мынадай санаттарға бөлінеді:

1) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер;

2) елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері;

3) өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жері және өзге де ауыл шаруашылығы мақсатына арналмаған жер;

4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер;

5) орман қорының жері;

6) су қорының жері;

7) босалқы жер.

2. Осы баптың 1-тармағында аталған жер белгіленген нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланылады. Жердің құқықтық режимі оның қай санатқа тиесілілігіне және жерді (аумақты) аймақтарға бөлуге сәйкес рұқсатты пайдаланылуына негізделіп айқындалады.

3. Қазақстан Республикасының аумағында табиғи жағдайлары бойынша мынадай аймақтар ерекшеленеді:

1) орманды дала;

2) дала;

3) қуаң дала;

4) шөлейтті;

5) шөлді;

6) тау етегі-шөлді-далалық;

7) субтропикалық шөлді;

8) субтропикалық-тау етегі-шөлді;

9) орта азиялық таулы;

10) оңтүстік-сібір таулы аймақтар.

**Жерді санаттарға жатқызу, оларды бір санаттан басқасына ауыстыру**

Жерді осы Кодекстің 1-бабында аталған санаттарға жатқызуды, сондай-ақ жерді оның нысаналы мақсатының өзгеруіне байланысты бір санаттан басқасына ауыстыруды мемлекеттік органдар осы Кодексте және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде белгіленген, жер учаскелерін алып қою және беру жөніндегі өз құзыреті шегінде жүргізеді.

**Жерге меншік**

Қазақстан Республикасында жер мемлекеттік меншікте болады. Жер учаскелері осы 2004 жылығы Жер Кодексте белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде жеке меншікте де болуы мүмкін.

**Жер заңдарының принциптері**

Қазақстан Республикасының жер заңдары:

1) Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі;

2) жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау;

3) жерді қорғау және ұтымды пайдалану,

4) экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету;

5) жерді нысаналы пайдалану;

6) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің басымдығы;

7) жердің жай-күйі және оған қолжетімділік туралы ақпаратпен қамтамасыз ету,

8) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шараларды мемлекеттік қолдау;

9) жерге залал келуін болдырмау немесе оның зардаптарын жою;

10) жерді ақылы пайдалану принциптеріне негізделеді.

**Жер заңдары**

1. Қазақстан Республикасындағы жер заңдары Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделеді және осы Жер Кодекс пен Қазақстан Республикасының осыған сәйкес қабылданатын нормативтік құқықтық актілерінен тұрады.

2. Жер қойнауын, суды, атмосфералық ауаны, орман-тоғайды және өзге де өсімдіктерді, жануарлар дүниесін, экологиялық, ғылыми және мәдени жағынан ерекше құндылығы бар қоршаған орта объектілерін, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды пайдалану мен қорғау жөніндегі қатынастар Қазақстан Республикасының арнаулы заңдарымен реттеледі.

3. Жер қатынастары субъектілерінің өздеріне тиесілі құқықтарды жүзеге асыруы табиғи ресурс ретіндегі жерге және қоршаған ортаның өзге де объектілеріне, сондай-ақ басқа тұлғалардың құқықтары мен заңды мүдделеріне зиян келтірмеуге тиіс.

4. Егер Қазақстан Республикасының жер, орман, су заңдарында жер қойнауы, өсімдіктер мен жануарлар дүниесі, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы, қоршаған ортаны қорғау туралы заңдарында өзгеше көзделмесе, жер учаскелерін иелену, пайдалану және оларға билік ету, сондай-ақ олармен мәміле жасасу бойынша мүліктік қатынастар Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарымен реттеледі.

5. Жеке және заңды тұлғалардың заңдарда белгіленген құқықтарын мемлекеттік органдардың актілерімен шектеуге болмайды.

6. Егер осы Кодексте немесе Қазақстан Республикасының басқа да заң актілерінде өзгеше көзделмесе, шетелдіктер, азаматтығы жоқ адамдар, сондай-ақ шетелдік заңды тұлғалар жер құқығы қатынастарында Қазақстан Республикасының азаматтарымен және заңды тұлғаларымен тең құқықтарды пайдаланады және сондай міндеттер атқарады.

7. Басқа мемлекеттердің Қазақстан Республикасының аумағында жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттарға сәйкес туындайды.

**Жерді аймақтарға бөлу**

1. Аймақтарға бөлу - жер аумағын оның нысаналымақсатымен пайдаланылу режимін белгілей отырып айқындау.

2. Жерді аймақтарға бөлуді аудандық деңгейде және облыстық маңызы бар қалаларда ұйымдастыруды аудандар меноблыстық маңызы бар қалалардың тиісті атқарушыоргандарыжүзеге асырады. Жерді аймақтарға бөлу жобасын (схемасын) аудандар мен облыстық маңызы бар қаланың тиісті өкілді орган-дары бекітеді.

3. Аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың жерін аймақтарға бөлу жөніндегі материалдардың негізінде облыстық (Астана және Алматы қалаларының) жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдары қоршаған ортаны қорғау, сәулет және қала құрылысы жөніндегі жергілікті органдармен және басқа да мүдделі органдармен бірлесе отырып, облыстық (Астана және Алматы қалаларының) атқарушы органның тапсырмасы бойынша, жерді облыстық (қалалық) деңгейде аймақтарға бөлудің нысаналы мақсат жіктемесі енгізілетін жобаларын (схемаларын) әзірлеуді ұйымдастырып, қамтамасыз етеді және оларды облыстық (Астана және Алматы қалаларының) өкілді органдардың бекітуіне енгізеді.

4. Жерді аймақтарға бөлу кезінде белгіленген, аумақты пайдаланудың нысаналы режимі осы баптың 2 және 3-тармақтарында көзделген тәртіппен бекітіледі, жер құқығы қатынастарының субъектілері үшін міндетті болып табылады.

5.Жерді аймақтарға бөлу жергілікті атқарушы органдардың шешімі бойынша жүргізіледі және жергілікті бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

**Жер үшін төленетін төлемдер/Қазақстан Республикасының Жер кодекси/**

1. Меншіктегі, тұрақты жер пайдаланудағы немесе бастапқы уақытша өтеусіз жер пайдаланудағы жер учаскелеріне Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес жер салығы салынады.

2. Мемлекет уақытша өтеулі пайдалануға (жалға) берген жер учаскелері үшін жер учаскелерін пайдалану төлемақысы алынады.

Жер учаскелерін пайдалану төлемақысын есептеу және жергілікті бюджеттің кірісіне төлеу тәртібі Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес айқындалады.

Қазақстан Республикасының аумағында басқа мемлекеттерге жер учаскесі жалға берілген кезде жер учаскелерін пайдалану төлемақысының мөлшері Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттарда айқындалады.

3. Жер учаскелерін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке беру өтеулі негізде, жергілікті атқарушы органның шешімі бойынша ақысы бірден төленіп не төлеу мерзімін ұзартып сату арқылы жүргізіледі, бұған:

1) Қазақстан Республикасының азаматтарына – тұрғын үй-жайлардың меншік иелеріне кондоминиум объектілеріндегі мінсіз үлесі ретінде;

2) Қазақстан Республикасының азаматтарына белгіленген нормалар шегінде өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылыстары үшін;

3) осы Кодексте және Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда, жер учаскесі меншікке өтеусіз негізде берілетін жағдайлар қосылмайды.

Жер учаскесіне жеке меншік құқығын өтеулі түрде беру (сату) (бұдан әрі - жер учаскелері үшін төлемақы) немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын өтеулі түрде беру (сату) төлемақысы (бұдан әрі - жалдау құқығын сату төлемақысы) жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін қолдану арқылы шығарылатын кадастрлық (бағалау) құны негізінде есептеледі.

4. Мемлекеттің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін жеке меншікке сатқаннан түсетін қаражат ұлттық қорға аударылады және Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен пайдаланылады.

5. Өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін өтеусіз берілген жер учаскесінің нысаналы мақсаты өзгерген жағдайда жер учаскесінің меншік иесі жер учаскесінің өзгерген нысаналы мақсаты үшін Қазақстан Республикасының заңында көзделген кадастрлық (бағалау) құнына тең болатын соманы жергілікті бюджеттің кірісіне төлеуге міндетті.

6. Мемлекеттік заттай гранттар түріндегі жер учаскелері мен жер пайдалану құқығы инвесторға осы Кодекске және Қазақстан Республикасының инвестициялар туралы зандарына сәйкес беріледі.

Жер учаскесін заттай грант ретінде беру туралы атқарушы органның шешімі инвестициялар жөніндегі уәкілетті органның шешімі негізінде қабылданады.

7. Меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде, жер учаскелері үшін төлемақының мөлшері, мерзімдері мен нысаны Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес сатып алу-сату немесе мүлік жалдау шарттарымен ай-қындалады.

**Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары және жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны**

1. Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының ставкаларын, жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. Бұл ретте жер учаскелерін пайдалану төлемақысының ставкалары жер салығы ставкаларының мөлшерінен төмен белгіленбейді.

Жалдау құқығын сату төлемақысы нақты жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау құнына қарай сараланып белгіленеді).

1. Нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган мемлекеттің жеке меншікке өтеулі негізде беретін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес оған түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттерін қолдана отырып белгілейді және жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісімен ресімдейді.

Астана қаласының, республикалық маңызы бар қалалардың, облыс орталықтарының маңындағы аймақта және курортты аймақта орналасқан елді мекендерде (кенттер мен ауылдық елді мекендерде) жеке меншікке берілетін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары екі есе арттырылады.

1. Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншікке өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормаларынан артық берілетін қосымша жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құны бағаланатын учаскелерге неғұрлым жақын орналасқан ауылдық елді мекендердің жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына негізделе отырып айқындалады.
2. Елді мекендердің шегінен тыс орналасқан, азаматтарға және мемлекеттік емес тұлғаларға құрылыс жүргізу үшін берілген (берілетін) немесе үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендері салынған жер учаскелері бойынша, үйлердің (құрылыстардың, ғимараттардың) пайдаланылу мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, оларды кадастрлық (бағалау) құны облыстық маңызы бар қалаларда аталған мақсаттар үшін берілген (берілетін) жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларының он проценті мөлшеріне негізделе отырып айқындалады.
3. Осы баптың 3 және 4-тармақтарында аталған жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау кезінде, осы Кодекстің 11-бабының 4-тармағының 3) тармақшасына сәйкес осы учаскелердің қызмет көрсету саласы орталықтарынан қашықтығына байланысты түзету коэффициенттері қолданылады.

**Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері**

1. Түзету коэффициенттері мен аймақтардың шекаралары аудандық маңызы бар қалаларда, кенттер мен селолық елді мекендерде – аудандық атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстық (Астана және Алматы қалалық) атқарушы органның ұсынысы бойынша облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілді органның шешімімен бекітіледі.

Бұл ретте арттыратын немесе кемітетін коэффициенттердің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еседен аспауға тиіс.

1. Мемлекет ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін беретін жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау кезінде жер учаскесінің сапалық жай-күйіне, орналасуына, сумен қамтамасыз етілуіне, қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығына байланысты түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттері қолданылады.
2. Алқаптардың түрі мен топырақтардың үлгісі бойынша жер учаскесінің сапалық жай-күйі жер-кадастр карталары, топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорация және басқа зерттеу материалдары негізінде анықталады:
3. егістік құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің құнын белгілеу үшін оның мелиорациялық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

жердің мелиорациялық жай-күйі:

жақсы (топырағы тұзды емес және сортаң емес, тассыз, эрозияға ұшырамаған; жер асты суларының тереңдігі: тұщы су – 3 метрден астам, минералды су – 6 метрден астам) – 1,2;

қанағаттанарлық (топырағы аздап тұзды, сортаңдау, тасы аз, аздап эрозияға ұшыраған; минералдануы төмен жер асты суларының тереңдігі 3-6 м) – 0,9;

қанағаттанғысыз (топырағы орташа және аса тұзданған, орташа және аса сортаң, тастақ, орташа және күшті эрозияға ұшыраған; 1 г/л астам минералданған жер асты суларының тереңдігі 3 метрден кем) – 0,6;

жер бетінің еңістігі:

1 градусқа дейін – 1; 1-ден 3 градусқа дейін – 0,98; 3-тен 5 градусқа дейін – 0,96; 5-тен 7 градусқа дейін – 0,93; 7 градустан астам – 0,86;

1. табиғи жемшөп алқаптары (шабындық, жайылым) құрамында пайдаланылатын жер учаскелерінің құнын айқындау үшін учаскенің сапалық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

жақсартылған шабындықтар мен жайылымдар:

көп жылдық шөп егіліп, түбегейлі жақсартылған – 1,2;

өсімдік жамылғысының түр-құрамын өзгертпей, беткі қабаты жақсартылған – 1,1;

шабындық жердің жай-күйі:

жақсы (ластанбаған, бұта-шілік баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) – 1,2;

қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгші алаңынан көрінеді) – 0,9;

қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан байқалады) – 0,7;

жер қабатының еңістігі:

3 градусқа дейін – 1; 3,1-ден – 6 градусқа дейін – 0,95; 6,1-ден – 10 градусқа дейін – 0,9; 10,1-ден – 20 градусқа дейін – 0,85; 20 градустан астам – 0,5;

жайылымдық жердің жай-күйі:

жақсы (ластанбаған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) – 1,2;

қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары, жалаңаш сорлары бар, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) – 0,9;

қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары, жалаңаш сорлары, сортаң топырақтары, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан байқалады) – 0,6;

жер қабатының еңістігі:

12 градусқа дейін – 1; 13-тен 20 градусқа дейін – 0,8; 20 градустан жоғары – 0,6.

4. Жер учаскелерінің құнын анықтау үшін жер учаскесінің суландырылуына, оның шаруашылық орталығына қарағанда орналасқан жеріне, қызмет көрсету саласының орталықтарынан қашықтығына байланысты мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

1. жер учаскесінің суландырылуы (сумен қамтамасыз етілуі):

суландырылған – 1,2; суландырылмаған – 0,8;

1. жер учаскесінің шаруашылық орталығына қатысты орналасуы, километрмен:

беске дейін – 1,2; 5-тен 10-ға дейін – 1; 10-нан 20-ға дейін – 0,9; 20-дан 30-ға дейін – 0,8; 30-дан астам – 0,7;

1. жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы, жолдардың сапасына байланысты:

Кесте 1. Түзету коэффициенттері

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Қашықтығы,  км | Тас  жолдар | Қиыршық тас төселген жолдар | Жай  жолдар |
| 20-ға дейін | 1,4 | 1,1 | 0,7 |
| 21-40 | 1,2 | 0,9 | 0,6 |
| 41-60 | 1,0 | 0,7 | 0,5 |
| 61-80 | 0,8 | 0,5 |  |
| 81-100 | 0,6 |  |  |
| 100-ден астам | 0,5 |  |  |

5. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттыратын немесе кемітетін бірнеше факторлар болған кезде коэффициенттер көбейтіледі.

Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттырудың немесе кемітудің жалпы мөлшері осы Кодекстің 10-бабының 1-тармағына сәйкес белгіленген төлемақының базалық ставкаларының елу процентінен аспауға тиіс.

**Жерге меншік құқығының түрлері**

1. Қазақстан Республикасында жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншік танылады және бірдей қорғалады.
2. Меншік құқығының субъектілері:

Республика аумағындағы жерге мемлекеттік меншік құқғының субъектісі - Қазақстан Республикасы;

осы Кодексте белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде жер учаскелеріне жеке меншік құқығының субъектісі – азаматтар және мемлекеттік емес заңд тұлғалар. Бұл ретте, егер осы Кодексте өзгеше белгіленбесе, азаматтар деп Қазақстан Республикасының азаматтары, сондай-ақ шетелдіктер мен азаматтығы жоқ адамдар ұғынылады.

**Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерге меншік құқығы**

1. Мемлекеттік меншіктегі ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері осы Кодексте белгіленген тәртіппен және жағдайларда жеке және заңды тұлғаларға жер пайдалану құқығымен және (немесе) жеке меншік құқығымен берілуі мүмкін.

Ауылшаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері жеке меншік құқығымен Қазақстан Республикасының азаматтарына шаруа (фермер) қоалығын жүргізу үшін және Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғаларына тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу және орман өсру үшін беріледі.

1. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесіне жеке меншік құқығын табыстау ақылы негізде жүргізіледі.

Шаруа қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскесіне (жер учаскелеріне) жеке меншік құқығының табысталуына мүдделі азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың:

1. жер учаскесіне жеке меншік құқығын жер учаскесінің осы Кодекстің 10 және 11-баптарына сәйкес анықталатын кадастрлық (бағалау) құнына тең бағамен сатып алуына;
2. жер учаскесіне жеке меншік құқығын оның кадастрлық (бағалау) құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен сатып алуына болады.

Бұл ретте әкімшілік-аумақтық бірліктер бойынша жер учаскелеріне жеңілдікті бағаның нақты мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

1. Жер учаскесіне жеке меншік құқығын сатып алу ақысын толық төлеген тұлғаның:

Осы баптың 2-тармағының 1) тармақшасына сәйкес жер учаскесімен Қазақстан Республикасының заңдарында тыйым салынбаған мәмілелердің кез келген түрін жасауға құқығы бар; осы баптың 2-тармағының 2) тармақшасына сәйкес, жер учаскесіне жеке меншік құқығы мемлекеттік тіркелген кезден 10 жыл өткеннен кейін, жер учаскесімен Қазақстан Республикасының заңдарында тыйым салынбаған мәмілелердің кез келген түрін жасауға құқығы бар. Бұл шектеу жер учаскесін кепілге салуға қолданылмайды.

1. Осы баптың 2-тармағында көзделген жер учаскелерін сатып алған кезде сатып алу сомасын төлеу жер учаскесіне жеке меншік құқығын сатып алатын тұлғаның жазбаша өтініші бойынша он жылға дейін төлеу мерзімін ұзарту арқылы жүргізілуі мүмкін.

Жер учаскелерін төлеу мерзімін ұзарту арқылы алған тұлғаларға учаскенің бағасы толық төленгенге дейін мәміле (стау, жалға немесе өтеусіз пайдалануға беру, шаруашылық жүргізуші субъектілердің жарғылық капиталына салым немесе жарна ретінде беру) жасауға тыйым салынады. Жеңілдікті бағамен төлеу мерзімі ұзартылып сатылған жер учаскесімен мәміле жасауға, оның сатып алу бағасы толық төленгеннен кейін он жыл өткен соң құқық беріледі.

Аталған тұлғалардың жер учаскесін кепілге беруіне оның сатып алу бағасының кемінде елу процентін төлеген жағдайда рұқсат етіледі. Бұл ретте жер учваскесінің сатып алу бағасы төленген бөлігі ғана келіп нысана бола алады.

1. Ауыл шаруашылығы мақсатндағы жер учаскесінің меншік иесі болып табылатыназамат Қазақстан Республикасының азаматтығына шыққан кезде жер учаскесі мемлекет меншігіне қайтарылуы тиіс не жер учаскесіне құқық 10 жылға дейн жалдау шартымен уақытша жер пайдалану құқығына бір жыл ішінде қайта ресімделуге тиіс. Жер учаскесі мемлекет меншігіне қайтарылған кезде, жер учаскесіні сатып алу бағасы меншік иесіне осы учаскені мемлекеттен сатып алған баға бойынша, жер учаскелерін сатудан түсетін қаражат есебінен төленеді.

Жергілікті атқарушы орган жер учаскесін сатып алудан бас тартқан жағдайда, ол учаске оның рұқсатымен Қазақстан Республикасының азаматына сатылуы мүмкін.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Жердің басқа өндіріс құралдарынан өзгешелігі.
2. Жерге меншік түсінігі. Жерге меншік түрлері.Қазақстандағы жерге мемлекеттік меншіктіктің ерекшеліктері.
3. Қазақстандағы жерге жеке меншіктіктің ерекшеліктері.
4. Тұрақты жер пайдалану деген не? Уақытша жер пайдалану деген не?

8.Қазақстандағы жер реформасының сатыларын атаңыз.

1. **Жерді кадастрлық аймақтау және санаттар бойынша бағалау әдістері**

Қазақстандағы жер реформасын іске асырудың маңызды жолдарының бірі - жер нарығының қалыптасуы мен дамуы және азаматтар мен мемлекетті жеке меншіктікке, соның ішінде жерге меншік құқығымен нақты қамтамасыз ету болып табылады. Республикамызда жер қатынастарының дамуына тиісті заңдық және нормативтік құқықтық актілерді дер кезінде қабылдап қамтамасыз етілуі керек. 1995 ж. Қазақстан Республикасы Президентінің заң күші бар "Жер туралы", "Жылжымайтын мүліктің ипотекасы туралы", Жылжымайтын мүлікті және онымен мәміле жасауды мемлекеттік тіркеу туралы" Жарлықтары, сондай-ақ осы заңдық актілерді жүзеге асыру бойынша Қазақстан Республикасы Үкіметі қаулыларының қабылдануымен елімізді нарықтық жер қатынастарына көшіруді қамтамасыз ететін толық заң негіздері жүйесі құрыла бастады.

Ауылда ең кең тараған шаруашылық түрін-шаруа /фермерлік/қожалықтарын құру және жұмыс істеу құқықтық негізін жетілдіру, отандық тауар өндірушілерге көмек беру, мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібін жақсартуға бағытталған жер қатынастарын әрі қарай реттеу бойынша 1998 ж. бір қатар заңдық жеке нормативтік -құқықтық актілер қабылданды.

1998 ж. 31 науырызда шыққан Қазақстан Республикасының- "Шаруа /фермерлік/ қожалығы туралы" заңында шаруа қожалығын ұйымдастыруда жер учасклерін беру тәртібі, жағдайларды, олардың мөлшері және тегін беру нормасы, пайдалану тәртібі, жер учаскелерін пайдаланымы бойынша пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері, сондай-ақ басқа да нормалар жөнінде жер қатынастарын реттеу нормалары белгіленген.

"Жер туралы" Жарлықтың 8-бабына қосымша еңгізілген сызықша пәтер иелерінің кооперативтеріне және кіші кәсіпкерлік субъектілеріне жерді тұрақты пайдалану құқығы тегін беру көзделген.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 13.08.98 ж. №763 қаулысы мен 8-мамырдағы 1996 ж. №576 "Жеке меншікке немесе мемлекеттік жерді пайдалануға" берілген жер үшін төлем ставкасын бекіту туралы қаулыға мемлекеттің немесе мемлекеттік жер пайдаланушының жер учаскесін жалға беру төлем мөлшерлерінің шектері жөнінде өзгерістер еңгізілді.

Жер құқық қатынастарын белгілейтін көптеген заң және нормативтік актілерді іске қосу, кейбір санаттағы жерлерге жеке меншіктің пайда болуы, жерді және пайдалану құқығының нарықтық айналымға қосылуы, жер қатынастрының жаңа субъектілерінің пайда болуы дауалардың көбеюіне, ал кейде түсініксіз, реттелмеген сұрақтардың пайда болуына әкелді.

Осыған байланысты жер құқық қатнастарынан шығатын барлық даулар, Қазақстан Республикасы Президентінің заң күші бар "Жер туралы " Жарлығының 119-бабына сәйкес шешіледі. Бірақ, бұл мәселелерді сот арқылы шешуде, қаралған істер бойынша соттар әртүрлі шешімдер қабылдады. Бұның себептері соттардың жерге қатысты іс қарау тәжірибесінің жеткіліксіздігі және сотта қарау әдістемесінің жоқтығы бірден көрінді.

Заң нормаларын жүзеге асыру, сондай-ақ жер заңын дұрыс, бірдей қолдану мақсатымен Қазақстан Республикасының Жоғары Сот пленумі 1998 ж. 14 мамырда

"Соттардың Жер заңын қолдану тәжірибесінің кейбір мәселелері туралы" №2 қаулысын қабылдады. Бұл нормативтік акт жер қатынастарын реттеу мәселелерін, соның ішінде, жер пайдалану, иелену, билік етумен байланысты азаматтардың, заңды тұлғалардың құқықтарын сот арқылы қорғау бойынша бар құқықтық негізді толықтырды. Сөйтіп, бұл құжат жер қатынастары саласындағы заңдылықты бекітуге бағытталды. Сонда да жер қатынастары бойынша өзгерістердің дамуы, олардың мемлекет, ең алдымен заң құрушы органдар тұрғысынан реттелуі жер заңының әрі қарай жетілдіру керектігін дәлелдейді.

|  |  |
| --- | --- |
| Жеке меншікке берілген /берілетін/ жер учаскелері | |
| Қазақстан Республикасы азаматтарына | Азаматтарға, мемлекетік емес заңды тұлғаларға, соның ішінде шетелдік |
| Жеке қосалқы шаруашы-лық, бау шаруашылығын және саяжай құрылысын жүргізу үшін | Құрылыс салу, немесе құрылыс үйлері, ғимараттар, соның ішінде тұрғын жайлар |

3-сурет Жерге құқықты заңды бекіту

Елімізде жер заңын әрі қарай жетілдіру үшін, біздің ойымызша, жерге меншік құқығын бекітуге, қорғауға, жер нарығын әрі қарай дамытуға жерді және жер пайдалану құқығын кепілдікке, ипотекалық несиелеуге, бұл әрекеттерді жүргізу үшін кепілдік жүйесін қалыптастыруға, жерге құқықты мемлекеттік тіркеуді, олармен мәміле жасауды қамтамасыз етуге, жалға беру жер қатынастарын бекітуге, дамытуға, сондай-ақ басқа санаттағы жерлерге жеке меншікті еңгізу жөнінде дұрыс шешім қабылдауға бағытталған жөн. Сонымен қатар, жер заңдылық дамуы жер кадастрының, жер монитронгісінің жетілуін қамтамасыз етуі керек. Жер заңының ең бір маңызды міндеті азаматтар мен заңды тұлғалардың құжаттарын заңды түрде қамтамасыз ету және қорғау болып табылады.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Мемлекеттің пайдалануға беретін жер учаскелері | | |
| Тұрақты пайдалануға | Уақытша пайдалануға | |
| Қазақстан Республикасының заңды тұлғаларына | қысқа мерзімді /5 ж. дейін/ | ұзақ мерзімді  /5-49ж. дейін/ |
| а) Мемлекеттік;  б) ауыл және орман шаруашылығы өндірісін жүзеге асырушы;  в) ерекше қорғалы-натын табиғи аумақ-тардағы;  г)басқа жағдайларда | Қазастан Республикасы азаматтарына және заңды тұлғаларына | Азаматтарға және заңды тұлғаларға |

4-сурет

Жер шаруалардың табиғи меншік және пайдалану объектісі болып табылады. Жеке меншіктегі жер учаскесі жерді уақытша ұзақ мерзімді және тұрақты пайдалану құқығы азаматтар мен заңды тұлғалардың мүлік құрамына кіріп, мемлекеттік тіркеуге алынады. Сөйтіп меншік құқығы немесе жерді пайдалану құқығы ресми түрде бекітіледі.

Республикада жер учаскелеріне жеке меншік құқық субъектілері азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар болып табылады. Жер заңына сәйкес жер азаматтардың жеке меншігінде болып, жеке қосалқы шаруашылық, бау шаруашылығын және саяжай құрылысын жүргізу үшін беріледі. Азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіне құрылыс үшін берілген немесе өндірістік немесе өндірістік емес, соның ішінде тұрғын үйлерімен ғимараттары және олардың кешендері, арналуына сәйкес қызмет жасау үшін көзделінген жерлері қоса, құрылыстанған жер учаскелері болуы мүмкін. 1998ж. соңында мемлекеттік меншіктен жеке меншікке 28,9 мың жер учаскесі әр түрлі нысаналы арналуындағы өндірістік және өндірістік емес объектілермен құрылыстандыру /құрылыстанған/ үшін сатылды. Азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалар меншігінде 380 мың га-ға жуық жер бар.

Құқықтық жағдайда кәзіргі уақытты республикамызда кіші, орта және ірі нарықты дамыту, өнеркәсіпке , көлікке , байланысқа қаржы-қаражат тарту мақсатымен жерлерді ауыл шаруашылық орналасуынан басқа сатып алу үшін барлық шектеулер алып тасталынған. Республикамызда ауыл шаруашылығы орналасқан 130,1 млн га /жер қорының 48,2 %/ жерлер шаруа қожалығын жүргізу үшін азаматтарға, ауыл шаруашылық өндірісі үшін мемлекеттік және ұлттық мемлекеттік емес заңды тұлғалардың тұрақты пайдалануына, сондай-ақ азаматтар мен заңды тұлғаларға, соның ішінде шетелдіктерге ауыл шаруашылық мақсаттары үшін уақытша пайдалануға берілуі мүмкін. Сонымен қатар, кәзіргі заң бойынша жерді тұрақты пайдалану құқығымен барлық мәмілелерді /сату, сатып алу, айырбастау, сыйлау, кепілдікке беру/ жүзеге асыруға рұқсат етілген.

Кәзір республикамызда жер нарығы қалыптасуында алғашқы нарық қалыптасуы жер учаскелерімен жасалынатын іс-әрекеттерден және жерді пайдалану құқығынан тұрады /бір жағынан мемлекеттік, екінші жағынан жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалар/. 1998 ж. соңына мемлекеттік қатысуымен құны 6 млрд теңгеден астам, көлемі 17,4 мың га жер учаскелерін сату-сатып алу жөнінде 28,9 мың іс-әрекет жасалынған.

7-кесте - Мемлекеттің жер учаскелері және жерді пайдалану құқығын жеке меншікке сату.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Облыстар, қалалар | Жер учаскелерін жеке мен-шікке сату | | | Жерді тұрақты пайдалану құқығын сату | | |
| са-ны | ауда-ны, га | құ-ны  млн.тг | са-ны | ауда-ны,га | құ-ны, млн. тг |
| 1 | Ақмола | 330 | 1293 | 173,7 | 17 | 7440 | 20,5 |
| 2 | Ақтөбе | 904 | 1681 | 434,0 | 82 | 1016 | 36,7 |
| 3 | Алматы | 13737 | 2116 | 601,0 | 167 | 1902 | 38,7 |
| 4 | Атырау | 574 | 6 | 2,1 | 325 | 541 | 59,2 |
| 5 | Шығыс Қаз. | 2717 | 1760 | 156,0 | - | - | - |
| 6 | Жамбыл | 642 | 455 | 146,5 | - | - | - |
| 7 | Батыс  Қаз. | 424 | 260 | 155,7 | - | - | - |
| 8 | Қараған-ды | 2017 | 3013 | 726,4 | 35 | 7386 | 22,0 |
| 9 | Қызыл-орда | 633 | 545 | 332,6 | 59 | 2821 | 60,3 |
| 10 | Қос-танай | 611 | 407 | 103,3 | 199 | 248 | 22,9 |
| 11 | Маңғыс-тау | 350 | 152 | 63,0 | 6 | 77 | 5,6 |
| 12 | Павло-дар | 957 | 26,0 | 11,3 | 793 | 8544 | 572,6 |
| 13 | Солт. Қаз. | 999 | 3300 | 751,6 | 683 | 1039 | 163,1 |
| 14 | Оңтүстік  Қаз. | 1328 | 1661 | 405,4 | 879 | 6736 | 424,2 |
| 15 | Алматы қ. | 2109 | 241 | 1253,9 | - | - | - |
| 16 | Астана қ. | 606 | 485 | 700,5 | - | - | - |
|  | Жиыны: | 28938 | 17401 | 6017,0 | 3245 | 37750 | 1425,8 |

Бұл жұмыстар әсіресе өте белсенді түрде Алматы қаласында /құны 1254 млн тенге, ауданы 241 га 2,1 мың жер учаскесі/, Алматы облысында /құны 600 млн тенге, ауданы 2,1 мың га 13,7 мың мәміле/, Шығыс Қазақстан облысында /құны 156 млн тенге, ауданы 1,8 мың га 2,7 мың іс-әрекеттер/ өткізілді.

Жер учаскелерін жеке меншікке сатумен қатар, мемлекеттік жергілікті органдар арқылы жерді тұрақты пайдалану құқығын сату жөнінде мәмілелер жасалды. Олардың саны 1998 ж. алғанда 3,2 мың құрды /ауданы–37,8 мың га, құны-1,4 млрд. теңге/

Мемлекет жеке меншікке 1,7 млн жер учаскесін жеке қосалқы шаруашылық пен саяжай құрылысы және 0,2 млн жер учаскесі тұрғын үйлерді салу және қызмет көрсету үшін тегін берді. Республикада жерді жалға беру қатынастары дами бастады. Мемлекет жалдық шарт негізінде жерді уақытша пайдалануға жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға 3,2 мың жер учаскесін берді /ауданы 190 мың га, құны 569,8 млн. тг/. Республикамызда нарықтың бір түрі ретінде жер аукциондары және конкурстар кең таралуда. 1998 ж. 1- қарашасына дейін алғанда 94 конкурс өткізіліп, 340 жер учаскесі 65,4 млн. тг.; 70 аукцион өткізіліп, 179 жер учаскесі 37,7 млн. теңгеге сатылды.

Алматы қаласында 1999 ж. 8 аукцион өткізіліп, 14,3 млн.теңгелік жер учаскелері сатылды. Тек осы бір жыл ішінде жер ресурстарын басқару жөніндегі қалалық агенттігі және 6 аудан агенттіктері жерге меншік туралы 12862 актсін жеке тұлғаларға және 735 актсін заңды тұлғаларға берді. Мемлекеттік мүлік және жекешелендіру департаментінің тапсырысы бойынша 400,5 млн.тг.жұмыстар орындалды, 629 меншік пәтер кооперативтерінің 304 жер құжаттары рәсімделді, 602 млн. тг мөлшерінде жер түсті.

Жер және жер пайдалану құқығы нарықтық қатынастарға ипотекалық несиелендіру арқылы кірістіріле бастады, сөйтіп олар сату объектісімен қатар кепілдік затына айналды. Бірақ, бір қатар себептерге байланысты жерді пайдалану құқығын кепілдікпен несиелендіру іс-әрекеттер кең тарамай отыр. Мысалы, 1998 ж. ипотекалық несие сомасы 735 млн. теңге құрды. Екінші реттік жер нарығы жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалар арасындағы мәмлелермен құрылады. Ол жер учаскелерін сату-сатып алу жөніндегі іс-әрекеттер, олар сыйға тартуды және мұраға беруді рәсімдеу, жер үлесін немесе жерді пайдалану құқығын жарна ретінде шаруа серіктестерінің жарлықтық қорына немесе өндірістік кооперативтерінің мүлігіне пай ретінде беру, шартты жер үлесін немесе жерді пайдалану құқығын жалға беруден тұрады.

Жермен және жерді пайдалану құқығымен жасалынатын мәселелер Қазақстан Республикасы Президентінің "Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу және олармен мәміле туралы" Жарлығына сәйкес мемлекеттік тіркеуден заңмен белгіленген тәртіпте өтеді.

Жер материалдық өндірістің негізі, нарық қатынастарының объектісі ретінде қаралады. Нарықтық экономика жүйесінде жерге жеке меншіктік жарияланып, жерді еркін сату, басқа іс-әрекеттер жүргізіліп, мемлекеттік жағынан нарық қатынастары ретеледі. Шет елдерде нарықтық жер қатынастар қоры, жер учаскелерінің әділ бағалары-жерді меншік иесіне беру арқылы жердің пайдаланылуын жақсартудың басты шарты-жер қорының негізі қалада, ауылдық жерде нысаналы арналуын және пайдалануын ескергендегі сұранысы, құндық көрсеткіштері қалыптасқан бағалар болып табылады. Жер нарығын дамытушы факторлар:

- заңның жер нарығының талаптарына сәйкестігі;

- жерлемен әрекеттер жүргізу түрлері, мәмілелерді рәсімдеу жөніндегі мәселелерді өңдеуі;

- базалық ставкалар /бастапқы бағалардың негізгі икемділігі, нарықтық сұранысты ескеру/;

- нысаналы арналуына байланысты жер учаскелерінің инвестициялық тұрғыдағы тартымдылығы /мысалы, а/ш жерлері орны, қашықтық, мекенделу, топырақ құналығы, жайылым, шабындық түрлері, олардың мәдени-техникалық күйі, ал қалалық жерлерде –орталық аудандарға жақындық, инфра-құрылымның жағдайы, көлік қызметі, экология, демалыс орындардың болуы, сауда, тұрмыс, медициналық объектілердің жақындығы/.

Республикамызда жер нарығының нашар дамуына байланысты жер учаскелерін сатудың салыстыру әдісін қолдану үшін статистикалық негіз жоқ /бұл әдіс жерге нарықтық дұрыс сұранысты ескереді/. Осыған байланысты құндық көрсеткіштер /жер бағасы,жер төлемі/ келесі негізгі түрлерде болады:

* жеке меншікке сатылатын немесе мемлекеттің пайдалануға берген жер үшін төлем ставкасы түріндегі нормативтік бағалар;
* заңға қайша келмейтін азаматтық-құқықтық мәмілелерді жүзеге асырудағы жерді пайдалану құқығының немесе жердің нарықтық /келісілген/ бағалары.

Жер үшін төлем ставкалары Қазақстан Республикасының

8-мамыр 1996 ж. №576 "Жеке меншікке сатылатын немесе мемлекеттің пайдалануға берген жері үшін төлем ставкаларын бекіту туралы" қаулысымен, ал оларды анықтау тәртібі – 1-қазан 1996 ж. №1203 "Жеке меншікке сатылатын жер учаскелерінің немесе мемлекеттің пайдалануға беретін жерлерінің бағалық құнын анықтау тәртібін бекіту туралы" қаулысымен белгіленген. Жер төлемінің бекітілген ставкаларын іс жүзінде республикамыздың қала, облыстарында қолдану жолдары талданды, оларды дәлдеу керектігі айқындалды. Әсіресе, жерді бағалау әдістемесін жетілдіру барысында республикамыздың табиғи-экономикалық жағдайларының әр түрлілігін, әр санаттағы жерлердің нысаналы арналу ерекшеліктерін ескеру керек.

Ал жер учаскелерінің келісімді бағаларына келсек, олар жартылай басқарусыз қалыптасуда. Мұнда жерге мемлекеттің белгілеген базалық ставкалары бағдар болып, олардың деңгейі нарықтық сұранысқа сәйкес бейберекет бір мақстатта пайдалану үшін жер учаскесінің оңтайлылығы және халықтың төлеу қабілетімен анықталады. Жермен жасалынғана мәміле саны көбейген соң, жер учаскелерінің бағасы салыстырылады, дұрысы салыстыру негізімен анықтау әдісіне көшкен жөн. Бұл әдіс жердің нарықтық бағасының санаттар және нысаналы арналуы бойынша өзгеру бағытын байқауға мүмкіндік береді.

Республикамыздағы салық заңдарына сәйкес ауыл шаруашылық арналуындағы жерлерге салынатын салық мөлшері жердің жаратылысты құнарлылығына /топырақтың бонитет балдарымен көрсетілген/ байланысты көлемінің бірлігімен есептелінеді. Мұндай әдісте ренталық факторлар кем ескерілгендіктен көптеген қайшылықтар туады /әзірше оны жер салығынан абсолюттық мөлшерінің төмендігі көп байқатпай жатыр/.

Әлемнің экономикалық тұрғыда дамыған көп елдерінде жерге салық салғанда оның құнын есептеуден шығарады /басқа да жылжымайтын мүлікке салық салу принципі бойынша/. Жер салығының ставкасы жердің нарықтық бағасына байланысты белгіленеді, ал жер нарығы жеткіліксіз ұсынған жағдайда – жердің бағалық /нормативтік/ бағасынан Қазақстан Республикасы "Жер заңына" сәйкес жер учаскелері және жерді пайдалану құқығы жылжымайтын мүлікке жатқызылып, жеке және заңды тұлғалардың мүлік құрамына кіреді. Сондықтан республикада басқа елдерде қолданылатын салық салу принципін жылжымайтын мүлікке салық салу/ толық пайдалануға негіз бар /жердің бағасын есептеумен жүргізіледі. Жер, әсіресе ауыл шаруашылық нарығы әзір жетерліктей дамымағандықтан, нарықтық бағасының қалыптаспағандығынан жер салығын есептеу бастапқы базасы ретінде жердің бағалану құны алынады.

Нарыққа көшу жағдайындағы алғашқы міндеттер жерлердің әр санаттары үшін жер құнының нормативтерін /төлем ставкалары/ әрі қарай жетілдіру, республика жерлерін бағалық /құндық/ аймақтау болып табылады.

Материалдық игілікті құруда жердің маңызы өте зор. Ол қоғамдық өндірістің материалдық негізі және байлықтың көзі болып табылады. Жерді табиғи ресурс және өндіріс құралы ретінде пайдалануда оның сан және сапалық көрсеткіштері ескеріледі. Жердің сапасы табиғи және экономикалық факторлар мен жағдайларға тәуелді болғандықтан, жерді өндіріс құралы ретінде бағалау қажеттілігі туындайды.

Жерді бағалау жер кадастрының құрамды бөлігі бола отырып, халық шаруашылығы мен адамдардың әлеуметтік өмірінде пайдаланатын табиғи ресурстардың жалпы бағалануының бір бөлігі ретінде қаралды. Ғылыми-техникалық процесс, көп салалы экономикаға көшу, жерге жеке меншіктің пайда болуы адам және табиғат арасындағы өзара қатынастарының салалық тұрғыдан өзгеруіне әкелді. Осы жаңа факторларды ескермеуге болмайды. Сондықтан қоғамның, ең алдымен өндірістің ауыл шаруашылық ауқымында табиғи ресурстардың рөлін айрықша бағалау қажет. Бірінші кезекте ол табиғи ресурстардың негізі-жерге қатысты. Жерді бағалауда оның өндірістің басты құралы ретіндегі, ауыл шаруашылығында пайдалануының белсенді рөлін ескеру керек. Бұл тұрғыда ол өндірістің ауыстырылмайтын өндіріс құралы болып табылады. Қазақстан Республикасы Конституциясына сәйкес жер мемлекет меншігінде. Бірақ, жер заңында белгіленген шегінде жер жеке меншіктік бола алады. Заңға сәйкес меншік иесі жерді келісім баға бойынша сатуға, жарна ретінде шаруашылық серіктестіктің жарғылық қорына беруге, және жер учаскесін кепілдікке беруге, сый ретінде тартуға, мұралыққа қалдыруға құқылы.

Жерді пайдалану құқығын беру азаматтық құқылық актлер негізінде жүргізіледі. Сөйтіп жерді пайдалану құқығы нарықтық қатынастарға еңгізілуінің мүмкіндігі кеңейтілді. Сонымен әр жер учаскесі бағалануы керек. Оның себебі, бір жағынан жер жылжымайтын мүлікке теңеледі, ал екініші жағынан – жер учаскелері капитал түріне айналады. Егер жерді тиімді,аялап пайдаланса және құндылығын асыру үшін қаржы, материалдық, еңбектік кірістерді көбейтсе, онда оның бағасы да өсетін болады.

Жер бағасы салық салудың жалға беру төлемін анықтаудың негізін қалап, бюджеттің кіріс бөлігінің ең бір маңызды бабы болып, әр адамның мүддесіне әсерін тигізеді. Осы жағдайлар кәзіргі уақытта Қазақстанда жерлерді бағалау мәселесінің халық шаруашылық, әлеуметтік маңыздылығын шарттастырады. Сондықтан, жерлерді бағалауда экономикалық, әлеуметтік, экологиялық мәселелер ескерілу керек. Жерді бағалауда нысаналы орын алуы, пайдалануы, салалық /экологиялық/ күй-жайы, ландшафт, жер бедері, қызмет көрсету ауқымы орталықтан және өнім өткізу базарынан алыс-қашықтығы, шаруашылықтың орналасуы ескеріледі.

Жер – адамның өмір сүру ортасы, өсімдік және мал шаруашылығы өнімін өндірудің ең басты құралы, елді-мекендердің тұрағы және өнеркәсіптік құрылыстарды, байланыс көліктерін орналастыру негізі /базасы/, сондай-ақ табиғат байлығының қоймасы.

Мақсатқа байланысты жерді әр тұрғыдан бағалауға болады. Соған орай бағалау әдістері де әр түрлі болады. Мемлекеттің әр даму сатысында әр елде жерлерді бағалаудың әр түрлі жүйелері пайда болып дамыған. Кеңестік Қазақстанда жерді бағалауда топырақтарды бонитеттеу, республика аумағын табиғи – ауыл шаруашылық және топырақ-климаттық аумақтау, жерлерді экономикалық бағалау әдістерін зерттеу мен жер бағалық жұмыстарды орындау бойынша жұмыстар жүргізіледі. Осы жұмыстар нәтижелері ауыл шаруашылық салаларын орналастыруда, жоспарлауда, ауыл шаруашылық өнімдерінің сату бағаларын жіктеуде, жерлердің пайдалануын салыстырмалы талдауда пайдаланады.

Жер бағалау жұмыстарын орындауда, әдістемелік мәселелерін дамытуда Қазақ ауыл шаруашылық экономикасы және ұйымдастыру ғылыми-зерттеу институты, "Казгипрозем", ҚазССР ҒА топырақтану институты, Қазақ мемлекеттік ауыл шаруашылық институты, Целиноград ауыл шаруашылық институты ұжымдары, сондай-ақ Николенко Г.С., Иванов А.И., БобровВ.А., Давлятшин И.Д.,Подольский Л.И., Крохмаль В.И. және т.б. айтарлықтай еңбек сіңірген.

Жерлерді бағалау, Қазақстан жер ресурстарын тиімді пайдалану /шаруашылықтардың табиғи экономикалық орналастырылу жағдайларын, олардың мамандандырылуын ескере отыра/ жолдарын және әдістерін зерттеу мәселелері ҚР ҰҒА академиктері Қалиев Г.А., Дүйсенбеков З.Д., ҚР ҰҒА корреспондент мүшелері Григорук В.В., ғылым докторлары Гендельман А.А., Спектор М.И., Ткачук С.А., Сейфуллин Ж.Т. және т.б. ғылыми жұмыстарында келтірілген. Осы еңбектердің нәтижелері кәзіргі уақытта да пайдалануда. Мемлекеттік жерге орналастыру және жер қатынастарының ғылыми-өндірісінде орындалған жерді бағалау жұмыстары нәтижелері негізінде мемлекеттің пайдалануға берілген жерді сатып алу төлемінің базистік ставкалары ұсынылған. Олар жер салығының ставкасы негізіне алынған.

Кәзіргі кезде жер бағасын анықтау әдістері және республикамыздың әр аумағында әр түрлі санаттардағы жерлердің бағасы бойынша ұсыныстарды зерттеулер жетілдіру үстінде. Сонда да кәзіргі қолданыстағы әдістемелер жерді нарық айналымына түсуге мүмкіндік беріп отырған жоқ. Бұл әдістемелер тек ауыл шаруашылық арналуындағы жерлерді бағалауға бағытталған. Ал басқа санаттардағы жерлерге бұл әдістемені қолданудың реті келмейді. Л.И.Подольскийдің ойынша жерді бағалау әдісі, бағыты қоғамның даму деңгейіне, жер ресустарын жеке, заңды тұлғалардың, мемлекеттің пайдалану сипатына, олардың қажеттілігіне тәуелді. Сондықтан осы кезде әр түрлі мақсаттар үшін бір ыңғай жерді бағалау әдісі жоқ.

Жерді бағалау, оның халық шаруашылығындағы рөлі, әртүрлі санаттардағы жерлердің орналасуын нысаналы пайдалану тұрғысынан қарайық. Топыраққа қатысты ол құнарлық объектісі болып табылады /барлық басқа өндіріс құралдарында және еңбек заттарында ондай қасиет жоқ/. Топырақтарды зерттеу негізінде олардың сапалық сипаттамасы жасалынады, топтастырылады, бонитет шкаласы құрылады, бонитет баллы анықталады. Бұл - топырақтың табиғи қасиеттерін және сапасын бағалауға жатады.

Ауыл шаруашалығында пайдаланатын жайылым және шабындық түрлерінің өсімдік ресурстары мал шаруашылық өнімін өндіру үшін мал азықтық құндылық жағынан бағаланады. Жайылым және шабындық адам үшін мал шаруашылығының даму қоры болып келеді. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтары жерлеріндегі және біршама орман аумақтарындағы өсімдік ресурстары басқа қызметті атқарғандықтан олардың нысаналық арналу жағынан /өсімдік әлемін сақтау/ бағаланады. Ірі көлемде алғанда экологиялық жүйені /климаттық, топырақтық, өсімдік және антропогендік факторлар/ бағалау туралы айтуға болады. Ауыл шаруашылығында жер өндірісінің басты құралы ретінде қаралады. Сондықтан жерді бағалау үшін ауыл шаруашылық алқаптары бірлігінің жалпы табысты шығындарды, пайдалы және капитализациялау коэффициенті /банктік пайыз+қауып-қатер/ арқылы жердің нормативтік бағасын есептеуге болады. Бұл әдісті зерттеуде, ауыл шаруашылық алқаптарын бағалауда проф. Л.И.Подольский қолданды.

Басқа жағдайларда жер-елді мекендерді орналастыру, өнеркәсіп байланыс, көлік объектілерін салуда базис болып табылады. Бұл жағдайда жердің нормативтік /базистік/ бағасы берілген мақсатқа, құрылыс объектінің құнына және оның табыстылығына, орналасуына, инфрақұрылымының біржақтығына, қоршаған ортаның экологиялық күй жайына тәуелді. Елді мекен жерлеріне бағалардың базалық ставкаларын үкімет белгілеген, оларды пайдалану айқындалған, факторларды ескеру үшін негізгі коэффициенттер бөлінген, базалық ставкаларды 2 есеге дейін көбейтуге немесе азайтуға жергілікті органдарға құқық берілген. Бұл тәртіпті ірі қалаларда қолданғанда жер учаскелеріне нарықтық сұраныстың ерекшелігі, қаланың әр ауданының көптеген жағдайлары ескерілмейді.

Алматы қаласы жер ресурстарын басқару жөніндегі мамандары ғалым-жаратылыстанушылармен бірге бір қатар факторларды ескере отырып, Алматы қаласының аумақтық бағалық аймақтау әдістемесін зерттеді. Осының нәтижесінде қаланың аумағы 17 бағалық аймақ және аймақшаларға бөлінді. Сөйтіп, жер учаскелерін сату, кепілдікке беру, салық салу, жалға беру төлемін белгілеуде жіктеп және шын мәнінде бағалауға мүмкіндік береді.

Республикамыздың жер қорында айрықша қорғалатын табиғи аумақ жерлер бар. Оларға биосфералық және табиғи қорықтар, ұлттық парктер, мәдени және демалу парктері, ботаникалық баулар, заказниктер жатады. Бұл жерлерде бағалану негізіне қорғалатын топырақ, өсімдік, жәндіктер әлемінің құндығын шарттастырушы факторлар, олардың қоршаған ортаға, адамның денсаулығына әсер етуі алынады. Бағалау салыстырмалы, сән, сапалық көрсеткіштер, сондай-ақ ақша түрінде жүргізіле алады. Әзірге бұл мәселе күрделілігіне және экологиялық-экономикалық дайындығы жоғары механизмнің жоқтығына байланысты жеткіліксіз зерттеліп отыр.

Орман қоры жерлері өндіріс құралы жағынан /ағаш, тілуматериалдар, шикізат/ және ерекше қорғалатын аумақ ретінде /демалыс орны, өсімдік және жәндіктерді, суды қорғау, климат және ауаға әсер ету/ бағаланады. Біздің ойымызша, мұнда учаскенің нысаналы арналуына, пайдалануына байланысты бағалық аймақтау керек.

Су қоры жерлерінің бағалануы бұл жерлердің арналуымен, мақсатына байланысты әр түрлі – сумен қамтамасыз ету, суару, суландыру, балықты сату мақсатында өсіру, демалыс, шикізат алу, қорғаныс, көл және өзен өсімдіктері мен жануарларын сақтау үшін су ресурстары болып табылады. Бұл - жерлердің пайдалану түрлілігіне байланысты.

Босалқы жерлер табиғат факторлары /топырақтардың бонитет балы, шабындақтар, жайлымдар түсімділіктері/, суландыру ғимараттардың, көл, өзен, жолдардың бар- жоқтығы орналасу тұрғыларынан бағалануы керек. Босалқы жерлер меншікке немесе пайдалануға берілгенде оның нысанасы және арналуын ескеру қажет. Сонымен қатар жер табиғат байлықтарының: мұнай, көмір, әр түрлі рудалар, су, құрылыс материалдарының қоймасы болып табылады. Бұл жерлерді бағалаудан басқа эколог, геолог, экономист, жерді үйлестіруші және т.б. мамандар алдында топырақ, өсімдік, өсімдік жамылғысы, барлық қоршаған орта, ландшафт, геологиялық құрылым және гидрогеологияға келтірілетін зияндармен байланысты аз зерттелген мәселелер тұрады.

Мысалы, жерді бағалау 3 түрде жүргізіледі:

1. Өнімділік бойынша – жерді өндіріс құралы ретінде;

2. Еңбек және өндіріс құралдарының шығындары бойынша – жерді еңбек заты ретінде;

3. Еңбек және құралдар шығындарының тиімділігі бойынша – жердің ауыл шаруашылық өндіріс құралы ретінде экономикалық құнарлығы ретінде.

Жерді бағалаудың негізгі көрсеткіштері бірыңғай жүйе құрып, ондағы әр көрсеткіштің өз арнаулары болып, басқалармен қызметтік байланыста тұрады. Жерді бағалаудың көрсеткіштері белгілі сапада бір гектар көлемге есептелінеді. Бағалау бірлігін бөліктеу топырақтарды топтастыру және жерді бағалық аудандастыру жүйесімен қамтамасыз етіледі.

Жерлерді бағалау әр көрсеткіш бойынша бір ізділікте өзара байланысты үш сатылық жұмыстардан тұрады:

1. Жер сапасының табиғи нышандарын бағалау;
2. Бөлек ауыл шаруашылық дақылдарға, малдарға, алқаптарға қатысты жерлерді жекеше бағалау;
3. Жерлерді жалпы бағалау – ауыл шаруашылық алқаптарды шаруашылықтар және жер массивтері бойынша жиынтықтап бағалау.

Жер сапасының табиғат нышандарын бағалау агроклиматтық, топырақ-агрохимиялық, геоботаникалық және басқа мәліметтер негізінде орындалады. Бұл мәліметтерді пайдалануда жерлерді сапалық топтастыру және жер бағалық аудандастыру жүйесі қалыптасады. Әр жер бағалық ауданға бағалық шкала құрастырылады. Жерді бағалау сапалық топтар бойынша бағалау көрсеткіштерінің базистік жүйесі белгіленеді. Осылардың негізінде жер учаскелері, әкімшілік – аумақ бірлестіктері бойынша бағалық көрсеткіштер анықталады.

Ауыл шаруашылық жерлерді бағалаудың негізгі көрсеткіштері:

- Жерлердің өнімділігі. Жалпы бағалау көрсеткіші ретінде есептелінеді – 1 га жалпы өнімнің құны /Д.Ж.Қ. теңге/га/, ал жеке бағалауда натуралды түрде алынады – негізгі ауыл шаруашылық дақылдардың түсімділігі /ДТ,ц/га/, ауыл шаруашылық малдардың өнімділігі /МӨ,ц/га/ және олардың 1 га құндық түрі /МЖК, тенге/га/.

- Шығындардың өтеуленуі /ШӨ/. Натуралдық және құндық түрде көрсетілетін жеке және жалпы бағалау көрсеткіш ретінде және шығындардың бірлігіне келетін өнім шығыны бойынша есептелінеді.

- Дифференциалды пайда /ДП/ - салыстырмалы жақсы жерлердегі қосымша өнім мөлшерін көрсететін таза пайданың бөлігі.

Жерлерді жеке және жалпы бағалау көрсеткіші ретінде белгілі сападағы жерлердің аудан бірлігіне келетін нормадан артық пайданы көрсетеді.

мұнда ДП=ЖҚ-Ш-Пт;

ЖҚ - өнімдердің жалпы құны;

Ш - шығындар;

Пт - қажетті таза пайда.

Жерді бағалаудың құндық көрсеткіштерін есептеу кадастрлік бағаларда жүргізіледі. Аймақтық және ішкі шаруашылық бағалауды қосымша мақсаттарды шешу үшін сол аймақтың /шаруашылықтың/ есептік бағалары немесе орта нақтылы сату бағалары пайдаланылады. Жерлердің бағалық топтары бойынша шығындардың базистік көрсеткіштерін дифференциялауда алдын ала табиғи–шаруашылық аймақтар және мамандырылған әр шаруашылық бойынша анықталған тура шығындардың нормативтерін қолдануға негізделінген нормативтік әдісті пайдалануға болады. Оларды қолдану ауыл шауруашылық салаларындағы қолданатын технологияны ескертіп, тиісті түзеуді және кәзіргі құндақ ақшалық көрсеткіштерге аударуды талап етеді.

Жер бағалау ауданы /ЖБА/ табиғи ауыл шауруашылық аудандастырудың ең кіші бірлігі болып табылады. ЖБА шегінде жер бағалық ақпаратты қорытындалау мен өңдеу жүзеге асырылады және бағалау шкаласы жасалынады. ҚР аумағын жер бағалық аудандастыру және шаруашылықтарды тізімге алу, жерлерді бағалаудың 3-туры мағлұматтары бойынша жүргізілген. Мамандардың ойынша мұндай аудандас тәсілі ескірді, сондықтан оны жаңғырту керек. ЖБА жеткілікті мөлшерде статистикалық өңдеуге қажет бақылау бірліктерінен тұруы керек.

Объектілер /қожалықтар/ саны бірнеше рет өскенмен, бағалық есептеу үшін керекті ақпараттардың дұрыстығы және оларды жинақтау мүмкіндігі өте күмәнді. Себебі, жеке құрылымда, мемлекеттік кәсіпорындардағы сияқты қажетті көлемде есеп жүргізілмейді. Сондықтан ақпараттарды алу әдістерін өзгертіп, жерді бағалаудың басқа әдістерін тарту керек.

Бағаланатын объекттің топырақ жамылғылары ондаған топырақ түрлерінен тұрады, сондықтан жұмысты жеңілдету үшін ақпаратты жинау және өңдеу топырақтардың агроөндірістік топтары бойынша жүргізіледі. Табиғи мал азақтық алқаптар жерлерін топтастыруда геоботаникалық зерттеу мағлұматтарын қорытындылау, жерлерді мемлекеттік есепке алу, жерге орналастыруда жер кадастрын жүргізу мақсатымен 1987 ж. КСРО мемагроөндірісі жасаған "Шабындықтар мен жайылымдарды бүкіл одақтық топтастыруды" қолданады.

Жоспарлақ экономика кезінде жерді /жер учаскесін/ бағалау нәтижелері /а.-ш. экономикалық бағалау/ негізінде сатып алу бағаны дифференциалдау мемлекеттік жоспарларды, тапсырмаларды ғылыми негіздеу, ауыл шаруашылық кәсіпорындардың шаруашылық қызметін салыстырмалы талдау мақсаттарында қолданады. Жер учаскелері, ғимараттар, үйлер, басқа жылжымайтын мүліктерді бағалау аз көлемде, қарапайым әдіс бойынша жүргізіледі, оның үстіне жер учаскесі жылжымайтын мүлікке жатпайтын. Және олар ауыл шаруашылық жерлер сияқты бағаланды / жер мемлекеттік меншік болғандықтан нарықтық экономикада жылжымайтын мүліктің бәрі тауар ретінде қаралып, бағаланады/.

Кәзірге уақытта республикамызда меншік құқығы мемлекеттен жеке өндірушілерге көшіп жатыр, пәтерлер, өндірістік ғимараттар, әлеуметтік-тұрмыстық арналуындағы объектілер жекешелендірілуімен қатар, сол объектілермен бірге жер учаскелері де жеке меншікке аударылып жатыр. Сөйтіп, жылжымайтын мүлік, капитал нарығының негізі қалануда. Сондықтан жылжымайтын мүліктің әлемдегі зерттелген бағалау әдістерін білген жөн.

Бұл әдістер Мемлекеттік қызметкерлердің халықаралық ассоциациясы доктор Джозеф К. Эккерттің басшылығымен 1993 ж. орыс тілінде шығарған "Меншікті бағалау және салық салуды ұйымдастыру" ғылыми басылымда толық түрде келтірілген. Соның негізгі жайларын қарайық. Жылжымайтын мүлік объектісінің бағасы сатушы және сатып алушы ара қатынасында белгіленеді. Жалпы түрде объектіні бағалауда екі жақ та бағаға әсер етуші факторлар жиынтығын бесшылыққа алады. Баға мөлшеріне әсер етуші факторлары есепке алу және бағалау экономикалық талдауға жатады. Жылжымайтын мүліктің объектсін экономикалық бағалау екі сатыда жүргізіледі. Бірінші сатыда жердің аймақтық және жергілікті нарық экономикасындағы жайды зерттеу керек, соның нәтижесінде белгілі заң, қаржылық және басқа шектеулер мен тұтыну артықшылығының жалпы сипатында уақыттың нақты кезеңінде бағаланатын жылжымайтын мүлік объектісін пайдаланудың ең жақсы әрі тиімді түрі туралы қорытынды алынады. Сол ең жақсы вариант белгілі уақыт аралығында ең жоғарғы жиынтық таза пайда беру керек. Жылжымайтын мүлікті пайдалану варианты таңдалған соң, бағалаудың екінші сатысы жүргізіледі. Жалпы түрде батыс экономикалық тәжірибесінде жылжымайтын мүлік объектсін бағалауда үш негізгі әдіс пайдаланылады:

* сатылған заттарды салыстыру;
* шығындық;
* кірісті капиталдандыру.

*Сатылған заттарды салыстыруда* бағалау әдісіне ұқсас жылжымайтын мүлік объектсінің елеулі сипаттамалары бойынша кейінгі талдаудың негізі ретінде сауда-саттық бағалары пайдаланылады. Нақты меншіктің сату бағасы ұсыныс және сұраныс арасындағы тепе-теңдікті бейнелейді және егер жылжымайтын мүлік нарығындағы жағдайлар өзгермесе, онда сипаттамалары бойынша бірдей объекттер бірдей бағамен бағаланады деп ұйғарылады. Сипаттамалары бойынша абсолютті бірдей жылжымайтын мүлік объектсі болмайтындықтан, негізгі алынған объектпен бағаланатын объекттің кейбір ауқымы айырмашылығымен белгіленетін сату бағасына тиісті түземе еңгізіледі /пішін, орналасу, бедер, қашықтық сияқты айырмашалықтарға/. Бірақ республикамызда учаскелерді сатудың жоқтығынан бұл, нарық талабына сай әдісті қолдануға қол байлау болып отыр.

*Шығындық әдісті* шығындарды жиынтықтау әдісі деп те атайды. Бұл әдісті күрделі құрылымды жылжымайтын мүлік объекттерін бағалау үшін пайдаланады. Әдістің ой желісі жылжымайтын мүлік объектсі жер учаскесінің бағасына тиісті сипаттамадағы ғимаратты салу шығындары қосылып бағалануда. Мүлікті сатып алушы алдында ғимараты бар жер учаскесін немесе жаңадан құрылыс жүргізуге болатынқызмет сипаты бір жер учаскесін таңдау тұрады. Бұл әдісті үлерді, ғимараттарды өнеркәсіп, сауда объекттері үшін жер учаскелерін бағалауда толық қолдануға болады.

*Кірісті капиталдандыру әдісінде* жылжымайтын мүлік объектсі келтіретін пайда бағаланады және бағалау уақытына оның құнын капиталдандыру ескеріледі. Мүлікті сатып алушы оны пайдаланудан пайда табады деп жормалданады. Мұнда объект бағасы сол ауқымға капитал салудың пайдалық дәрежесіне байланысты. Мүлікпен байланысты емес инвестициялар табыстылығымен өсуі немесе пайыз ставкасы өсуі пайда беретін мүліктің сұранысын төмендетеді. Осы әдіс негізінде келесі арақатынас жатыр: объект бағасы мүлікті пайдаланғаннан алынған пайданың капиталдандыру ставкасы қатынасына тең болады Бжу=П-Р, мұнда Бжу-объект /жер учаскесінің бағасы/; П-объекті пайдаланғаннан түсетін пайда; Р-капиталдау ставкасы бідей сападағы қауіп-қатердің сондай дәрежеде капитал салудағы инвестрлердің ставкаларына тең. Бұл әдістің кемшілігі: объектні, бағалау дәлдігінің төмендігі. Сондықтан оны сирек қолданады. Кірісті капиталдандыру әдісі пайда табу үшін сатып алынған жылжымайтын мүлікті бағалауға /жалға берілетін үйлер, ғимараттар және т.б./ құралған.

*Жерді нарықтық бағалау принциптері* жер бағасын дәл анықтау тиімді салық салу жүйесінің элементі ретінде әр жер иесі өзінің әділ жер салығын төлеуіне кепіл болады. Жердің бағасын дәл анықтау мемлекеттік және жеке салада жерді пайдалану жөніндегі дұрыс шешім қабылдануға себебін тигізеді.

Жерді бағалау, оның дәлдігін жоғарылату үшін жерлерді және жер үстіндегі барлық ғимараттарды бағалауға, жазуға, жылда бір қалыпқа түсіруге мүмкіндік беретін мемлекеттік жер кадастр жүйесі керек. Ол үшін біріншіден жер учаскелері шекараларын, аудандарын дәл анықтайтын кадастрлік карталар толық түрде болуы керек, екіншіден жер учаскелері туралы мемлекеттік инвентаризациялау жүргізілуі қажет /орналасу, меншік, топтастыру, нысаналы пайдалану, көлем, пішін және т.б. сипаттамалар/. Бағалаушы меншік нарығын талдап, жылда әр жер учаскесінің бағасын анықтайды.

*Нарық және тұтыну бағасы.* Нарықтық баға өзара бәсекелестік жағдайдағы ашық нарықтағы меншік объектсінің ең мүмкін, ықтималды сату бағасы болып табылады. Тұтыну баға нақты пайдалануға арналған объект құнын көрсетеді. Осы екі баға меншік объектісінің барлығында бірдей емес. Мысалы, қалаға жақын орналасқан ферманың нарық бағасы оның тұтыну бағасынан көп артық болуы мүмкін. Көп мемлекеттерде ауыл шаруашылығына арналмаған жерлерге салық салу үшін нарық бағасы, ал ауыл шаруашылық алқаптары – тұтыну бағасымен бағаланады.

*Ұсыныс және сұраныс* жерді бағалау теориясының негізі болып табылады. Ұсыныс және сұраныс факторларының өзара әсер етуі меншіктің нарықтық бағасын себептейді. Нақты жергілікті жерде жер учаскесінің бағасы сұраныс факторларымен шарттастырылады /халықтың тығыз орналасуы, экономикалық дамуы, халықтың өмір сүру деңгейі, пайыз ставкасы және т.б./.

Көлік желісінің дамуы қаланың дамуына және жер учаскесінің бағасына әсер етеді. Жолдар желісінің кеңеюі және көліктің дамуы орталықтан алыс орналасқан жер учаскелеріне сұранысты көбейтеді. Орталық және шет жер учаскелері арасында баға айырымы азаяды.

*Аймақтау* және басқа реттеушілер кері әсер етуде, өйткені олар жер пайдаланудың нақты варианты үшін ұсынысты шектейді. Сұраныс жеке ұсыныс қала шегіндегі, оның сыртындағы, тіпті қаланың бір бөлігіндегі көрші жер учаскелері бағаларының әртүрлілігін себептейді. Жер құны сияқы ешқандай тауар құны күшті құбылмалы болмайды. Тауар тұрақты болған сайын, оның бағасы орналасуына көп тәуелді болады.

*Жер пайдаланудың ең жақсы және ұтымды варианты.* Бұл принцип бойынша меншіктің нарық бағасы тек сол кездегі варианттан басқа да мүмкіндік варианттарға тәуелді болатындығы. Бұл принцип игерілмеген жер учаскесінің бағасы оның мүмкіндіктеріне қарай анықталуында айқын байқалады. Пайдалану мүмкіндігі табысты болады деген сайын, оның сұранысы және нарық бағасы өсе береді. Қаладағы игерілмеген жерлердің бағасы ауылда сондай желердің бағасынан жоғары болады. Бұл әдісті игерілген жерге де қолдануға болады. Мысалы, сауда-саттық үшін сатып алынған, үй қиратылып, оның орнына сауда-саттыққа арналған ғимарат салынуы мүмкін.

*Қосымша өнімділік.* Өнім факторларын экономистер 4 топқа бөледі: жер, еңбек, капитал /үйлер, механизмдер, құрылғы, шикізат, материалдар/ және менеджмент. Қосымша өнімділік принципі еңбекке, менджментке, капиталға кеткен шығындарды толтырғаннан соң қалатын жер меншігінен алынған пайданы түсіндіреді. Сонымен, еңбек, менеджмент және капиталға төленген табысты шегеріп тастаса, қалған табыс жерге ие болу табысы болып шығады. Бұл әдіс жер бағасының қатты құбылмалық себебін түсіндіреді. Егер екі учаскені бір мақсатта пайдаланып, еңбек, менеджмент және капиталды бірдей талап етсе, ал бір учаске өзінің орналасу себебінен көбірек пайда берсе, онда сол таза пайданың айырымы сол учаске бағаларының айырмашылығымен толық капиталдандырылады.

*Өзгеру және күту.* Өзгеру принципі жердің нарық құнының экономикалық, саяси, демографиялық факторлардың өзгеруіне байланысты қалыптасуын көрсетеді /аймақтау, жалға беру, төлем ставкасын шектеу, пайыз ставкасы, көлік жүйесінің жайы, жергілікті экономикалық жағдайлар сияқты факторлар/. Жер бір орында тұрақты болғандықтан, оның бағасы нарықтың осы факторларының құбылуына қатты тәуелді болады.

Күту принципі, пайданы капиталдандыру бойынша бағалау әдісі негізіне жатады, меншіктің нарық бағасына болашақ пайданы сол кездегі бағасына тең болатындығымен түсіндіреді. Сауда-саттықта пайдалану үшін бөлінген игерілмей жатқан жерлердің бағасы болашақта сауда-саттықтан түсетін күтлііп отырған таза пайданың капиталдандырылған шамасын көрсетеді. Сол сияқты тұрғын үйлерді салу үшін берілген, бірақ әзірше игерілмеген жерлердің бағасы сол жер учаскесін пайдаланудан алынатын болашақ жалға беру төлемінің капиталдандырылған шамасын көрсетеді.

*Жерді бағалаудың жалпы моделі.* Жердің нарық бағасы келешекте алынатын пайда тұрғысынан оның сол кездегі құнына тең болады. Игерілмеген жер келешекте жалға беру төлемі түріндегі пайда түсіру қабілетіне байланысты бағаланады. Коммерция мақсатында пайдаланатын жерлерден түсетін пайда игеруге және іске кірістіруге кететін шығындарды алып тастағанда қалатын күтіп отырған жалға беру төлем шамасымен байланысты. Тұрғын үйлері бар жер учаскелерінен алынатын таза пайданы іске кірістіру жылдық шығындарын шегеріп тастағандағы жалға беру жылдық төлем шамасына /шартты рента/ тең болады.

Бж– ЖПк – Шк / Кс ;

Мұнда Бж-жер бағасы;

ЖПк- күтілетін жалпы пайда;

Шк- күтілетін шығындар;

###### Кс- капиталдандыру ставкасы.

Осы моделде күтетін жалпы пайда ұсыныс пен сұранысқа әсер ететін халықтың тығыздығы, пайда деңгейі, халық санының өсу немесе азаю бағыты, құрылым бар-жоқтығы сияқты экономиклық факторларға байланысты.

Күтетін шығындар келесі пайдалану шығынынан тұрады: тұрғын үйлерді жөндеумен байланысты шығындар және абаттандыру, жақсылап жабдықтандыру шығындары. Капиталдандыру ставкасы пайыз ставкасының меншікке ие болуымен байланысты қауіп-қатердің, ликвидтікті жоғалтудың, мүлікті иелеу кезіндегі күтілетін кіріс және шығыстар қызметі болып келеді. Барлық осы факторлардың өзара әрекеттесуі сол кездегі нарықтық бағаны себептейді. Берілген аймақты жалпы экономикалық жағдай жақсарса, меншікке баға өседі және күтілетін пайда да артады. Пайыз ставкасы өссе, сұраныс шектеледі, сол кездегі болжамдалған кіріс азаяды және жылжымайтын мүліктің бағасы төмендейді. Жердің табысты болуы капитал мен еңбектің бірдей жұмсалуымен байланысты, сонымен қатар алдымен жұмсалған шығындардың орнын толтыру керек болады.

Батыс экономистерінің айтуынша, екінші дүние жүзілік соғыстан соң жер бағасы жыл сайын орта есеппен 5-7 % өсіп келеді, экономика көтерілсе баға да өседі, ал төмендесе – азаяды. Жерге бағаның өсуі қарқынынан инфляция қарқынынан аздап жоғарылау, экономиканың негізгі сапалық инвестициялау табыс деңгейіне жалпы сәйкес келеді. Жер бағасы моделін құрастырушы элементтерге мемлекет әсер ете алады. Мүмкіндік пайда салық саясатына, жол құрылысына, тұрмыстық қызмет құнына, жер пайдалануды әртүрлі реттеушілерге, жер қатынастарының заң және нормативтік негізіне байланысты.

Салық және қаржы саясаты, құрылыс нормалары үйлер мен ғимараттарды салумен байланысты шығындарға әсерін тигізеді. Капиталдандыру ставкалары ақша айналымы ауқымында мемлекеттің саясатын көрсететін пайыз ставкаларының қызмет болып табылады.

Жер бағасын анықтаудың бірінші кезегінде нарық талданады /стратификация, салыстыру бірлігін анықтау, нарық ақпаратын талдау/. Стратификациялауда сатып алу-сату мәмілелер бойынша мәліметтер және басқа нарықтық ақпараттар кейбір бір текті топтарға жіктеледі. Сату бағалары бір бірліктің бағасы ретінде көрсетіледі. Мысалы, тұрғын үй салу үшін бәрімен жерді салыстыру бірлігі ретінде учаске, акр, ал кей жағдайда учаскенің фронтальды шекарасының ұзындығы алынады. Нарықты талдауда жер учаскелері бағасының өзгеру сипаты және бағыты анықталады. Ол үшін үш тәсіл қолданылады – баға картасына нарықтың ақпаратын түсіру, жазу статистикасын есептеу және жер бағасы туралы мәліметтерді графикалық бейнелеу.

Дамыған нарық жағдайында жерді бағалаудың негізгі әдісі - сауда-саттықты салыстыру болып табылады. Бұл әдіс екі тұрғыда пайдаланылады – салыстыру бірліктерінің әдісі және базалық учаске әдісі. Бірінші әдісте әр страта үшін салыстыру бірлігінің орта бағасы анықталады. Екінші әдісте объект ретінде базалық учаске алынып, сауда-саттықты салыстыру әдісін қолданып, әр санатта базалық учаске шын мәнінде немесе жорамалды түрде алынуы мүмкін. Бұл учаскенің бағасы анықталынады, ал бұл басқа учаскелердің бағаларын анықтау үшін бағдар бола алады. Бұл екі әдісте салыстыру бірлігі немесе базалық учаске құнын анықтаған соң, басқа учаскелер үшін олардың айрықшалық сипаттамаларына түземелер еңгізіледі.

Жер нарығын талдауда сауда-саттық саны аз болса абстракциялау әдісі немесе қалдық бағасы бойынша жерді бағалау әдісін қолданады. Мұнда шығындық модельден алынған игеру құны игерілген учаскенің сату бағасынан шегеріледі. Жер бағасы сату бағасынан игеруге кеткен шығындарды кемітіп табылады:

Бж-Бс-Ши ; мұнда Бж –жер бағасы;

Бс - сату бағасы;

Ши - игеру шығындары.

*Тасымалдау әдісі.* Жер құны және сол жерде салынған ғимараттардың құны арасындағы қарым-қатнасты анықтау әдісі ретінде белгілі. Жылжымайтын мүліктің осы түрі және сол аймақ үшін жер құны мен салынған құрылыстық теориялық байланысы бар.

*Жер рентасын капиталдандыру әдісін* жерді үйлер мен ғимараттардан бөлек жалға бергенде қолданады. Ауыл шаруашылық алқаптарды және учаскелерді коммерциялық пайдалануға жалға берген жағдайда, жалға алушы мүліктік салықты және басқа да шығындарды төлеу үшін жауапты болғанда бұл әдіс негізгі болып шығады. Егер жалға беру шарты жақында жасалса немесе ол жалға беру нарығында сол кездегі жағдайды жеткілікті деңгейде дәл бейнелесе, онда жалға берудің таза сомасын тікелей жердің номиналды бағасына капиталдауға болады.

*Игеруге кеткен шығындарды анықтау әдісі* жақында бөлінген жер учаскесін бағалауда ыңғайлы. Әдіс қосымша өнімділік принципіне негізделінген. Жер бағасы барлық қажетті еңбек, капитал, менеджмент шығындарымен байланысты төлемдерді есепке алудан кейінгі қалдық ретінде есептелінеді.

Алдымен жер учаскесін игеру болжамданып, игеруге кететін шығындардың және табыстың жалпы сомасы бағаланады, содан кейін барлық шығындар, пайдалар есептелініп, қалдық принципі бойынша жер бағасы анықталады.

Сонымен, жер өндіріс факторы болып, белгілі бағасымен сипатталады. Бұл баға, өндірістің барлық басқа факторлары табысқа жұмыс істегеннен кейін "қалған қалдық шама ретінде" қаралады. Жер бағасы әсіресе орналасуына тәуелді. Сонымен қатар, бағаға аймақтау немесе жер пайдалану вариантына шектеулер әсер етеді. Сауда-саттықты салыстыру әдісі жер бағасын анықтау бойынша ең жақсысы болып саналады, бірақ сауда–саттық жөнінде ақпарат жеткіліксіз болса, басқа әдістерді де қолдануға болады.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Жердің бағасын анықтау принциптері.
2. Жердің нарық бағасын анықтауда қандай негізгі үш әдіс қолданады?
3. Қандай қосымша әдістер қолданылуы мүмкін?
4. Жер нарығы дегеніміз не?
5. Әр түрлі санаттағы жерлерді бағалаудың айырмашылығы неде?
6. Қаладағы жерлерді бағалаудың айырмашылығы неде?
7. А.-ш. алқаптар қалай бағаланады?
8. Табиғи мал азықтық алқаптарын бағалаудың ерекшеліктері неде?
9. Жер іс-әрекетінің түрлері.
10. Жерді тұрақты пайдалануға жер учаскелерін мемлекет кімге бере алады?
11. Жерді уақытша пайдалануға жер учаскелерін мемлекет кімге бере алады?
12. Жер учаскелері жеке меншікке қай жағдайда және кімге беріле алады?
13. Жерді тұрақты пайдалану құқығы сатыла ма?
14. Жер учаскелері жеке меншікке қай жағдайда тегін беріле алады?
15. **Топырақтарды бонитеттеу**

Бонитет латын тілінен аударғанда "сапалылық" дегенді білдіреді. Топырақтың бонитеті – оның сапасының көрсеткіші. Әдетте бонитеттеуді бір белгілі мақсаттар және талаптар үшін топырақтарды топтастыру мен бағалау деп түсінеді. Көбінесе бонитеттеу негізіне топырақтардың табиғи нышандары және қасиеттері алынады. Ресейде топырақтарды бонитеттеу әдістемесінің және теориясының дамуына профессор В.В.Докучаев көп үлесін қосты. Бұл ғалымның ойлап тапқан табиғи-тарихы жерді бағалау әдісі 1882-1987 ж.ж. Нижегород губерниясында жүргізілген бағалау жұмыстарында іс жүзінде қолданылған. Ол топырақтарды бағалауда ең алдымен топырақты табиғи дене ретінде бағалады. Мұнда адам қатынасы және уақыт жағдайлары ескерілмеді. Сол үшін топырақ құрамын зерттеп, оның физикалық қасиеттерін топырақ астындағы қабаттармен байланысын біліп алып, топырақтардың салыстырмалы құндылығын анықтауды ұсынған.

Бұл теориялық жайларды оның шәкірті Н.М.Сибирцев және басқа ғалымдар әрі қарай дамытты. Олардың негізгі мәні: 1. Топырақта жетіспейтін заттарды тыңайтқыштар түрінде толықтырып, оның сапасын жоғарылату; 2.Өсімдік-тердің нашар жетілуі топырақтағы зиянды заттардың мөлшеріне тәуелді; 3. Қажетті заттар көп болса, топырақ сапасы жоғары; 4. Топырақтың физикалық қасиеттері оптималдық жайына жақындаған сайын, оның сапасы жоғары болады және т.б.

Техникалық тұрғыдан: 1. Топырақтарды табиғи топтастыру; 2. Олардың геологиялық қасиеттерін анықтау /қалыңдық, қарашірік мөлшері, топырақасты сипаты/; 3. Химиялық құрамын анықтау; 4. Топырақтың физикалық қасиеттерін анықтау әдістері алынған.

Бағалау жұмысын жүргізуде далада топырақ құрылымы, қалыңдығы, бедер, өсімдіктер зерттеліп, топырақ түрлері /топтары/ анықталып, карталарда және жергілікті жерлерде олардың шекаралары белгіленеді, жиналған мәліметтер лабораторияда өңделеді.

Топырақтың әр тобы бойынша қарашірік, азот, су мөлшері, механикалық құрамы, жұту қабілеті анықталып, топырақтың сығындысы талданады. Мұндайда, В.В.Докучаев айтқандай, топырақтар абсолютті емес, салыстырмалы түрде бағаланады. Орта бағалау сызығының дұрыстығын дәлелдеу үшін ол топырақтардың табиғи қасиеттерінің салыстырмалы көрсеткіштерін Нижегород губерниясында ең кең тараған дақылдардың /қара бидай, сұлы/ өнімділігімен байланыстырылды. Топырақтардың жаратылыс қасиеттері бойынша анықталған көрсеткіштерінің және дақылдардың статистикалық-экономикалық жолмен алынған өнімділік көрсеткіштерінің қатынастары өте тығыз болған.

Сонымен, топырақтарды бағалау негізіне В.В.Докучаев олардың табиғи қасиеттерін және нышандарын алған, ол дақылдардың шығымдылығы топырақтарды топтарға бөлудің дұрыстығын дәлелдеу үшін пайдаланған. Кейін бұл әдістің топырақ танудың негізгі жайларын Совет ғалымдары дамытып, Ресей Федерациясында, Қазақстанда қолданатын топырақтарды бонитеттеу әдістемесі негізін салған. ВАСХНИЛ академигі С.С.Соболев топырақтарды бонитеттеу – оларды өзінің объективтік қасиеттерінде құрылған және орта көп жылдық шығымдылығымен тығыз байланыстағы өнімділік бойынша топтастыру керек деп санаған.Таксономиялық бірлік ретінде ол топырақ түрін ұсынып, екі параллельді шкаланы құруды талап еткен: топырақтардың қасиеттері бойынша және шығымдылығы бойынша.

Қазіргі уақытта қолданатын әдістемелік ұсыныстарға сәйкес топырақтарды бонитеттеу деп салыстыруға келетін егіншілік қарқындылығында және агротехника деңгейінде топырақтарды олардың құнарлылығы бойынша сапасын салыстырмалы түрде бағалау түсініледі. Көрсеткіштер ретінде дақылдардың шығымдылығы және өнімділікпен тығыз байланыстағы топырақтың ең орнықты қасиеттерін пайдалану ұсынылады. Топырақтардың табиғи қасиеттері бойынша құрылған шкала көрсеткіштеріне /балл/ өнімділік бойынша баллдарды ескеріп, түземелер енгізіледі.

Топырақтарды бонитеттеу жер бағалау жұмыстарының бірінші сатысы ретінде жерді экономикалық бағалау үшін топырақ топтары /кластары/ түрінде бастапқы негіз беру керек. Бонитеттеу барысында анықталған, белгілі жаратылыс нышандарымен сан жүзінде сипатталатын топырақ топтары кейін экономикалық көрсеткіштер бойынша бағаланады. Топырақтарды бонитеттеу мәліметтерінің жерді, оның жаратылыс сипаттамаларын ескере отыра, тиімді пайдалану мәселелерін шешуде көп маңызы бар.

Одақтық әдістемеде /1976 ж./ қойылған негізгі талаптар: 1. Топырақтардың агроөндірістік топтары бірыңғай принцип бойынша құрылулары керек; 2. Топтар салыстыруға келетін болуы керек.

Топырақтардың агроөндірістік топтары суарылатын, құрғатылатын жерлер үшін жеке бөлінеді. Топырақ түрлерін агроөндірістік топтарға біріктіруде қолданатын көрсеткіштер:

1/ бір топырақтық-климаттық провинцияға немесе округке қарауы;

2/ топырақтардың жыныстық жақындығы /топырақ қабатының морфологиялық құрылымы, физикалық қасиеттері, су, ауа, жылу режимдері/;

3/ химиялық, физикалық-химиялық қасиеттері, қоректену заттардың мөлшерлері;

4/ тұздану, сортаңдану, эрозиялау, тастану деңгейі және т.б.

Жалпы түрде топырақтарды бонитеттеу жұмыстары 2 сатыдан тұрады: а/ бонитеттеу шкаласын құру; б/ бағалау шкаласын бағаланатын жерлерге салу /жеке суарылатын, суарылмайтын егістер, табиғи мал азық алқаптар және көпжылдық екпелер/.

Бағалау объектісі ретінде топырақ түрлері алынады. /Временные методические указания по оценке земель Казахской ССР, Алма-Ата, 1979/.

Бонитеттеу шкаласын құру үшін топырақ, мелиоративтік және басқа зерттеулердің сапалы мағлұматтары пайдаланылады.

Бағаланатын топырақ мәліметтері ретінде:

а/ 0-50 см қабатындағы қарашірік мөлшері, % ;

б/0-50 см қабатындағы жұтылған натрийдің орта салыстырмалы мөлшері, % жұту сыйымдылығынан;

в/ 0-50 см қабатындағы жұтылған магнийдің орта салыстырмалы мөлшері ,% жұту сыйымдылығынан;

г/ 0-50 см қабатындағы тұздардың орта салыстырмалы мөлшері (%) және тұздану түрі;

д/ шағылдық (ұсақ тастақтық);

е/ тастақтық ;

ж/ гидроморфтік дәреже

Әр топырақ түрінің бонитет негізі болып 0-50 см қабатындағы қарашірік мөлшері (%) бойынша есептеледі, ал барлық басқа қасиеттеріне түземе коэффициенттері енгізіледі.

Топырақтың 0-50 см қабатындағы қарашіріктің пайыздық мөлшері графикалық тәсілмен есептеледі.

Ол үшін график құрылады: абсцисса бойымен қарашірік пайызы, ал ордината бойынша үлгі алу тереңдігі салынады.

Мысал: тереңдік , см қарашірік ,%

0-10 3,23

10-20 2,74

* 1. 2,15

График құрғаннан кейін:

5 3,2

1. 2,7

25 2,3

35 1,8

45 1,2

Содан кейін қарашіріктің орта салыстырмалы мөлшері есептелінеді:

Қ(0- 50) =2,24 %

Қазақстан жағдайында топырақтың құнарлылығын төмендететін негізгі қолайсыз қасиеттері болып сортаңдану және тұздану табылады. Сортаңданудың объективтік көрсеткіші ретінде топырақтың жұту кешеніндегі жұтылған натрий және магний мөлшері (% жұту сыйымдылығынан) алынады. Сосын 0-50 см қабатындағы жұтылған натрий, магнийдің орта салыстырмалы мөлшері есептелінеді.

Тұздану көрсеткіші ретінде 0-50 см қабатындағы тұздардың орта мөлшері алынады. Тұздардың топырақ горизонтындағы орта мөлшерін есептеу қарашірік мөлшерін есептеумен бірдей. Тұздардың өсімдіктерге тиетін зияндық әсері олардың құрамына байланысты. Сондықтан тұзданудың орта салыстырмалы түрі анықталады. Ол үшін 0-50 см қабатта хлор және сульфат аниондардың, сондай-ақ соданың, егер бар болса, орта мөлшері есептелінеді. Осы аниондар қатынастары бойынша тұздану түрі анықталады. Тұздану түрін ескере отыра, 0-50 см қабатындағы тұздардың орта мөлшері бойынша тұздану дәрежесі анықталады.

Егер топырақ тастақталған немесе тастанған болса, онда бұл қасиетіне түземе коэффициент енгізіледі:

;

мұнда:  - диаметрі 1 мм артық бөлшектер фракцияларының жиынтығы.

Шалғын, шалғын-батпақ, батпақ топырақтар үшін гидроморфтікке түземе коэффициенттер енгізіледі. Бұл коэффициенттер гидроморфтік топырақтардың 0-10 см қабатындағы қарашірік мөлшерінің аймақтық топырағының сол қабатындағы қарашірік мөлшеріне қатынасы бойынша есептелінеді.

Топырақ түрлерінің жеке қабаттары бойынша есептелінген барлық көрсеткіштер қосылып, топырақ аймағы немесе әкімшілік аудандар шегінде әр топырақ түрі бойынша орта көрсеткіштер шығарылады. Егер әкімшілік аудан шегінде топырақ түрі 20-30 талдаудан кем қамтылмаса, онда топырақ қасиеттерінің орта арифметикалық көрсеткіштері осы аумақтық бірліктер шегінде есептелінеді, ал бақылау саны одан кем болса, есеп топырақ аймақша шегінде жүргізіледі.

# Бонитет баллын есептеу.

Топырақтың 0-50 см қабатындағы қарашірік мөлшері 7% тен сан эталон ретінде алынады. Бағаланатын топырақ түрінің 0-50 см қабатындағы қарашірік мөлшерін 7% /эталонға/ бөліп, қарашірік бойынша бастапқы баллын шығарамыз. Бонитеттің ақырғы баллы қарашірік бойынша бастапқы баллы барлық түземе коэффициенттерге көбейтіліп табылады:



# Шкаланы жыртылған жерлерге салу

Топырақтардың әр түрінің бонитет баллдарын анықтап, орта салыстырмалы шкала ретінде жыртылған жердің бонитет баллы шығарылады. Ол үшін ауыл шаруашылық алқаптар шегінде топырақтар контурларының аудандарын есептеу мәліметтері болу керек. Осылай табиғи мал азық алқаптар бонитеттеу жұмыстарында жүргізіледі.

Топырақтардың, облыстың әр шаруашылғының жыртылған жерлерінен бонитет баллдарын анықтағаннан соң, олардың көп жылдық шығымдылықпен байланыс тығыздығын тексеру үшін бонитет баллдарын негізгі ауыл шаруашылық дақылдардың /бидай, арпа, көп жылдық шөптер және т.б./ көп жылдық шығымдылығымен салыстырады. Өнімділік шамалары 8-10 жылдықтан кем болмау керек. Бұл жағдайда өнімділіктің өсу тенденциясын және бонитет баллдары мен өнімділік арасындағы уақытша тәуелділікті /тренд/ айқындауға болады. Шығымдылық және топырақтардың бонитет баллдары арасындағы байланыс тығыздығының өлшемі ретінде екі немесе одан көп нормалылы үлестірілетін кездейсоқ шамалардың сызықтық байланысының көрсеткіші болатын корреляция коэффициентін пайдалану керек. Ол үшін әр вариациялық қатар бойынша /өнімділік және бонитет баллдары/ келесі параметрлерді /статистикаларды/ есептейді:

1. Орта арифметикалық сан;
2. Орта шаршылық немесе стандартты ауытқу;
3. Ассиметрия коэффициенті және оның орта шаршылық ауытқуы;
4. Эксцесс коэффициенті және оның орта шаршылық ауытқуы;
5. К.Пирсон критерийі көмегімен үлестірілудің нормалылығын тексереді.

Тура сызықтық байланыс жағдайда корреляция коэффициентін есептеп, бірінші дәрежедегі регрессиялық теңдеуді шығарады, былай айтқанда баллдар бойынша шығымдылық және шығымдылық бойынша баллдар анықталады. Бұл есеп бонитет баллы өзгергенде қаншалықты шығымдылық, ал шығымдылық өзгергенде қаншалықты бонитет баллдары өзгеретінін білу үшін жүргізіледі. Айқын қисық сызықтық тәуелділігі байқалса, корреляциялық қатынастық және үшінші дәрежеге дейінгі регрессия теңдеуі есептелінеді.

Регрессия /тура сызықтық немесе қисық сызықтық/ теңдеулері бойынша баллдар және өсімдіктердің теориялық шамалары есептелініп, нақтылы сандарымен салыстырылады. Содан кейін арасындағы айырым анықталып, оның шаршы орта шамасын сәйкестік өлшем ретінде пайдаланады. Бұл есептеулер бағдарламалар арқылы жеке компьютерлерде жүргізіледі.

# Топырақтарды бонитеттеу нәтижелерін іс жүзінде қолдану

## Аудандардың, облыстардың жыртылатын жерлерінің бонитет баллдарының мөлшерлерін анықтағаннан соң, оларды дәнді дақылдардың орта көпжылдық шығымдылықтарымен салыстырады. Ол үшін орта көпжылдық өнімділікті орта салыстырмалы баллға бөліп, "бонитет баллының бағасы" деп аталатын сан анықталады. Бұл сан бонитеттің 1 баллына немесе облыста орта есеппен алғанда қанша өнім шығарылатынын көрсетеді.

Содан кейін әр қожалық үшін бонитет баллының бағасы есептелініп, ауданның немесе облыстың балл бағасымен салыстырып, әр нақтылы қожалықта орта ауданның және облыстың деңгейімен салыстырғанда топырақ құнарлығы пайдаланылуының салыстырмалы тиімділігін анықтайды.

Орта көпжылдық шығымдылықты топырақтар бонитет баллдарымен байланыстыратын регрессия теңдеуі арқылы әр қожалық үшін есептік шығымдылықты анықтауға болады. Есептік шығымдылықты жоспарлық шама ретінде алуға болады, өйткені ол топырақ құнарлылығын пайдалану деңгейі орта облыстық деңгейдей болса, қожалық қандай өнімділік ала алатын санды көрсетеді. Қажет болса, бонитет баллдарын есептеуді ауыспалы егіске, жеке танапқа дейін жүргізуге болады. Ол үшін көлемдерді өлшейтін контурлық ведомостер болу керек. Осы мәліметтер және бонитеттеу шкалалары арқылы әр танаптың бонитет баллын жеңіл анықтауға болады. Мұнда топырақ түрінің ауданы салмақ ретінде алынып, орта салыстырмалы балл есептелінеді.

**5. Ауыл шаруашылық алқаптарды экономикалық бағалау**

Экономикалық бағалау деп ауыл шаруашылық өндірістің негізгі құралы ретінде жер сапасын экономикалық көрсеткіштер арқылы бағалауды айтады. Бұл салыстырмалы бағалауға жатады. Жер құнарлығы шығарылатын өнім мөлшеріне сай бағаланады. Өнім –жердің қатысуымен өткен заттандырылған еңбек, өндіріс шығынымен байланысты адам еңбегі нәтижесі.

Бірдей өндірістік шығындарға келетін өнім немесе өнім бірлігіне келетін шығындар мөлшері экономикалық тұрғыдан жер сапасын көрсетеді. Былай айтқанда, жер сапасының айырмашылығы әртүрлі сапалы жерлерге келетін бірдей шығындардың орнын толтырумен, тиімділігімен себептелінеді. Осы жай жерді экономикалық бағалау әдістемесінің негізін қалаушы болып табылады. Бұл жай бойынша, бірдей шығында қай жерде өнім көбірек алынса, сол жердің сапасы жоғары деп саналады. Алынған өнімдердің айырымы сан түрінде жерлер сапасының айырмашылығын көрсетеді.

Жер құнарлығының айырмашылығын талдауда К.Маркс бірдей шығындардағы нәтижелерді салыстырды. Ол: “…Қосымша пайда, егер ол кездейсоқ жағдайларға байланысты емес, дұрыс құрылса, қашанда да капитал және еңбектің екі бірдей мөлшеріндегі өнім арасындағы айырымы ретінде шығады және осы қосымша пайда, егер капитал және еңбектің бірдей мөлшерлері бірдей көлемдердегі жер учаскелерінде әртүрлі нәтижелер берсе, онда ол жер рентасына айналады,”- дейді. /Маркс К., Энгельс Ф./ Шығармалар жинағы, 2 басылым, 25 т., 2 бөлім, 200б./

Жерді бағалау және жердің пайдаланылуын бағалау дегендер бір ұғым емес. Сапасы бірдей жерлерді әртүрлі пайдалануға болады, сондықтан оларда өнім мөлшерлері де әртүрлі болады. Егер қосымша қаражат жұмсалып, егіншілік мәдениетін нашар жерлерде дұрыс, қарқынды пайдаланса, жақсы жерлерге қарағанда, жоғары өнім көлем бірлігін алуға болады. Сондықтан, тек қана өнім шығыны арқылы шығындарды, агротехниканы, былай айтқанда өндірісті жүргізу деңгейін ескермей, жер сапасын шын мәнінде бағалауға болмайды. Өндіріс шығындары әртүрлі мөлшерде болатындықтан, жерлерді қай деңгейде бағалауға болады деген сұрақ туады. Өз есептерінде және дифференциалдық рентаны негіздеуде К.Маркс орта, ең кең тараған шығындарды алған. Бұл деңгейді ол норма ретінде қабылдап, шығындарды нормалық деп қараған. Шығындардың нормалық деңгейі, әрине, жердің тиісті өңделуін себептейді. Сондықтан жерді экономикалық бағалау үшін шығындардың нормалық деңгейіне сүйену керек.

Жерді пайдалану тек қана өндіріс деңгейімен шектелмей, оның жеке бөліктерін пайдалану сипатымен айқындалады. Бұл жағдай ауыл шаруашылық алқаптардың құрамында, олардың әртүрлі мақсаттарда пайдалануында байқалады /ауыл шаруашылық дақылдарды өсіру, мал бағу, шөп шабу/. Әртүрлі ауыл шаруашылық алқаптарды бағалаудың әдістемелік тәсілдерінде ерекшеліктер пайда болады. Сондықтан жеке бағалауда дақылдармен шектелмей, алқаптар түрлері бойынша да жүргізу қажеттігі туындайды.

Жер құнарлығына топырақ-климаттық жағдаймен қатар экономикалық жағдайлар да әсерін тигізетіндіктен жерлерді экономикалық бағалауды табиғи-экономикалық аймақтар бойынша жүзеге асырады. Жерді экономикалық бағалауда оның орналасуы да ескеріледі. Бұл жай ең алдымен ауыл шаруашылық өндірістің шығын мөлшеріне әсер етеді. Жер учаскесінің орналасуы жер учаскелерінің бірінен кейін бірі өңделу үзділігі үшін өте маңызды және жердің орналасуы мен оның құнарлығы екі сапалық фактор екенін, сонымен қатар олар дифференциалдық рента негізі ретінде қарама-қарсы бағыттарда әсер ететіндігін К.Маркс айтып кеткен. Кеңес кезінде сатып алу бағаларын жоспарлау, дифференциалдау мақсатымен жер учаскелері тек қана экономикалық салыстырмалы тұрғыда бағаланған болатын. Қазіргі кезде, жер ауыл шаруашылық пайдаланудан дифференциалдық пайданы алу үшін ақша салынатын орынға айналғандықтан, бірінші орынға жердің бағасын табу шығып отыр. Бұл жағдайда әсіресе жердің орналасуын ескерудің мәні өте зор. Жердің бағасын көп жағдайда топырақтың жалғыз құнарлығы емес, өнімді нарықтан өткізетін, қамтамасыз ететін, оның орналасу қашықтығы және өндірістік, әлеуметтік, шаруақұрылымының дамығандығы, мекенден-гендігі сияқты негізгі факторлар себептейді.

Республикамызда ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау жалпы түрде келесі мақсаттарда жүргізіледі.

1. Нысаналы мақсатты ескере отырып, жер учаскелерін пайдалану тиімділігін анықтау;
2. Жер учаскесін кепілдікке беру арқылы банктік несие алу;
3. Салық салу, жерді жалға алу төлемдерін анықтау;
4. Мемлекеттік мүдделер үшін жер учаскелерін ықтиярсыз алып қою және реквизиция жағдайында төлеу мөлшерлерін және өтеу бағасын сот арқылы анықтау;
5. Шаруашылық серіктестіктердің жарғылық қорына жарна ретінде немесе өндірістік кооперативке пай ретінде жер учаскесін беруде және басқа жағдайларда оның бағасын білу;
6. Жер учаскесін немесе жерді пайдалану құқығын сату кезінде оның бағасын білу.

Қазақстанда жерлерді бағалау жұмыстары КСРО АШМ бекіткен "Жерлерді бағалаудың бүкілодақтық әдістемесіңе" /1976/ және «Жерлерді бағалауды жүргізу тәртібі туралы нұсқауларға /1978/ сәйкес жүргізілді. Жерлерді бағалау жұмыстары «Казгипроземң институтының жер кадастрі бөлімінің әдістемелік басшылығы негізінде "Казгипрозем" және "Целингипрозем" институттарының күштерімен атқарылды. Жыртылатын алқаптарды жалпы бағалау - өсімдіктану тиімділігі бойынша, жеке бағалау – негізгі ауыл шаруашылық дақылдарды /дәнді дақылдар, жүгері, күріш, мақта, қант қызылшасы, бір жылдық және көп жылдық шөптер/ өсіру тиімділігі бойынша жүргізілді. Табиғи малазықтық алқаптарды бағалау табиғи шабындық және жайылымдар бойынша жеке жүргізілді. Жерді жалпы бағалауда қолданатын негізгі бағалау көрсеткіштері:

1. Жыртылатын алқаптардың өнімділігі – ЖӨ (бірыңғай кадастрлік бағадағы жалпы өнім құны, тг/га);
2. Шығындар орнының толтырылуы – ШТ (1 теңге шығынға келетін өнім құны);
3. Дифференциалдық жайда – ДЖ (жақсы сапалы және жайлы орналасқан жерлерден алынатын таза пайданың қосымша бөлігі).

Жерді жеке бағалауда қолданатын негізгі бағалау көрсеткіштері:

1/ауыл шаруашылық дақылдары шығымдылығы – ШД;

2/белгілі ауыл шаруашылық дақыл бойынша шығындар

орнының толтырылуы – ШТ;

3/белгілі ауыл шаруашылық дақыл бойынша дифференциал-

дық пайда – ДП.

Бағалау нысанасы ретінде жыртылатын жерлердің тиімді құнарлығы алынған. Зерттеу нәтижесінде ауыл шаруашылық кәсіпорындары, әкімшілік аудандар, облыстар және толық республика бойынша жерлерді бағалау көрсеткіштері анықталған.

Жерді бағалау бойынша жүргізілетін жұмыстар:

1/дайындық жұмыстар, бастапқы ақпаратты жинау, өңдеу;

2/топырақтарды бонитеттеу;

3/жердің жалпы және жеке экономикалық бағалау көрсеткіштерін есептеу;

4/жердің бағалау мағлұматтарын қарау;

5/жердің бағалау материалдарын жасап шығару, беру.

Табиғи мал азықтық алқаптарды бағалауда бағалау объектісі топырақтың өзі емес, бағаланатын топырақ топтарындағы кәзіргі күйдегі өсімдіктер болып табылады. Жайылымдар және шабындықтарды бағалау критерийлері: 1. өнімділік /мал азықтық бірлікте, қорытылатын протеинде/; 2. Жалпы өнімнің құны /кадастрлік бағада/; 3. Шығындар орнының толтырылуы; 4. Дифференциалдық пайда /1 га/.

Ботаникалық – мал азықтық зерттеуде 1 га шығатын өсімдіктер массасы бойынша мал азықтық бірлік пен қорытылатын протеиннің шығымдылығы анықталады. Жайылымдар бойынша пайдаланатын әр маусымдардың жиынтық шығымдылығы алынады, ал шабындықтар үшін шөп және балауса массалары қосылады. Эталон /100 балл/ ретінде 1 гектарда 10 ц мал азық бірлік және 100 кг қорытылатын протеин құратын шартты шығымдылық алынады.

Мал азықтық алқаптың нақты түрі бойынша оның шығымдылығын эталонмен салыстыру жолымен бағалық балл анықталады:

;

мұнда, Б – бағаланатын мал азық алқап түрінің баллы;

Ш – алқап шығымдылығы;

Шэ – эталон шығымдылығы.

Табиғи мал азық алқаптарын экономикалық бағалау үшін негіз ретінде оларды бонитеттеу мәліметтері және ауыл шаруашылық кәсіпорындарының жылдық есептері көрсет-кіштері алынады.

Экономикалық бағалаудың критерийлері болып, келесі көрсеткіштер табылады:

1/ мал азықтық алқаптарының өнімділігі – жалпы өнімнің құны (тг/га);

2/ шығындар орнына толтырылуы – шығындардың бірлігіне келетін жалпы өнімнің құны;

3/ дифференциалды пайда – сапасы ең жақсы және жақсы жайғасқан жерлерде алынатын таза пайданың қосымша бөлігі.

Мал азықтық алқаптардың өнімділігі мал азықтық бірліктің шығымдылығы арқылы анықталады. Мұнда шығымдылық бағаланатын ауданның мал шаруашылығының негізгі бағытына байланысты мал шаруашылық өніміне /сүт, ет, жүн/ қайта саналады. Мал азықтық алқаптарының шығымдылығын мал шаруашылық өніміне қайта есептеу мал азықтық бірлітегі мал азықтық шығындары нормативтері бойынша жүргізіледі.

Жалпы өнімнің құны 1 га жайылымның есептік шартты мал шаруашылық азығындағы өнімділігін оның кадастрлік бағасына көбейтіп табады.

Шығындар орнының толтырылуы келесі формула бойынша анықталады:

;

мұнда, ШТ – шығындар орнының толтырылу коэффициенті;

ЖӨ - 1 га мал азықтық алқаптың жалпы өнімінің құны, теңге;

Ш – жалпы өнімді өндіруге жұмсалатын шығындар, теңге/га.

Мал азықтық алқаптардан 1 га есептелінген таза пайда 1 га жалпы өнімнің құны және оны өндіруге жұмсалған шығындар арасындағы айырым ретінде анықталады:

;

мұнда, Тп- таза толық пайда, теңге/га.

Дифференциалдық пайданы есептеу үшін ең нашар жерлерде алынатын нормативтік қосымша өнім (ең төмен қоғамдық қажет таза пайда – Тм ) анықталады :

;

мұнда, К - барлық (негізгі және айналмалы) өндірістік қорлардың тиімділік коэффициенті (К=0,15);

ФН - мал шаруашылығы негізгі өндірістік қорларының құны, теңге/га;

ФШ - өнімнің сол көлеміне шығындалған мал шаруашылығының айналмалы өндірістік қорлары.

Дифференциалдық пайда толық таза пайда (ТП) және минималды немесе нормативтік (ТМ) пайда арасындағы айырым есебінде шығарылады:



Шабындықтар да осы әдістеме бойынша бағаланады. Мұнда жыртылатын жерлерді және табиғи мал азықтық алқаптарды (шабындықтарды, жайылымдарды) экономикалық бағалау әдістемесінің тек қана негізгі сәттері келтіріліп отыр. Толық әдістеме 1979 ж. Қазақ КСР МҰМ шығарған “Қазақ КСР жерлерін бағалау бойынша уақытша әдістемелік нұсқаулар жинағында“ жазылған.

Осы әдістеме бойынша Республикамыздың барлық аймақтары жерлерін бағалау, топырақтарын бонитеттеу ұзақ мерзім уақытында жүргізілген. Бұл мағлұматты аймақтар, облыстар бойынша орналастыруда, мамандандыруда, сатып алу бағаларды бағалық аймақтауда, мемлекеттік тапсырмалар беруде, жоспарлар құруда, ал соңғы кезде кәзіргі бағалау жұмыстарын жүргізуде, жер үшін төлемдердің, салықтың базалық ставкаларын анықтауда пайдаланды. Сондықтан бұл әдістеменің маңыздылығы өте зор.

Жерді бағалаудың мәліметтерін, әсіресе нарықтық қатынастарға көшу барысында, кеңінен пайдаланады. Олар жер нарығын дамыту үшін, ауыл шаруашылық кәсіпорындарын жекешелендіруде, қожалықтарды дамытуда, салық салуда және бағалық саясатты жетілдіруде өте қажет. Сондықтан 1996 ж. Қазақстан Республикасының үкіметі жеке меншікке пайдалануға беретін жерлердің төлем ставкаларын бекіткен. Бұл ставкалар жердің орта нормативтік бағасы ретінде шығарылған. Ол жер нарығының даму негізі болып келеді. Осының нәтижесінде нарықтық баға есептелінеді. Сөйтіп алдағы уақытта сауда-саттықтарды салыстыруға негізделінген дамыған батыс елдерінде кеңінен қолданылып жүрген бағалау әдісін бізде де қолдануға мүмкіндік туындайды. Бұл ставкалар жалға беру және жалға төлем келісім шарттарды жасауға кәзір негіз болып отыр.

Кәзіргі уақытта қолданатын жыртылатын жерлерді және табиғи мал азықтық алқаптардың нормативтік бағасын есептеу әдістемесінің негізгі сәттеріне назар аударайық.

Бастапқы ақпаратты жинауды жеңілдендіру үшін бағаланатын аудандар бойынша нормативтік шығымдылық жерлерді экономикалық бағалаудың үшінші түр деңгейінде алынған (республикада орнықты экономикалық жағдайда жүргізілінген). Рентабельдіктің нормативтік деңгейі 30% деп қабылданған (бұл деңгей ауыл шаруашылығында кеңейтілген өндіріс үшін жеткілікті).

Нарықтық баға құру енгізіліп жатқан себепті ауыл шаруашылық азық-түлікке бағалардың нормативтік деңгейін әлемдік (биржалық) бағалар деңгейінде алған жөн. Бұл жағдай осы әдістемеде ескерілген.

Жерлерді бағалау аудандары (ЖБА) топырақтарының топтары бойынша орта нормативтік шығымдылық егіс көлемдердің қалыптасқан құрылымын, өсірілетін дақылдардың үлестік салмағын ескере немесе негізгі дақыл бойынша есептелінеді.

Жыртылатын жерлердің нормативтік базалық бағасын есептеу екі саты бойынша жргізіледі:

1. Бағаланатын топырақ топтарының нормативтік бағасының шкалалары құрылады;
2. Алынған бағалау шкалалар негізінде жыртылатын жерлердің нормативтік бағасы есептелінеді.

Қалыптасқан егіс көлемдерінің құрылымын ескере отыра, әр бағаланатын топырақ тобы бойынша жыртылатын жерлердің орта салыстырмалы шығымдылығы есептелінеді:

;

мұнда, ШНОС – топырақ тобы бойынша ортасалы

тырмалы нормативтік шығымдылық, ц.д.б./га;

ШН 1, 2…п – негізгі ауыл шаруашылық дақылдардың нормативтік шығымдылығы, ц.д.б./га;

ҮС 1, 2 …п – егіс көлемдерінің құрылымындағы негізгі ауыл шаруашылық дақылдары аудандарының үлесті салмақтары.

Көлем бірлігінің нормативтік жалпы өнім құны топырақтардың өнімділігін өнімнің нарықтылық /биржалық/ бағасына көбейтіліп есептелінеді:

ЖӨН = ШНОС х Ц;

мұнда, ЖӨН – жалпы өнімнің нормативтік құны, теңге/га;

Ц - өнім бірлігінің әлемдік бағасы, теңге.

Нормативтік пайда мына формула арқылы анықталады:

;

мұнда, ПН – нормативтік пайда, теңге;

R – нормалы рентабельдігі, бір үлесінде.

Жердің нормативтік бағасы жерді пайдалану арқылы алынған табысты капитализация ставкасына немесе салада капиталды салу тиімділігіне /бұл әдістемеде 8% тең/ бөліп шығарылады:

 ;

мұнда, ЦЖН – жердің нормативтік бағасы, теңге/га;

К – капиталдау ставкасы /0,08/.

Суармалы құба топырақтардың 1 га нормативтік бағасын есептеу мысалы:

ЖӨН=13242,66 теңге; R=30%; K=0,08;



Мал азықтық табиғи алқаптардың нормативтік бағасын есептеу әдісі негізінде әртүрлі сападағы жерлердің, құнарлығы /шығымдылығы/ арқылы анықталатын, табыстылылығы және тиісті өнім, оның нарықты бағасын алу мақсатында жерлерді пайдалану бойынша өндірістің шығындары. Табиғи мал азықтық алқаптар тікелей тауарлы өнім бермейді, сондықтан олардың өнімі сүтке, етке, жүнге, елтіріге аударылады /мал шаруашылық өнімінің түріне сәйкес кететін мал азықтық шығындарының тиісті нормативтері арқылы/. Есепті жеңілдету мақсатымен табиғи алқаптарды бағалау сол жағдайда мал шаруашылығының негізгі, ең тиімді бет алысы бойынша жүргізіледі. Жайылымдар немесе шабындықтардың 1 га жерлерінен шығатын мал азық есебінен күтіп отырған мал шаруашылық өнімі биржалық бағасына көбейтіліп, оның 1 га құнын табады. Өнімді 1 ц.м.б. есептесе, онда 1 ц.м.б. алғандағы мал шаруашылығының жалпы өнімінің құнын шығарады. Мұнда есептерді әдістемелік тұрғыда дұрыс жүргізу керек /мысалы, қой шаруашылығында өнімнің бірнеше түрі болады/. Қаракөл қой шаруашылығында елтірі, жүн, тірі салмақ қосу алады. Сондықтан осы өнім түрлері бойынша мал азықтық шығындарын дұрыс үлестіру керек. Мысалы, 1 ц жүн алу үшін 135,0 ц.м.б., 1 ц тірі салмақ қосу үшін – 10,2 ц.м.б., 1 ц елтірі алу үшін – 1,09 ц.м.б. мал азығы шығынданады.

Ғылыми негізделінген нормалар бойынша қаракөл қой шаруашылығында өнімнің ілеспелі түрлеріне шығынданатын мал азықты үлестіру құрылымы келесідей етіп қабылданған:

а/ жүн – 34%

б/ салмақ қосу – 48%

в/ елтірі – 18%.

Сонымен қатар жергілікті аймақтық жағдайларды ескере отырып, нормативтерді таңдағанда өте мұқият болған жөн.

Маңғыстау облысының Түпқараған ауданы жайылымының нормативтік бағасын есептеу мысалы:



Қаракөл қойлары пайдаланатын шығымдылығы 3 ц.м.б. жайылымдарының 1 га бағасы:



*Ауыл шаруашылық алқаптарын бағалық аймақтау*

Республикамыздың әр облысында жерлерді экономикалық бағалау, жер-бағалық аудандастыру жүргізілді. Маңғыстау облысының Түпқараған ауданын бағалық аудандастыру топырақ және геоботаникалық зерттеу материалдары негізінде табиғи-ауыл шаруашылық аудандастырумен байланысты орындалды. Жерлерді экономикалық бағалаудың 3-түрінің бастапқы мәліметтерін математикалық өңдеу нәтижелері негізгі топырақ параметрлері және ауыл шаруашылық алқаптары шығымдылықтары арасындағы жоғары корреляциялық байланысты көрсетті. Сондықтан ауыл шаруашылық алқаптардың нормативтік бағасын анықтау негізіне нақты учаске /контур/ шығымдылығымен айқындалатын өнімділік қабілеті, жыртылатын жерлер үшін егіс көлемдерінің құрылымы ескеріліп немесе жерлерді бағалауда ең төмен бірлік ретінде бағалық контурлар алынған. Содан кейін контурлар ірірек құрылымдарға – кластарға біріктірілген. Әр контур бойынша 1 ц.м.б. орта салыстырмалы шығымдылық есептелініп, 1 га жердің бағасы анықталған. Табиғи мал азық алқаптарды бағалауда бағалау шкаласы құрылған. Сол шкалада нормативтік бағалары 0,5 мың теңге/га диапазонында ІІ класс бөлінген.

Жайылымдардың бағалық шкаласы /мың теңге/га/:

1 - 0 – 0,5

2 - 0,6 – 1,0

3 - 1,1 – 1,5

… …

ІІ - >50

Аудан аумағында 4 бағалық кластарға /3, 4, 5, 6/ біріктірген жайылымдар 16 бағалық контурларға бөлінген. Аудан аумағы бір табиғи ауыл шаруашылық аймақта /шөл/ және екі топырақ аймақтарында /құба, сұр-құба/ орналасқан. Өндірістің мамандануы - қаракөл қой шаруашылығы. Аудан аумағында орналасқан бес контур /3, 8, 10, 11, 12/ үшінші бағалық класына жатады. Осы контурлар бедерінің негізгі элементі – болмашы, бұйрат жазық, көптеген сорларымен және ойпаттарымен айшықталған.

Жайылымдардың құба сортаң жерлерінде бұйырғын, бұйырғын-мәртөк, бұйырғын-тас бұйырғындар, ал құба топырақтарында олар ақжерлік жусандармен тіркесе өседі. Оттылық сиректелген, жобалық жабылуы төмен – 45-50%. Жайылымдардың орта салыстырмалы шығымдылығы 0,9-1,2 ц.м.б./га. Жер бағасы – 1,1-1,4 мың теңге/га

6-кесте - Бағалық кластар және контурлар бойынша Шіелі ауданының жайылымдарын бағалау ведомосының сипаты

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Бағалық класс индексі | Контур номері | Аудан,га | Баға, мың теңге/га | Жайылым құны,  мың теңге |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 3 | 3 | 52362 | 1,1 | 67598,2 |
| 8 | 18268 | 1,4 | 25575,2 |
| 10 | 52090 | 1,2 | 62508,2 |
| 11 | 3437 | 1,1 | 3780,7 |
| 12 | 80668 | 1,1 | 88734,8 |
| Барлығы |  | 206825 |  | 238196,9 |

Жерлерді бағалық аудандастыру мемлекет жүргізетін салық, баға саясатын жүргізу, жерлерді қорғау және тиімді пайдалану бойынша шараларды жасау, жер мониторингі, кадастрі, қорларын басқару бойынша бірыңғай ақпараттық-есептеу жүйесін құру үшін жерлердің сапасын, бағасын білуге қажет дұрыс материалдармен қамтамасыз етуге мүмкіндік береді. Сонымен қатар бағалық аудандастыру ауыл шаруашылық жерлерінің нормативтік бағасын анықтау бойынша есептерді азайтуға және жеңілдетуге мүмкіндік береді.

**Бөлімге сұрақтар**

1. Ресейде топырақтарды бонитеттеу әдістемесінің негізін кім қалады?
2. Бонитеттеу шкаласын құруда қай көрсеткіш ең басты болып саналады?
3. Топырақтарды бағалауда дақылдардың орта көпжылдық шығымдылығы не үшін қажет?
4. Топырақтарды бонитеттеуде статистикалық өңдеу қалай жүргізіледі?
5. Жерді экономикалық бағалау деген не?
6. Жер учаскесінің орналасуы оның бағасына қалай әсер етеді?
7. Ауыл шаруашылық алқаптарды экономикалық бағалау қай мақсаттарда жүргізіледі?
8. Жерлерді экономикалық бағалаудың қандай негізгі көрсеткіштері болады?
9. Дифференциалдық пайда деген не?
10. Шығындар орнының толтырылуы деген не?
11. Жыртылатын жерлердің экономикалық бағалауы қалай жүргізіледі?
12. Мал азықтық табиғи алқаптарын бағалаудың ерекшелігі неде?
13. Нормативтік бағаны есептеу әдістемесінің ерекшелігі неде?
14. Бағалық аудандастыру, бағалық кластар, контурлар деген не?

**6. Жерді пайдаланудың ақылылығы, салық салу және жалға беру төлемі**

Қазақстан Республикасының жер заңының негізгі принциптерінің бірі "Жер туралы" Жарлықтың 3-бабында бекітілген жерді пайдаланудың ақылылығы болып табылады да, ал 8-бабында оның мазмұны түсіндіріледі. Егер заңдарда өзгеше көзделмесе, жер учаскелері мемлекет меншігінен жеке меншікке ақы төлеу арқылы беріледі. Мемлекеттік өкілетті орган арқылы жерді тұрақты пайдалану құқығын беру /38-бап/ ақы төлеу ретімен жүзеге асырылады, бұған мына жер пайдаланушылар қосылмайды:

1/ мемлекеттік заңды тұлғалар;

2/ белгіленген нормалар шегінде ауыл шаруашылық

өндірісін жүргізу мақсатында жер учаскесін алған мемлекеттік емес заңды тұлғалар;

3/ белгіленген нормалар шегінде берілген жер үшін – шаруа /фермер/ қожалықтары;

4/ заңда көзделеген өзге жағдайларда.

Мемлекет берген жер үшін төлем жер учаскесінің сапасына, орналасқан жеріне және сумен қамтамасыз етілуіне байланысты белгіленген жер салығы немесе жалдау ақысы түрінде алынады. Жер учаскелерінің меншік иелері, сондай-ақ бастапқы жер пайдаланушылар /36-бап/ Қазақстан Республикасының салық заңдарында көзделген тәртіппен және шартпен жер салығын төлейді. Жер учаскелері жеке меншікке сатылған кезде, оларды мемлекет тұрақты пайдалануға берген кезде, сондай-ақ мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жер учаскелерін жалға берген кезде жер учаскелерін бергені үшін төлем мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. Жеке меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа адамдарға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін екінші жер пайдаланушыларға жалға берген кезде жер учаскелерін бергені үшін төлем мөлшері тараптардың келісуімен белгіленеді. Тараптардың келісімімен жалдау төлемі заттай түрде төлене алады. Қазақстан Республикасының аумағында жер учаскелері басқа мемлекеттерге берілген кезде жалдау төлемі мөлшері Қазақстан Республикасының осы мемлекеттермен жасасқан шарттарында белгіленеді. Тұрақты жер пайдалану құқығын мемлекеттік емес жер пайдаланушыларға табыстау жер учаскесін тұрақты пайдалануға табыстау /аталған құқықты ақысыз табыстаған жағдайда/ туралы актінің не тұрақты жер пайдалану құқығын сатып алу–сату /осы құқықты сатқан кезде/ шарты негізінде жүргізіледі. Уақытша жер пайдалану құқығын мемлекет емес жер пайдаланушыларға табыстау жер учаскесін жалға беру немесе уақытша өтеусіз жер пайдалану шарты негізінде жүргізіледі. Жер пайдалану құқығын белгілі бір мерзімге басқа адамға беру, жалға беру немесе жерді уақытша өтеусіз пайдалану шартының негізінде жүргізіледі. Жер пайдалану құқығын оқшаулау, азаматтық-құқықтық мәліметтердің /сатып алу-сату, сыйға тарту, айырбастау және басқалар/ негізінде жүргізіледі. Жер салығының мақсаты жерді үлестіру, жерлер құнарлығын асыру, оларды қорғау бойынша шараларды жүзеге асыру, сондай-ақ аумақты әлеуметтік–мәдени тұрғыда дамыту үшін бюджет табысын қалыптастыру және жерлерді тиімді пайдалану экономикалық табыстармен қамтамасыз ету болып табылады. Салық салу объектісі болып жер учаскесі болып табылады. Салық салынатын жерлер:

* ауыл шаруашылығына арналған;
* елді мекендердің жерлері;
* өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жері және өзге арналуындағы жерлер;
* ерекше қорғалатын табиғат аумақтарының жері;
* орман қорының жері;
* су қорының жері.

Жер салығын төлеушілері жер учаскесін иелену үшін немесе тұрақты пайдалнушы заңды және жеке тұлғалар болып табылады.

Салық салу принциптері. Жер салығының мөлшері жер учаскесінің сапасына, орналасуына, сумен қамтамасыз етілуіне байланысты анықталады /жер иесі немесе пайдаланушылардың шаруашылық және басқа іс-әрекет нәтижесіне тәуелді емес/. Жер салығы жер көлемінің бірлігіне жылда белгіленген төлем ретінде тағайындалады. Базалық ставкалар және оған коэффициенттер жер ресурстарын басқару жөніндегі Мемлекеттік агентікте анықталады, содан кейін Үкіметке ұсынылады. Ауыл шаруашылығына арналған жерлерге салықтың базалық ставкалары топырақтардың сапасаы бойынша 1га есептелінеді. Далалық және құрғақ далалы тегісікті аумақтарындағы кәдімгі оңтүстік қара топырақтарға, қара-сарғылт, сарғылт топырақтарға сондай-ақ тау етегіндегі аумақтардың қара-сұр /сұр-қоңыр/, сарғылт /қоңыр/ және қара топырақтарға бонитет баллдарына сәйкесті жер салығының келесі базалық ставкалары бекітілген:

Бонитет баллы Салық ставкасы теңге

1-10 0,25-1,25 2/0,25-0,50

11-20 1,50-2,50 0,75-2,50

21-30 2,75-5,00 2,75-5,00

31-40 7,50-1250 5,25-7,50

41-50 15,00-20,00 7,75-10,00

51-60 22,50-27,50 10,25-12,50

61-70 30,00-42,00 -

71-80 45,00-57,00 -

* 1. 60,00-75,00
  2. 77,50-100,00

> 100 105,00

1999 ж. инфляцияға байланысты 1,57-тен түземе коэффициент еңгізілген.

Жартылай шөлді, шөл және тау етегіндегі шөлді аумақтарының ақшыл-сарғылт, құба, сұр-құба, ақшыл, кәдімгі сұр топырақтарының, сондай-ақ таулы аумақтардың тау-далалық, тау-шалғынды-далалық, тау альпілік және субальпілік топырақтарға салықтың келесі ставкалары /2/ бектілген. Өзіндік қосалқы шаруашылық, бақ өсіру, бау-бақша шаруашылығы және саяжай құрылысын жүргізу үшін, құрылыс астындағы жерлерді қоса, азаматтарға берілетін жер салығының ставкасы 0,01 га 20 теңге құрады. Жергілікті өкілетті органдар заң бойынша өзінің құзыреті шегінде жер салығының базалық ставкаларын жер учаскесінің орналасуына, оның сумен қамтамасыз етілуіне, өндірістік және басқа да шаруалау жағдайларына байланысты төмендету немесе көтеруге құқықты, бірақ ол 20% асырылмайды. Елді мекендер, өнеркәсіп, байланыс, орман және су қорларының, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарының жерлері құрамына кіретін ауыл шаруашылық мақсатында қолданылатын жерлері де ауыл шаруашылық арналуындағы жерлер сияқты салықтанады.

Жердің нормативтік бағасына қатынасты жер салығы 0,02% - мақта шаруашылығында, 0,3% - суармалы және багарлық жыртылған жерлерде құбылады. Қазақстандағы жер салығының төменгі деңгейін келесі кесте мәліметтерінен көруге болады:

8-кесте - Жер салығының үлесі

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Елдер | % | % | Абсолютті |
| Жалпы өнім құнынан | Жердің нормативтік бағасынан | Доллар/га |
| Қазақстан | 0,1 | 0,1 | 0,1-1,4 |
| Қырғызстан | 3,5 | 1-2 | 0,1-2,0 |
| Өзбекстан | - | - | 0,4-3,4 |
| Ресей | - | 0,1-0,3 | 10-120 |
| АҚШ | 6,4 | 1-2 | 44-62 |

Әлеумет-экономикалық жағдайлардың өзгеруіне, жер нарығының қалыптасуына, дамуына байланысты және Еуропа мен Американың дамыған елдерінің көбісінің тәжірибесін, жер салығын анықтаудың ең қолайлы және тиімді принципі жердің өнімділігін, шаруашылық іс-әрекет нәтижесінде алынатын пайдалы, ақырында жердің бағасын ескере отыра салық мөлшерін анықтаған жөн, дамыған елдердегі жер салығының деңгейі жер бағасының 1-3% шегінде қалыптасты. Республиканың кейбір аумағы бойынша жерлердің кейбір санаттары және алқап түрлері үшін жасалған есептер жер салығын жер бағасы құнының үлесі арқылы анықтау принципі жердің өнімділік қабілетіне, ауыл шаруашылығының мамандануына, табыстылығына байланысты салық мөлшерін дәлірек табуға, сөйтіп жерлерді тиімділеу пайдалануға мүмкіндік береді. Басқа мемлекеттерге берілген жер учаскелерін пайдаланғаны үшін салық салу тәртібі және жағдайлары Қазақстан Республикасының осы мемлекеттермен келісілген шартымен бегіленеді.

Елді мекендердің жерлеріне салық салу. Салық салынатын жердің көлеміне құрылыстар, үйлер, оларға қызмет көрсетуге арналған учаскелер, сондай-ақ объектілердің санитарлық-қорғау аймақтары, техникалық және басқа аймақтар кіреді. Бұл жерлердің базалық салық ставкалары көлемі 1 м2 есептелінеді. Мысалы, Алматы қаласында тұрғын үйлер,құрылыстар, ғимараттар астындағы жерлерге салық ставкасы 0,2 теңге/м2 , басқа жерлерге 15 теңге/м2, Астанада сәйкесті 0,2 және 10 теңге /м2 , Қарағандыда-0,2 және 5 теңге/м2 , ал поселкелерде-0,07 және 0,5, селоларда /ауылда/-0,05 –0,25 теңге/м2 . Жергілікті өкілетті органар салықты 20% көбейте немесе кеміте алады, өнеркәсіп, байланыс, көлік басқа да ауыл шаруашылығына арналмаған елді-мекенді жерінде, селитебтік аумақтан тыс орналасқан жерлер 70% азайтылған ставкалар бойынша салықтанады. Кемітудің нақты мөлшерін жергілікті органдар белгілейді.

Елді-мекендерден тыс орналасқан кәсіпорын, көлік, байланыс және басқа ауыл шаруашылығына жатпайтын жерлердің салық базалық ставкалары бонитет бойынша келесі мөлшерлерде белгілінеді:

Бонитет баллы: Салық ставкасы /теңге/га/

* 1. 25-250

11-20 275-562

* 1. 590-825
  2. 853-1075
  3. 1102-1338
  4. 1365-1625
  5. 1652-1925
  6. 1953-2238
  7. 2265-2550
  8. 2578-2950

>100 3000

Осындай ставкалармен қорғаныс мұқтаждығына берілген жерлер де салықтанады.

*Ерекше қорғалатын табиғи* аумақтарының жерлері заңды және жеке тұлғаларға пайдалануға берілгенде сол мақсатына сәйкес салықтанады.

*Орман қоры жерлеріне салық салу.* Орман қоры жерлері ауыл шаруашылық мақсатында пайдаланылса, ауыл шаруашылық есебінде қаралып салықтанады. Сонымен қатар орман шаруашылық объектілері /үйлер, ғимараттар/ астындағы жерлер және орманшылық кәсіпорындарына пайдалануға берген жерлер салықтанады. Мұнда эксплуатация арналуындағы игерілген орман көлемдерінің бірлігіне орманды пайдалану мерзіміне сәйкес салық салынады. Мұнда салық мөлшері түбірімен жіберілетін ағаш бағасының 5% шамасында пайдаланған үшін төлем құрамында алынады.

*Су қорына салық салу.*  Су қорындағы ауыл шаруашылық мақсатында пайдаланылатын жерлер салығы 108,109-баптарына сәйкес салынады, ал үйлер, ғимараттар және басқа су шаруашылық органдарының объектілері астындағы жерлер Жарлықтың 114,115-баптарына сәйкес тәртіпте және жағдайларда салықтанады.

*Жер салығы бойынша жеңілдіктер.* Босалқы, ерекше қорғалатын табиғи аумақтары, орман, су қорлары, жоғарыда айтылғаннан басқа жерлерге салық салынбайды. Елді- мекендердің жалпы пайдаланудағы автомобиль жолдары да салықтанбайды. Бірнеше заңды тұлғалар босатылған. Кейбір жер пайдаланушыларға Үкімет шешімімен жер салығын төлеуде жеңілдік жасалуы мүмкін. Жер салығын ауыл шаруашылық пайдаланушылар және жер иесі жеке тұлғалар сол жылдың қазанына дейін төлеп тұруы керек. Ауыл шаруашылығына арналмаған жерді пайдаланушылар – заңды тұлғалар - жер салығын бірдей үлесте 20-ақпанда, мамырда және қарашада төлей алады.

**7. Жерге төлем ақыны айқындау әдістемесі.**

Жерге төлем ақы түрлерінің бірі жер салығы және жерді жалға беру болып табылады. Келес жерге төлем ақы төлеу түрі Жер салығы:

Салық салу мақсатында барлық жерлер олардың арналған нысанасы мен тиесілігіне қарай мынадай санаттарға:

1. ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерге;
2. елді мекендер жерлеріне;
3. өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауыл шаруашылығы емес мақсаттағы жерлерге (бүдан әрі - өнеркәсіп жерлері);
4. ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлеріне, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлерге (бүдан әрі ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлері);
5. орман қорының жерлеріне;
6. су қорының жерлеріне;
7. босалқы жерлерге жатқызылуына қарай қарастырылады.

2. Жердің белгілі бір немесе өзге санатқа жататындығы Қазақстан Республикасының жер туралы заң актілерімен белгіленеді. Елді мекендер жерлері салық салу мақсаты үшін мынадай екі топқа бөлінген:

1. турғын үй қоры, соның ішінде олардың жанындағы құрылыстар мен ғымараттар орналасқан жерлерді қоспағанда елді мекендер жерлері:
2. турғын үй қоры, соның ішінде олардың жанындағы құрылыстар мен ғимараттар орналасқан жерлер.

3. Жердің мынадай санаттары:

1. ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерлері;
2. орман қорының жерлері;
3. су қорының жерлері;
4. запастағы жерлер салық салуға жатпайды.

4. Жер салығының мөлшері жер иеленушілер мен жер пайдаланушылардың шаруашылық қызметінің нәтижелеріне байланысты болмайды.

5. Жер салығы:

1. меншік қүқығын, түрақты жер пайдалану қүқығыңын, өтеусіз уақытша жер пайдалану қүқғыңын куқығылындыратын қүжаттар;
2. жер ресурстарын басқару жөніндегі уқметті орган әр жылдық 1 қантарындағы жағдай бойынша берген жерлердің мемлекеттік сандық және сапалық есебінің деректері негізінде есептеледі.

Төлеушілер:

1. Мынадай:
2. Түрақты жер пайдалану қүқықындағы;
3. жеке меншік қүқыңындағы;
4. бастапқы өтеусіз уақытша жер пайдалану қүқығындағы салық салу объектілері бар жеке және заңды түлғалар жер салығын төлеушілер болып табылады.
5. Заңды түлғалардың осы баптың 1-тармағында белгіленген қүқықтарда салық салынатын объектілері бар қүрылымдың бөлімшелері жер салығын төлеушілер деп танылады.
6. Мыналар:
7. Бірыңғай жер салығын төлеушілер;
8. мемлекеттік бюджет есебінен ғана қамтылатын ұйымдар;
9. осы кодекстің 283-бабында белгіленген салық режимінің екінші үлгісі бойынша салық салу жүзеге асырылатын жер қойнауын пайдаланушылар;
10. уәкілетті органның қылмыстық жазаларды атқару саласындағы түзеу мекемелерінің мемлекеттік кәсіпорын-дары;
11. тұрғын үй қоры, соның ішінде оның жанындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жер учаскелері және үй маңындағы жер учаскелері бойынша Ұлы Отан соғысына қатысушылар және соларға теңестірілген адамдар, мүгедектер, сондай-ақ бала кезінен мүгедектің ата-анасының біреуі;
12. тұрғын үй қоры, соның ішінде оның жанындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жер учаскелері және үй маңындағы жер учаскелері бойынша – ''Ардақты ана’’ атағына ие болған, ‘’Алтын алқа’’ алқасымен марапатталған көп балалы аналар;
13. діни бірлестіктер жер салығын төлеушілер болып табылмайды.
14. Осы баптың 3-тармағының 2), 4)-7) тармақшаларында аталған салық төлеушілер пайдалануға немесе жалға берілген жер учаскелері бойынша салық төлеуден босатылмайды.

**Жерге төлем жүйесін** кадастырлық ақпаратта қолдану үшін ең бастысы, қарастырылып отырған жер учаскесінің топырақтарының түрлеріне байланысты орташа салмақтанған бонитет балы анықталуы тиіс. Ол мына формула бойынша анықталады:

Б орт = Σ Р\*Б/ Σ Р,

Б орт- бағаланып отырған шаруашылықтың орташа салмақтан бонитет балы;

Б- топырақ түріне байланысты бал бонитет;

Р-топырақ түрі бойынша аудан.

Кесте 9. - Ауданның топырақ жамылғысы бойынша орташа салмақтанған бонитет баллы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Шаруашылық атауы | Бонитет баллы |
| 1 | “Бауманский” ЖШС | 27 |
| 2 | “Полтавский” АӨК | 30 |
| 3 | “Дос” ЖШС | 26 |
| 4 | “Жалманқұлақ” ЖШС | 33 |
| 5 | “Қоржынкөл” ЖШС | 28 |
| 6 | “Шарафутдин” КТ | 34 |
| 7 | “Целино-Агро” ЖШС | 29 |
| 8 | “Бағыт Дента ЛТД” ЖШС | 32 |
| 9 | “Ушакова ЛТД” ЖШС | 34 |
| 10 | “Еңбек Көкшетау”  ЕМК | 26 |
| Шаруа қожалықтары | | |
| 1 | Абай | 31 |
| 2 | Айгүл | 26 |
| 3 | Ақ-қүдық | 32 |
| 4 | Алтай-3 | 35 |
| 5 | Алтын-дан | 25 |
| 6 | Анар | 25 |
| 7 | Битол | 29 |
| 8 | Еділ | 32 |
| 9 | Жанабай | 37 |
| 10 | Звезда | 28 |

Жалпы аудан бойынша ЖШС, АӨК, ЕМК, СК жерлерінің салық салу мөлшерін анықтау үшін келесілер қажет:

* жалпы ауданы
* бонитет балы
* зоналық коэффиценті
* базалық ставкасы

# Кесте 10. - Жер салығын анықтау

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Шаруа-шылық атауы | Ауда-ны, га | Бони-тет балы | Зона-лық коэффи-циенті | База-  лық ставка-сы | Жер салық мөлше-рі |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | “Бауманский” ЖШС | 57544 | 27 | 1,2 | 8,20 | 566232,9 |
| 2 | “Полтавский” АӨК | 9512 | 30 | 1,2 | 9,65 | 110148,9 |
| 3 | “Дос” ЖШС | 29126 | 26 | 1,2 | 7,72 | 269823,2 |
| 4 | “Жал-манқұ-лақ” ЖШС | 30241 | 33 | 1,2 | 16,59 | 602037,8 |
| 5 | “Кор-жын-көл” ЖШС | 20475 | 28 | 1,2 | 8,68 | 213267,6 |
| 6 | “Шарафутдин” КТ | 19821 | 34 | 1,2 | 18,08 | 430036,4 |
| 7 | “Целино-Агро” ЖШС | 37629 | 29 | 1,2 | 9,17 | 414069,5 |
| 8 | “Бағыт Дента ЛТД” ЖШС | 3045 | 32 | 1,2 | 15,54 | 56783,2 |
| 9 | “Ушакова ЛТД” ЖШС | 24858 | 34 | 1,2 | 18,08 | 539319,1 |
| 10 | “Енбек Көкше-тау”  ЕМК | 21807 | 26 | 1,2 | 7,72 | 202020,0 |
|  | Жалпы | 254058 |  |  |  | 3403738,6 |

# Жерді жалға беру қүнын анықтау.

# Жерді жалға беру төлем ақысын есептеу кезінде келесілер есептеледі:

* шаруашылықтың жалпы ауданы
* бонитет балы
* базалық ставкасы
* жалға беру кэффиценті
* зоналық коэффициенті

###### Жерді жалға беру қүнының есебін Егіндікөл ауданың жер ресурстарын басқару жөніндегі комитетінің төрағасы Бимендина Г .С бекітеді. Осы есеп негізінен Жер төлемін жалға беру туралы шарт толтырылады.

### Кесте 11. - Жеке шаруашылық бойынша жер телімін жалға беру қүнының есебі.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Жер учаскесін жалға беру |

| 1 | 2 |
| --- | --- |
| Сұнқар шаруашылығы – басшысы Манжанов С. А. |  |
| Жалға беру қүнынын растайтын қүжат: | Егіндікөл ауданы әкімінің 2004 жылғы 24 науырызындағы № 55 шешім |
| Жер учаскесінің орналасқан жері: | Ақмола облысы, Егіндікөл ауданы, Буревестниковский ауылдың округінің жер шекарасының ішінде |
| Жер учаскесін көлемі: | 513 га |
| Балл бонитеті: | 37 |
| Жер салығының базалық ставкасы | 20,88 теңге/га |
| Өзгерту коэфициенті | 1,2 |
| Жалға беру құны | 12853.7 теңге |

## Кесте 12. - Жерді жалға беру қүнының есебін анықтау

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Шаруа қожалық-тарының атауы | Ауда-ны,  га | Бони-тет балы | База-лық  ставка-сы | Жалға беру коэффи-циенті | Мөлшері |
|  |  | Абай ауылдық округі | | | | |
| 1 | Абай | 1012 | 31 | 14,47 | 1,2 | 17572,4 |
| 2 | Айгүл | 957 | 26 | 7,72 | 1,2 | 8865,65 |
| 3 | Ак-әңдық | 384 | 32 | 15,54 | 1,2 | 7160,83 |
| 4 | Алтай-3 | 91 | 35 | 18,76 | 1,2 | 2048,59 |
| 5 | Алтын-дан | 609 | 25 | 7,24 | 1,2 | 5290,99 |
| 6 | Анар | 200 | 25 | 7,24 | 1,2 | 1737,6 |
| 7 | Битол | 849 | 29 | 9,17 | 1,2 | 9342,4 |
| 8 | Еділ | 261 | 32 | 15,54 | 1,2 | 4867,13 |
| 9 | Жанабай | 145 | 37 | 20,88 | 1,2 | 3633,12 |
| 10 | Звезда | 261 | 28 | 8,68 | 1,2 | 2718,58 |

##### Кесте 13. - Салық және жерді жалға беру төлем ақысының үлес салмағы

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Ауылдық округ атаулары | Жер салығы | | Жерді жалға беру | |
| құны | % | құны | % |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Абай | 56783 | 1.7 | 122488 | 3 |
| 2 | Алакөл | 110148.9 | 3 | 421066 | 10 |
| 3 | Армовир | 269823 | 8 | 309339 | 8 |
| 4 | Бауманский | 566233 | 16 | 154726 | 7 |
| 5 | Буревестник | 414069 | 12 | 855329 | 21 |
| 6 | Егіндікөл | 430036 | 12.7 | 270987 | 7 |
| 7 | Жалманқұлақ | 602037 | 17.7 | 344698 | 9 |
| 8 | Жұлдыз | - | - | 476569 | 12 |
| 9 | Қоржынкөл | 2132267 | 6 | 575667 | 14 |
| 10 | Ұзынкөл | 539319 | 16 | 249645 | 6 |
| 10 | Жаңақоныс | - | - | 130935 | 3 |
| 11 | Еңбек Көкшетау ЕМК | 202020 | 6 |  |  |
|  | Барлығы | 3403738 | 100 | 3911450 | 100 |

Базалық ставкалардың инженерлик-геологиялық жағдайларға байланысты түзету коэффициентерін есептеу

Жер учаскелердін инженерлік – геологиялық жағдайларының (ИГЖ) әр түрлі болуына байланысты елді мекендерде, қалаларда құрылысқа керекті жер аумақтарын дайындау, әзірлеу шығындары бірдей болмайды. Сол себептен жалпы жер учаскелерді бағалауда, басқа факторлар мен ИГЖ түзету коэффициентерін есепке алу керек. Мысалы жер аумағының бедері, құрылыс нормалары бойынша 0,5-10,0 градустан аспауы керек, сонда коэффициенті – 1,0 болады. Ал басқа көлемде болса, коэффициенті басқа болады. Сол сияқты геология жағдайы да өзінің түзету коэффициентін береді, негедесең үйлердің, ғимараттардың құрылысының шығыны оған байланысты, және жердің астындағы су горизонтының кашықтығы мен топырақтың түрі де әртүрлі көлемде шығын келтіреді құрылысқа.

Елді мекендер мен калалардың жерлерін кадастрлық бағалағанда ИГЖ үш категорияға бөлінеді (кесте 14.).

Кесте 14. Инженерлік-геологиялық жағдайларды категорияға бөлу және түзету коэффициентері

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Факторлар | 1 | 2 | 3 |
| Бедер, % | 0,5-10 | 10 – 25 | 25 |
| Коэффициент | 1,0 | 1,10-1,35 | 1,35-2,0 |
| геология | Кұм, балшық, лесс, отырмай-тын | Құм, балшык, леес, отырмайтын | Отыратын, жылжыйтын |
| коэффициент | 1,00 | 1,05-1,10 | 1,25-1,35 |
| Жердің астының суы | Жоқ, 2 м. Төмен | 1,0-2,0м. | 1м. тереңдікте |
| коэффициент | 1,0 | 1,02-1,05 | 1,05-1,15 |
| Жер үстіндегі сулар | Жоқ | 1 рет 25 жылда су басады жердің4% | Жиі су басады жерді |
| коэффициент | 1,0 | 1,15 | 1,60 |
| Жер сілкіністігі | 6 баллға дейін | 7-8 балл | 9 балл |
| коэффициент | 1,00 | 1,04-1,08 | 1,2 |
| Жердің жылжыуы | Жоқ | Шамалы | Көптегі жылжыйтын бедерлер |
| коэффициент | 1,0 | 1,3-2,0 | 2,0-4,0 |

ИГЖ-ның түзету коэффициенттерін есептеуін кадастрлык номері 21-319-019-012 жер учаскесін мысалында көрсетеміз. Жер учаскесінің аумағы бедері 0,5° территорияда орналасқан, коэффициенти – 1,0, геологиялық жағдайының коэффициенті – 1,0. Жер асты сулары 2,0 метр тереңдікте – 0,95, жер учаскеде сулану жэне су басуы жоқ – 1,0. Жалпы біріккен коэффициент мынадай болды: Кигж = 1,0\*0,03+1,0\*0,04+0,95\*0,8+1\*0,1+1\*0,03=0,96.

Бұл есепте түзету коэффициентер басқа шектеу коэффициентер қолданған. Астана қаласының құрылысқа жарамдығын зерттеген “Қарағанда ГИИЗ и К” жобалау институтының мамандарының ұсыныстары бойынша ең көп әсер беретін фактор болып жер астындағы сулардың жақындығы болып табылды – 0,8, ал басқа шектеу коэффициентері мынадай: 0,03; 0,04; 0,1; 0,03.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Жер пайдаланудың ақылылығы деген не?
2. Мемлекет қай жағдайларда жер учаскелерін тұрақты пайдалану үшін тегін бере алады?
3. Жалдау төлемін кім белгілейді?
4. Жер салығының объектісі.
5. Жер салығының базалық ставкасы деген не?
6. Жер салығы бойынша жергілікті органдардың құқықтары.
7. Жер салығы қай жарлықпен реттеледі?
8. **Қолданылған әдебиеттер**

# Конституция Республики Казахстан - Алматы: Казахстан, 1995.

1. "О земле" Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона, от 22 декабря 1995г., №2718. Земельное законодательство Республики Казахстан. //Сб. нормативно-правовых актов//. - Алматы: Жети жаргы, 1998. - с.7-77.
2. Земельный кодекс Республики Казахстан – Астана, Казахстанская правда от 23.06.2003.
3. Архипов И. Г. Земельное право Республики Казахстан-. Алматы, Борки, 1997.
4. Временная методика по определению нормативной цены сельскохозяйственных угодий - Алматы: Госкомзем, 1995.
5. Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель Республики Казахстан на 1 ноября 2003 годаң. - Астана: Государственное агентство по управлению земельными ресурсами, 2003.
6. Земельное законодательство республики Казахстан. //Сб. нормативно-правовых актов (с комментариями)// - Алматы: Жети жаргы, 1998.
7. Подольский Л.И. Научные основы оценки земель. «Вестник сельскохозяйственной науки Казахстанаң, Ж., НИЦ «Бастауң, Алматы, 1997. -с.29-36.
8. Порядок купли-продажи гражданами и юридическими лицами Республики Казахстан права пожизненного наследуемого владения, права пользования либо права аренды земельных участков. Земельное законодательство Республики Казахстан - //Сб. нормативно-правовых актов. -Алматы: Жети жаргы, 1998.- с.93-99.
9. Руководящие принципы управления земельными ресурсами. - Европейская экономическая комиссия. ООН.- Нью-Йорк, Женева, 1996.
10. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр Казахстана. - Алматы.: КазНИИЭОАПК, 2000.
11. Сейфуллин Ж.Т. Управление земельными ресурсами.- Алматы.: КазНАУ, 2004.
12. Эккерт Д.К. Оценка земельной собственности. - К., Красная гора, 1993.