**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ**

**БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ**

әл – Фараби атындағы қазақ ұлттық университеті

География және табиғатты пайдалану факультеті

География, жерге орналастыру және кадастр кафедрасы

**Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж.**

ЖЕРДІ КАДАСТРЛЫҚ АЙМАҚТАУ, БАҒАЛАУ ЖӘНЕ ЖЕР САЛЫҒЫН САЛУ

Оқу құралы

Алматы

2017

**Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. «Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу«** (Оқу құралы) – Алматы: 2017 – 132 бет.

«Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу« оқулығы мамандық бойынша мемлекеттік стандартқа және типтік бағдарламаға сәйкес дайындалған және республикада тұңғыш рет шығарылып отыр. Оқулықта Қазақстан Республикасы мемлекеттік жер кадастры жаңа жүйесінің ғылыми-әдістемелік негіздері баяндалады. Онда Қазақстандағы жер қатынастарының тарихи, құқықтық және экономикалық даму негіздері, жер реформасының жүйелілігі мен мазмұны, республика жер қорының құрамы мен жағдайы туралы айтылады. Қазіргі заманғы нарықтық жағдайда автоматтырылған жаңа қүрылыпжатқан жер кадастрдың жүйесінің мақсаттары мен мәселелері, объектісі, принциптері және құрамды бөліктері, жерді есептеу, кадастрлық аймақтау,бағалау, салықтандыру және жер учаскелерін мемлекеттік тіркеуді жүргізу мен мемлекеттік жылдық жер есебін дайындаулар әдістері баяндалған. Жер кадастрының автоматтандырылған ақпаратты жүйесі /ААЖ/ және жер нарқының құрылуына, жер учаскелерімен нарықтық операциялар жүргізуге үлкен орын бөлінген.

Оқу құралы басылымға география, жерге орналастыру және кадастр кафедрасымен ұсынылған (протокол № 1, 22. 08. 2012 ж.), География және табиғатты пайдалану факультетінің Ғылыми кенесімен ұсынылған (протокол №1 22. 08. 2012 ж.).

**Мазмұны**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Тарау мен бөлімдер** | **Беттер** |
|  | Кіріспе | 3 |
| 1 | 1-Тарау. Қазақстан Республикасында жер қатынастарын реформасы | 5 |
| 2 | 2-Тарау. Жер кадастрінің негіздері | 34 |
| 3 | 3-тарау. Қазақстан республикасының жер қоры | 52 |
| 4 | 4-тарау. Жер кадастры барысында мәліметтерді алу,өндеу және талдау әдістері | 61 |
| 5 | 5-тарау.Топырақтарды бонитеттеужәне ауыл шаруашылық алқаптарды экономикалық бағалау | 75 |
| 6 | 6-тарау. Жер нарығының қалыптасуы | 88 |
|  | 6.1 Жерді кадастрлық аймақтау және санаттар бойынша бағалау әдістері | 88 |
|  | 6.2 Жерді пайдаланудың ақылылығы, салық салу және жалға беру төлемі | 104 |
| 7 | 7. Жерге төлем ақыны айқындау әдістемесі. | 108 |
| 8 | 8-тарау. Жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі | 114 |
| 9 | 9-тарау. Жер учаскелерін тіркеу мен жерледі есепке алу, есеп беруді құрастыру және ақпаратты беру жұмыстарын автоматтандыру | 123 |
| 10 | Қолданылған әдебиеттер | 128 |
| 11 | Қосымша | 130 |

**КІРІСПЕ**

Қазақстан Республикасы мол жер ресурстарын иеленіп отыр. Біркелкі мемлекеттік жер қоры 272,5 млн. га құрайды. Мемлекеттік жер қоры 14 облыс және 2 қала /Астана және Алматы/ арасында бөлінген. Республиканың территориясында 8 табиғи – шаруашылық аумақ пен 2 табиғи – шаруашылық облыс бөлініп отыр, олардың ішінде жерлердің көбі шөл /112,2 млн га/, шөлейт /37,3 млн га/ және дала /62,4 млн га/ аумақтарында болып отыр. Барлық жер қоры жеті санатқа бөлінеді, оның ішінде – 34,4 ауыл шарашылық мақсатындағы жерлер, 43,9 мемлекеттік запастағы жерлер, 7,5 елді мекендердің жерлері, 4,1 өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауыл шаруашылық емес жерлер, 4,0 орман, 1,3 су қорлары, ал ерекше қорғалынатын табиғи аумақтардың жерлері 0,55 пайыз құрайды. Республикада 161 әкімшілік аудан, қалалар мен поселкелердің саны – 302, ал ауылды елді мекендердің саны 7164 құрайды. Бұл көрсеткіштер республика жер қорының мол болуын, ал табиғи шаруашылықты жағдайының бірдей еместігін және әкімшілік бөлімдерінің көптігін көрсетеді.

Қазақстан жер реформасының ерекшеліктерін түсіну үшін оқулықта жер қатынастарының тарихи, құқықтық және экономикалық жағдайларына мол көңіл бөлінді. Ғылыми еңбектерге сүйеніп, Қазақстан территориясында тұрған халықтардың жер қатынастарының дамуы көне заманнан Ресейге қосылғанға шейін сарапталды. Қазақстандағы көшпелі қалықта ұзақ мерзімде феодалдық жеке және феодалдық-рулық /тумалық/ жер /жайлым және шабындықтарға/ меншіктік формалары дамыды, ал суармалы егістік жер учаскелеріне /егіншілік оазистерде, оңтүстік аумақтарда/ көне заманнан бері жеке меншік орнатылған. Ресейге қосылғаннан кейін, 1917 жылға дейін Қазақстанда Ресейдің жер қатынастары орын ала бастады және колониалдық жер саясаты мақсаты орындалды. Совет үкіметі уақытында барлық республиканың жерлері мемлекеттік меншікке ауысты, азаматтар мен мемлекеттік заңды тұлғалар ғана жерді пайдалануға құқықты болды.

1990 жылдан бастап Қазақстанда жер қатынастарының өзгеруі басталды, Қазақ ССР-нің жаңа Жер кодексі еңгізілді, "Меншік туралы", "Қожалық шаруашылығы туралы", "Қазақ ССР-де жер реформасы туралы" т.б. заңдар қабылданды. Республика Конституциясында /1995ж./ мемлекеттік жер меншігімен қатар жеке меншік еңгізілді. "Жер туралы" /1995ж./ Президент Жарлығында, 2003 жылғы ҚР жер кодексінде, мемлекеттік және жерге жеке меншік орнатылуының ережелері мен заңдылықтары бекітілген, жер реформасы мақсаттарын орнатудың заңды жолдары көрсетілген, жер ресурстарын басқарушы органдардың жерді үйлестіру және мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібі мен ережелері бекітілген.

«Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу« пәнінің типтік оқу багдарламасы бойынша: студент осы пәнді оқып мынадай тақырыптарды білу керек -Қазақстанда, Ресейде және басқа мемлекеттерде жер кадастрының даму тарихын, жер кадастрдың, жер учаскелердін мемлекеттик тіркеу және жерді есепке алу, жерді аймақтау, бағалау және жер салығын салу жумыстарының негізін, мемлекеттік жер кадастрдың басқа пәндермен және ғылымның салаларымен байланысын.

Пәнді оқығыннан кейін студент мынадай білім алу керек: жер учаскелерді мемлекеттік тіркеуының процессін, негізгі және күнділікті жер есебін жүргізуыныңәдістерін,жерді аймақтау мен бағалау, жер сағын салу, оған қолданатын күжаттарды, олардың толтыру әдістерін және ол жумыстарды компьютерлік технологиямен жасауын, жиналған мәліметтерді зерттеу, талдау, және сақтауын қарастыру мен жылдық ауданның (облыстын) мемлекеттік жер есебін (балансын) жасауды үйрену.

Бул, жер кадастрлық жумыстарды жақсы уғу үшін студент жаңа әдістер мен технологияларды, компьютерлік бағдарламаларды жақсы менгеру керек. Сонда ғана оқушы, бакалавр дипломын алғанда, мемлекеттік көп функционалдық ақпараттық жер кадастры жүйесін менгеріп жер учаскелерді мемлекеттік тіркеу және жерді есепке алу жумыстарын жақсы денгейде жаса алатын болады.

Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер сағын салу пәңді жақсы менгеру үшин студент мынадай пәңдерді білу керек: топырақ тану, геодезия, жер қуқығы, картография, информатика, жерге орналастыру жэне жалпы жер кадастрын.

# Дәрістер мен лабораториялық жұмыстардыңұсынған тақырыбы

Жер қатынастар түсінігі, олардың Қазақстанда дамуының тарихы, құқықтық және экономикалық ерекшеліктері. Қазақстандағы жер реформасы, оның мақсаты, ерекшелігі, қазіргі жетістігі, дамуы. Мемлекеттік жер кадастры, оның дамуының ерекшелігі, тарихы, қазіргі жағдайы. Мемлекеттік көп функционалдық ақпараттық жер кадастрын құру процессы, ол жүйеніңқұрамы, принціптері, методикалықәдістері, құқықтық және экономикалық негізі. Мемлекеттік жер кадастрының жумысын жүргізу әдістері мен ерекшелігі, кадастрлық, ақпаратты жинау, талдау, топтастыру, түрлеріне болу. Жер кадастрының базалық құжаттары, жоспарлар мен картографиялық құжаттар, оларды қолдану әдістері. Қазақстанның жер қоры, оның сипаттамасы, санаттары, казіргі жағдайы, меншік пен пайдаланушыларға бөлінуі. Жерге меншіктің және жерді пайдаланудың түрлері, олардың ерекшеліктері мен құқықтық негізі. Мемлекеттік жер учаскелерді тіркеу, олардың меншігі мен пайдалану түрлері бойынша, бұл жумыстардың технологиясы, тәртібі, құжаттар, олардың орны мен толтыруы тәртібі, бул жұмыстарды автоматтандыру.

Жер есебінің түрлері мен мақсаты, Сандық жер есебі, алаптардың түрлері, олардың сипаттамасы, есептін жүргізу әдістері мен технологиясы. Сапалық жер есебі, жерді сапасымен топтауы, сапалық есептің керектігі мен орны. Топырақтардың сапалық сипаттамасы, механикалық, физикалық құрылымы, шабындықтар мен жайлымдардың сапалық сипаттамасын есепке алу. Жерді санаттарына бөліп кадастрлық аймақтау, жер учаскелерді нарықтық бағалау және жер салығын салу.

Республикада жер реформасы даму жағдайында жер ресурстарын басқару жаңа жүйесінің құрылуы өте қажетті. Кәзіргі уақытта, барлық мемлекеттік органдар, кәсіпорындар, ұйымдар жер ресурстарын басқару функцияларын орындайтын республикалық жер ресурстарын басқару Агенттігі жүйесіне кіріп отыр, ал 2015 жылдан кейін Ауыл шаруашылык, және экономика министрлігтерінін комитеттеріне кірді. Жерді үйлестіру, мемлекеттік басты жер қатынастарын өзгерту құрал болып саналады, бірақта реформа жағдайында оның функциялары мен жүргізу әдістері өзгерді. Жер ресурстарын басқару жаңа жүйесінің негізі болып мемлекеттік жер кадастры саналады. Мемлекеттік жер кадастры жаңа жағдайда көпфункционалдық, ғылыми-техникалық және ақпараттық жүйе болып қалыптасып келеді. Жер кадастрының ішінде үш блок қалыптасты - құқықтық, қаржылық және көпфункционалдық. Ал көп функционалдық кадастрдың ішінде атқарушы, орталық негізі болып автоматтандырылған ақпараттық жүйесі қалыптасты, бұл жүйе республикалық жер туралы ақпараттық банк рөлін атқарады.

Сондықтан, жер кадастрының жаңа жүйесі негіздерін, оның ішінде жер учаскелерін мемлекеттік тіркеу және есепке алу, жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу жумастарын ғылыми дәлелдеп көрсеткен оқулық, жоғары және орта, оқу орындары студенттеріне, мұғалімдерге, магистрлерге, аспитранттарға және жер ресурстарын басқару мекемелер жүйесі, мемлекеттік жергілікті атқару органдары мамандарына керекті құрал болады деп сенеміз.

**1- ТАРАУ. 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. Шет елдегі /АҚШ, Англия, Франция/ жерге меншік құқығы*

*АҚШ-ғы жерге меншік құқығы.* АҚШ жерге меншік құқығын талдауда Америка континентін ағылшын отарлау дәуіріндегі тарихи жерге жеке меншіктің пайда болғанын ескеру керек. Гомстед аттылы 1862 ж. американ заңы бойынша әр американ азаматы босалқы жерлерден жер учаскесін алуға құқығы болған. Бос жерлер жергілікті үндіс тайпаларын жүйелі түрде қыру және шөлейт, құнарсыз жерлеге ығыстырумен алынып отырған. Ауыл шаруашылық аудандардың көбісі ірі егіншілік қожалықтар қолында отыр. Жерлердің барлық көлемінің 38% мемлекеттік меншік құрады /62% жер жеке меншігінде/. Жерлерді пайдалану үшін жерлердің жарамдылығы аз /тау, құм, тундра/ штаттарда олардың 50-75% мемлекеттің меншігінде, ал Аляска штатында - 100% жер мемлекет қолында отыр.

Бос және ешкім мекендемеген жерлерді мемлекеттік меншіктеу құқығы федералдық заңда жазылған . Осы елде мұндай жерлерді публикалық домэн /Publіc Domaіn/ деп атайды. Бұл жерлер босалқы жер қорын құрады. Ал қор федералдық үкімет билігінде болады. Жер иесіз қалса, ол мемлекетке аударылады.

АҚШ президентіне өз қарауы бойынша кез келген гидроэнергетика, ирригация және басқа пайдалы мақсаттар үшін қажетті жерлерді мемлекеттік қордан алу құқығы табысталған. Бос жерлерге мемлекеттік меншік құқығы заң бойынша жеке кәсіпкер мүддесіне нұқсан келтірмеу керек. Әсіресе су, жер қайнауларын пайдалану мәселесінде ерекше қаралған. Сондықтан барлық жер қоры ізденістер және пайдалы кендерді барлау үшін ашық, қол жетерлік болуға тиісті. АҚШ тау заңдарына сәйкес жеке тұлғалар жер қойнауларын пайдалану мақсатымен сол жерлерді сатып алуға мүмкіндігі бар. Басқа жағынан, егер мемлекеттің ирригациялық және басқа мақсаттар үшін алған жерлері сол мақсаттар үшін керек болмай қалған жағдайда, ішкі істер министірлігі сол жерлерді бағалап, ашық сауда арқылы АҚШ азаматтарына сатуға құқылы.

Мемлекет жерлері қойнауларының құқықтық тәртібін анықтаушы жалпы ереже бойынша барлық жағдайда пайдалы кеңдері мен құнды жерлерді сатуға болмайды /заңда арнайы көрсетілген жағдайлардан басқа/.

Федералдық үкімет жағынан суға билік ету құқығы барлық бос жерлерге меншік құқығына негізделеді. Сонымен қоса штаттар өзінше бос су түсінігін анықтап, сол суларды пайдалану тәртібін белгілейді. Бір штаттарда су бос деп жарияланып, мемлекеттің басқаруымен жалпы пайдалануға берілді. Басқа штаттарда, жағалаулық құқықы бойынша жеке меншіктегі сулардан басқа барлық сулар бос деп саналады. Бұл жағдайлар Аризона, Айдахо, Солтүстік Дакота, Калифорния, Колорадо, Нью-Мехико штаттарында байқалады. АҚШ жер заңында жерге, қойнауларға, суға жеке меншіктің басымдылығы айқын көрінеді. Заңдарда, кодекстерде, статустарда жерге ең жоғарғы меншік мемлекеттік деп көрсетілсе де, жер қатынастарының басты принципі ретінде жерге абсалюттік жеке меншік бекітілген.

АҚШ жер меншіктерінің нысандарын түсіну үшін ағылшын-американдық институттар үшін ең негізгі "estate" деген сөзді ұғыну қажет. "Estate" иеліктегі немесе иелік болатын, ұзақтығымен өлшенетін жерге құқық деген ұғым. Сондықтан "estate" сөзі тек қана жерді иемдену құқығына қатысты қолданады.

Жерді иемдену құқығы екі түрге бөлінеді:

1. Еркін; 2. Еркін емес.

Иемденген еркін жерлер – меншік, ал еркін емес

жерлер – жалға берілген /аренда/ болып саналады.

Жалға беру ұзақтығы бойынша жалға алудың келесі

түрлері болады: 1/ қысқа мерзімді /1,2,3 жыл – штат заңдарына сәйкес/;

2/ ұзағырақ /10 жылға дейін/; 3/ ұзақ мерзімді /15-20 жылдарға дейін/;

4/ қайталанатын аренда; 5/ мерзімсіз.

Американдық құқық бойынша жер меншігі /еркін жерді

иемдену-frecholot estate/ үш түрде болады:

1. Шартсыз меншік – абсалютты феод нысандағы жерді иемдену /estate іn free sіmpl absolute/;

2. Өмірлік меншік - өмір бойы жерді иемдену /estate yor lіfe/;

3. Заповедтік меншік - /estate іn free taіl/.

*Шартсыз жеке жер меншігі* – американдық федерал құқығында жеке тұлғаға қарайтын, мұралыққа қалдырылатын әлеуметті мерзімсіз немесе міндетті түрде болатын /мерзімі белгілі болуы міндетті емес/ жағдайға қарай тоқталатын иелінген жер деп анықталады. Бұл меншік кейбір штаттар конституцияларында немесе статустарында бекітілген. Оның құқығын белгілеуші статустар 39 штатта және Колумбия округінде бар. Бұл меншік кейбір штаттарда бірдей реттеледі. Әдетте шартсыз меншік мәміле нәтижесінде құрылады, егер жерді беру құжатында басқа түрін құру ниеті немесе жерді иемденудің азырақ құқығы көрсетілмесе, кейбір штаттар заңдары бойынша шартсыз меншікті мұрагерлік немесе азаматтық-құқықтық мәміле бойынша алуға болады.

*Өмірлік жер меншігі* американ құқығы бойынша – мұрагерлікке жатпайтын, бір немесе бірнеше адам өмірінің ұзақтығына созылатын, бір белгілі немесе есепке алуға болатын мерзімдер, сондай-ақ осы жерді берушінің ерігімен аяқталмаушы иемдеген жер. Бұл жер меншік түрі қолхат, мұра бойынша немесе заң осы құқықтың пайда болуын байланыстыратын жағдайлар арқылы пайда болады. Өткізу қолхатын абсалютты меншік иесі ғана құрастыра алады. Жерді өмірлік меншікке беруші бұл қолдың күшін жоя алмайды.

*Заповедтік меншік* - мұрагерлікке ауысуда кәдімгідей шектелген иесізделмейтін иемденген жер. Бұл меншік нысаны тек қана төрт штатта сақталған – Делавэр, Мэн, Масачусетс және Род-Айленд.

АҚШ жеке меншіктің арнайы нысаны ретінде жанұялық меншік /Homsfeads/ айрықша орын алады. Жер меншігінің бұл түрі заңды мәнде 1962 ж. белгіленген. Кәзіргі уақытта гомстеттік заң бойынша 21 жасқа толған және жанұя басы болған азамат жанұя меншігі ету мақсатымен 160 акр жер алуға құқықты. Гомстед жанұялық меншік ретінде меншік құқықтық объектісіне, меншік иесінің құқықтық объектісіне, азаматтық айналымға қатысуына, мұрагерлікке қалдыруға қатысты бір қатар арнайы ерекшеліктермен сипатталады.

Мемлекеттік және жеке меншік иелерінің барлық құқықтары және міндеттері американ заңымен қорғалады.

*Англиядағы меншік құқығы.* Англияда баяғыдан қалыптасқан жерді иемдену және пайдаланудың құқықтық институты бар. Америка заңындағыдай 1925 ж. қарапайымдалынған "estate" түсінігі болған. Мемлекеттік жер меншігі 23% құрайды. Мемлекет әскери базаларға, мемлекеттік маңызы бар жолдарға, әкімшілік жерлерге /порттар, вокзалдар, әкімшілік үйлер астындағы жерлер/ иелік жүргізеді.

Англияда жеке жер меншік құқығының мысалдары келесі негізгі топтарға бөлінеді:

1/ шартсыз меншік; 2/ өмірлік меншік; 3/ заповедтік меншік; 4/ дербес /сенімді/ меншік.

Жер меншігі құқығының негізгі түрі болып шартсыз меншік /estate іn fee sіmple absolute іn possessіon/ саналады. Кәзіргі ағылшын құқығында бұл жерге толық жеке меншік /буржуазиялық/ құқығы 1290 ж. жойылған "қарапайым феод" түсінігінен шығып, 1925 ж. жаңа заңда негіз алған.

Estate іn fee sіmple меншік құқығын жазып отырып, ағылшын заңгерлері меншіктің бұл нысанында меншік иесі және басқа тұлғалар жерге меншік құқығын ескерген. Жер иесі жерін сата алады және еркін сатып ала алады. Мысалы, жеке меншік жерлер үстінен өту, мал жаю. Ағылшын құқығы бойынша жер иесіне жер қойнауына, қоршаған ортаға құқық берілген. Әуеде ұшу туралы акті бойынша меншікті жер үстімен жер иесінің құқығын бұзбайтын жылдамдық пен биіктікте ұшақтардың ұшуына болады. Жер иесі жер бетінің иесі бола тұра, жер қойнауын немесе қойнаудың кез келген қабатын өзіне меншіктеуге құқықты. Англияда су құқығына қатысты "жаға құқығы" бойынша жер иесінің үстінен өтетін су ағымын сол учаскенің иесіне меншіктеуге құқықты. Егер су ағыны жер учаскесінің шегарасы бойымен өтсе, онда жер иесі су ағынның жағадан ағын ортасындағы сызыққа дейін иелік етуге құқықты. Сондықтан суды пайдалану үшін жер иесінен рұқсат алу керек.

Жер меншігі мүліктік құқықтармен ауыртпалықтануы мүмкін, оларды 1925 ж. заңға сәйкес, "алқаптар" және "олжалар" деп атайды. Біріншісі пайдалану құқығы /өту құқығы/, екіншісі – тұтыну құқығы. Бірінші жағдайда жер құқығын "қызметтік ұстау" дейді. Мұнда әңгіме сервитуттармен жер меншігін ауыртпалықтау туралы. Ол кепілдік беру арқылы да ауыртпалықтануы мүмкін. Меншік құқығы туралы заң кепілдік құқықтарды кеңейтті. Мұнда кепілдік алушыға мерзімді ұстау құқығы және жәй ауыртпалықтарды құру құқығы берілген, ал жерге құқық кепіл беруші қолында сақталады.

Англиядағы меншік құқығының екінші түрі – ол "өмірлік меншік". "Өмірлік меншік" "шартсыз " меншік иесінің разылығы негізінде бекітіледі. Өмірлік құқықтар әдетте жанұялар актлері бойынша құрылады. "Өмірлік меншік иесі" иелену мерзіміне шартсыз меншік иесі сияқты құқықтары бар. "Өмірлік меншік иесі" қойнауларды, пайдалануға және қазба орындарын ашуға, орман пайдалануға құқықты. "Өмірлік меншік иесінің" құқықтары жанұялық актлер бойынша бекітілгенде, олар егер шектен тыс болмаса тозуға жауап бермейді. Заң бойынша жер учаскесінің тек қана бір заңды иесі болуы керек.

Меншіктің үшінші түрі – заповедтік меншік құрылтай актсі бойынша құрылады. Заповедтік меншік иесі қайтыс болғаннан соң мұрагерлікке келесі жолдармен қалдырылады: тікелей мұрагеріне; өсиет бойынша; - әйелі белгілеген; - күйеуі белгілеген; - ері немесе зайыбы жағынан белгіленген.

Ағылшын құқығы бойынша ерлі-зайыптылар арасында "жанұялықменшік" құру туралы шарт жасауға болады. Мұндағы мақсаттар:

- өсиеттік билік етуді шектеу; - заңды мұрагерлерді мұрадан құр қалдырудан сақтау.

"Сенімді меншік" ағылшын құқығындағы төртінші меншік құқығының дербес түрі. Сенімді меншік қатынасы – ол фидуциалдық қатынас. Мұнда бір тұлға /сенімді меншік иесі/ басқа тұлға /құрылтайшы – траст бенефицианты/ берген мүлікті басқарып, үшінші тұлғалармен сол мүліктің иесі ретінде қатынастарға түседі. Бұл тұлға траст бенефицианты алдында жауапты.

Мемлекет аграрлық қатынастарға араласуға талай әрекеттер жасады. 1954 ж. жергілікті үкімет органдарының жерді сатып алу міндеттілігі туралы заңы шыққан. Бұл заң жерді міндетті түрде сатып алумен және кейбір жағдайда жерді пайдалануға тыйым салумен байланысты, меншік иесіне төленетін орнын толтыру түрлерін, сондай-ақ төлемдерді жүзеге асыру тәртібін белгіледі.

Англияда жалға алудың /беру/ келесі түрлері бар:

1. Мерзімсіз; Қысқа мерзімді; жылма-жылдық; Бір жылдан аз мерзімді;
2. Ұзақ мерзімді; Келісімсіз жалғасатын.

*Франциядағы жерге меншік құқығы* жерді ұтымды пайдалануға бағытталған күрделі, көпсатылы механизм болып табылады. Азаматтық кодекстің 544 бабында жер меншігі деп заттарды абсолютты, бірақ заңды тәсілмен пайдалану және билік ету құқығы көрсетілген. Жер мешігі келесі түрлерде болады: - а/мемлекеттік-30%, онын ішіндегі - департаменттік, - көпшілік мекемелердікі; б/ қаумдық - 28%, в/жеке меншіктік-42%-ке бөлінген.

Жер меншігінің абсолютті сипаты Азаматтық кодекстің 552 бабында көрсетіледі. Онда: - жер меншік ұғымына сол жермен оның ауаны, қойнауы құқы кіреді;

- меншік иесі өз жерінде әртүрлі екпелерді, құрылыстарды сала алады;

- "Сервитуттар және жер міндеттіліктері туралы" титулында белгіленгеннен басқаларды.

Ол өз жері астында ғимараттар салуға, қазуға, ондағы заттарды шығаруға /заңдағы шектеулерді сақтай отырып/ құқықты.

Жер құқығымен жер учаскесіндегі немесе жер асты, немесе шектес сулар құқығы да байланысты. Соңғысы – тек жеке су ғыны бөлігіне ғана қатысты. Көпшіліктік су ағындары, соның ішінде сал ағызу, кеме қатынауына жарайтындары мемлекеттік меншікте /538 бап/, мемлекет рұқсатынсыз оларды ешкімде, тіпті жағалық жерменшік иелері де пайдалана алмайды. Ортақ өзендер, көлдер суларының, арналарының меншік иесі мемлекет болып саналады, ал ортақ су қоймалрының су ағынына жағадағы жер иелерінің ешқандай құқығы жоқ.

Жеке меншік өзендерге жер иелерінің құқықтары басқа. Кеме жүрмейтін, сал ағызылмайтын өзен арналары жаға иелеріне қарайды. Егер басқа арнайы негіз болмаса жаға иелері жерлері үстімен ағатын судың ағысы ортасына дейінгі суға ие болуға құқықты.

Франция жер заңында жерді үйлестіру заңдары бар. Заңмен кірме жерді жою, жерлерді қайтаұйымдастыру бойынша қауымдық, департтаменттік комиссиялар құрылған. Керек жағдайда қауымаралық комиссиялар құрылады. Егіншілік министірінің төрағасында жерді үйлестіру жөніндегі жоғарғы кеңесші комитет болады. Осы комитет жерді үйлестіру үшін берілген кредитті департаменттер арасында үйлестіру, жеке қауымдарда жерлерді қайта ұйымдастыру және кірме жерлерді жою бойынша комиссияны құру қажеттілігі, оларды құру мерзімдері туралы министрге өздерінің қорытындыларын береді.

Ауылшаруашылық жер меншігін қайта ұйымдастыру мемлекет есебінен құрылған бір қатар құжаттар негізінде жүргізіледі /9,18 бап/. Негізгі мақсаттардың бірі–ауылшаруашылық жерлердің өңдеусіз қалмауы. Егер жеке меншік жер иесінің жерді өңдеуге мүмкіндігі болмаса, онда жер учаскесі коммунаға, яғни қауымдақ меншікке аударылады /13-15 бап/. Жұмыстарын жүргізу үшін коммунаны мемлекет қаржыландырады, бірақ субсидиялар 50% аспау керек. Жер иесі құқығының құрамдық бөлігі болып, соның жер учаскесіндегі орман құқығы саналады. Франциядағы орман құқықтық тәртібі ормандарды ортақ және жеке деп бөлумен анықталады. Көпшіліктік орман режімінде бағынады. /Орман кодексі, 7-142 баптар/: - мемлекеттік; - департаменттердің, - қауымдардың; - көпшілік мекемелердің; - жеке тұлғалардың ормандарымен бөлінбеген; - ортақ пайдалану мекемелердің, өзаракөмек қоғамдарымен, жинақ кассалардың ормандары.

Осыған керісінше жеке тұлғалар өз ормандарында, меншік құқығына байланысты шығатын заңда көрсетілген шектеулерден басқа, барлық құқықтарын,жүзеге асырады /143-165 баптар/. Ормандарды қорғау тек қана "Орман тәртібіне" қарайтын көпшілік ормандарда ғана жүргізіледі. Жеке орман меншік иелері өз ормандарын қорғау үшін жергілікті үкімет бекіткен жеке күзетшілерді тағайындай алады /143 бап/. Мемлекеттік ормандардың жалпы мөлшері 14 % құрайды. Францияның азаматтық кодексінде ауылшаруашылық жалға беру мәселелері 1764-1778 және 1800-1831 баптарда келтірілген, олар үш түрге бөлінген:

1) жекеше жалға алу /беру/ - фермерлік; 2) сыбағаластық /сыбағалы колонат/;

3) малды жалға алу.

*1.3. Қазақстан Республикасында жерге мемлекеттік меншік*

Қазақстан республикасының конституциясына сәйкес жермемлекет меншігінде болады. Сол сияқты "Жер туралы" жарлыққа немесе оған қарсы келмейтін өзгеде заң актілерімен белгіленген шарттар негізінде жер, жеке меншік болуы мүмкін /1 бөлім, 5-бап/. Жеке меншік институтын енгізу республикадағы жер қатынастарына кәдімгідей өзгерістер әкелді. Совет үкіметі кезінде қалыптасқан жерге бірыңғай мемлекеттік меншіктерден бас тарту заңды түрде рәсімделген. Осыған байланысты жерге мемлекеттік меншіктің мазмұны, маңызы, міндеті өзгерді. Қазақстанда жерге мемлекеттік меншіктің бір деңгейлік жүйесі сақталып отыр. Қазақстан Республикасындағы барлық жер нысаналы арналуына сәйкес мынадай санаттарға бөлінеді:

1/ ауылшаруашылығына арналған жерлер;

2/ елді мекендер /қалалар, поселкелер,селолар/ жерлері;

3/ өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауыл шаруашылығына арналмаған жерлер;

4/ ерекше қорғалатын табиғи аумақтарының жерлері;

5/ орман қорыжерлері;

6/ су қоры жерлері;

7/ босалқы жерлер.

Ресей Федерациясындағы айырмашылық жерлер федералдық және федерациясубъектері жерлері деп бөлініп, кейін санаттарға айырылады.

Әлем мемлекеттерінің бір қатарында жерге мемлекеттік меншікпен бірге басқа да ортақ меншік түрлері болады: муниципиалдық, аймақтық, региондардың, шіркеулердің және т.б. Мысалы, АҚШ-та барлық жерлердің 2/3 жеке меншік иелерінде. Пайдалануға жарамдылығы төмен жерлердің көп аудандары мемлекет меншігіне жазылған штаттар да бар /50%-тен 75%-ке дейін, ал Аляскада барлық жер/.

Көптеген мемлекеттердің меншігінде әскери базалар, қатынас жолдар, айналымға кірістірілмеген ормандар орналасқан жерлер болады. Канадада – 90%-і, ФРГ-да - 31%, Францияда - 14%-і, Голландияда мемлекет есебінен теңіз түбін игеру, суару, құрғату арқылы алынған жерлер мемлекет меншігіне қалып, жалға немесе мерзімсіз пайдалануға беріледі. Кәзіргі уақытта Қазақстанда жердің басым бөлігі мемлекет меншігінде қалып отыр. Орман, су қорының жерлері, ерекше қорғалатын табиғат аумақтарының жерлері толығымен, сондай-ақ басқа санаттардың көп жерлері мемлекет меншігінде қалып отыр. Оның себебі, жердің басым бөлігін азаматтармен, мемлекеттік, мемелкеттік емес заңды тұлғалармен тұрақты /мерзімсіз/ немесе уақытша /ұзақ мерзімді, қысқа мерзімді/ құқықпен пайдаланып жатыр.

Сондықтан жер реформасы жүру барысында қабылданып жатқан заңдық актілер және басқа нормативтік құжаттар арқылы жерді пайдалану құқығының мазмұнын, дамуын қарау ғылыми тұрғыда өте мәнді. Қабылданған жер заңы бойынша жерді пайдалану құқығы тұрақты немесе уақытша, иеліктен шығарылатын немесе шығарылмайтын, өтеулі немесе өтеусіз алынатын болуы мүмкін /"Жер туралы" жарлықтың 35-бабы/. Жер пайдаланушылар: 1)мемлекеттік және мемлекеттік емес; 2) ұлттық, шетелдік, сондай-ақ азаматтығы жоқ адамдар; 3) жеке және заңды тұлғалар; 4) тұрақты және уақытша; 5) бастапқы және кейінгі болып бөлінеді.

Тұрақты жер пайдаланушылар – жерді пайдалану құқығы мерзімсіз сипаттағы тұлғалар, ал уақытша жер пайдаланудың екі түрі болады:1) қысқа мерзімді /3 жылға дейін/; 2)ұзақ мерзімді /3-9 жылға дейін/.

Қарап отырсақ, жер пайдалану құқығының түсінігі бұрынғы Совет кезіндегі пайдалану құқығынан кәдімгідей айырылады, ал жерді пайдалану құқығының қызметі кеңейтілген. Мұнда жер пайдалану құқығы:

1/ жер пайдалану құқығын табыстау /мемлекетпен/;

2/ жер пайдалану құқығын беру, адамға жер пайдалану

құқығын басқа жер пайдаланушының беруін білдіру;

3/ әмбепап заңды мұрагерлік тәртіппен жер пайдалану құқығының ауысуы /заңды түрде мұрагерлік немесе заңды тұлғаның қайта құрылуы кезінде/.

Бұрын жерді негізінен заңды тұлғаларға мемлекет тарапынан пайдалану құқығын тегін беру түрі басып келсе, қазір ол негізінен ақылы сипат алуда, жасау арқылы да іске асуда.

Республикалық жер заңының ерекшелігі – жерді жалға беру жерді уақытша падалану түріне жатқызуы. Уақытша жер пайдалану құқығын мемлекеттік емес жер пайдаланушыларға табыстау жер учаскесін жалға беру немесе уақытша өтеусіз жер пайдалану шарты негізінде жүргізіледі.

Жалға беру шарты жер учаскесін бастапқы жер пайдаланушы кейінгі /уақытша/ пайдаланушыға беру мәміле негізінде болады. Жалдаушы болып табылатын кейінгі жер пайдаланушының жалға алған жер учаскесін қайталап жалға беруге құқықты. Ал Ресей Федерациясы заңындағыайырмашылық жалға беру жер учаскесін пайдаланудың бір дербес түрі болып бөлінген. Қазақстанда және Ресей Федерациясында жерді жалға беру негізінде пайдалану құқықтық режимі бойынша уақытша жерді пайдалануға жақын. Оның себебі: жалға беру жерді пайдаланудың уақытшалығы, шарттық пайда болу негізі және пайдаланудың тегін еместігі.

Бірақ, Ресей заңында жерді жалға берудің реттеуші, шектеуші механизмдерікеңірек берілген. Мысалы, жылдан астам жалға беру шарты міндетті түрде мемлекеттік тіркелу керек, жалға алушының құқықтары, міндеттері және жауапкершіліктері анықтау көрсетілген. Ресей федерациясы Азаматтық кодескінің 613 бабына сәйкес үшінші тұлғалардың заң немесе шарт бойынша иеленген мүлікке, соның ішінде сервитуттікке кепілдік құқықтары қамтылған. Мүлікті жалға беру сол құқықтарды тоқтатпайды және өзгертпейді. Жер учаскесінің иесі кепілдік шартқа отырған соң оны жалға бергеніне қарамай кепілдік ұстаушы кепілдікке берілген мүліктің құнын өндіріп ала алады. Осылайша сервитутты - үшінші түлғаға жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығын беруді белгілеу мәселелері де шешіледі.

Кейбір елдерде жер қорларын басқарудың жалға беру түрі ең бастысы болып келеді. Мысалы, Израильде жерді жалға беру жер пайдалануды бақылаумен бірге жүргізеді: - шартта екі жақтың құқықтары мен міндеттері анық көрсетілген;

- жерді саудаға салуға, нысанасыз пайдалануға жол бермейді; - бюджетке жер үшін төлемнен қаржы түсуі қамтылады; - мемлекет жерге билік жасау құқығын толық жүзеге асырады.

АҚШ-та жалға берудің төмендегіше түрлері бар:

**1/ сенімді иелену; 2/ өмірлік иелену.**

**Сенімді иелену** меншік иесімен /еркін иеленушімен/үшіншітұлғаларға қатысты өз міндеттерін жүктеу үшін бекітіледі. Бұл үшінші тұлғалар алдындағы жауапкершілік. Осы тұлғалар пайдасына сенім иеленушіден табыс түсу көзделген.

**Өмірлік иелену** белгілі бір тұлғаға өмір бойына жер иесінің беретін құқығы.Оның меншік иесіндей құқығы бар, бірақ оның алдында жерді бүлдіргеніүшін жауапты,тәртіп бойынша жалға алушы сол жерлерді тек өз өмірі ішінде ғана тоздыруы мүмкін, мұрагерлікке қалдыра алмайды және т.б. Жерді иелену құқықтарының бұл түрлері көп нышандары бойынша өмірлік мұралық иелену және тұрақты пайдалану құқықтарына жақын. Біздің республикамыздың жер заңдары жан жақты қамтылмаған, біздіңше мұрагерліктің түр-түрі әлі де толық жасалған жоқ.

*1.4.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 ауылшаруашылық алқаптар болса /азаматтық құқықтары/ заттарды сату-сатып алуда шектеулер жоқ/өзгертуге болмайды.

Азаматтардың жер учаскесіне жеке меншік құқығын келесіерекшеліктер сипаттайды:

1. Меншік иелерінің субъективтік құралы; 2. Жер учаскелерін нормалау;

3. Жер санаттары бойынша шектеу.

1. Жердің жеке меншік иелеріне ҚР азаматтары жәнемемлекеттік емесзаңды 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 жиналысышешемінің 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 ауылшаруашылық 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;
* ауылшаруашылық 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 /ауылшаруашылық 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 ауылшаруашылық 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 меншіктіңкөп 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 өнеркәсіптеріүшін шикізаттар өндіруге мүмкіндік береді, б.а. қоғамның өмір әрекетінің негізін құрады. Республикамыздың ауылшаруашылығында экономиканың басқада 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, басқада 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 ауылшаруашылық 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 ауылшаруашылық мақсаттары үшін жерлер азаматтарға шектелген мөлшерде тек қана кейінгі жер пайдалану шарттарымен берілді. Қабылданған жаңа заңдар ауылшаруашылық 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 ауылшаруашылық 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 ауылшаруашылық 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 асырудыңбастапқы 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 ауылшаруашылық 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 қалаберді. 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 алыптастау 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 ауылшаруашылық 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 туғызғаныүшін 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. Егершығын 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 барлықшығындар және алынбаған табыстың барлығы кіреді.

1995 ж. "Жер туралы" Жарлық ережелері жермен нарықтықәрекеттерді 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 ауылшаруашылық 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 ауылшаруашылық жерлерді мемлекеттікемес 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 ауылшаруашылығына арналған жерлерге жеке меншіктіктің болмауы. Заңның 33-бабы 3-тармағында жерлердің келесі санаттардағы жер учаскелері жеке меншікке берілмейді деп тура айтылған:

* ауылшаруашылығына 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 ісәрекеттердің 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 құралдарыүшін 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 жекеменшік болса да, монополиялық, кәсіпорындардың әрекетсіздігі;

- ауыл тұрғындары әлеуметтік-тұрмыстықжағдайларының нашарлауы.

Бзідің ойымызша мемлекет ұзаққа созбай келесішараларды 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. Бұл Кодекстің жалпы ережелері мынадай:

**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 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 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.

1. 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.
3. Жерге меншік түрлері.
4. Қазақстандағы жерге мемлекеттік меншіктіктің ерекшеліктері.
5. Қазақстандағы жерге жеке меншіктіктің ерекшеліктері.
6. Тұрақты жер пайдалану деген не?
7. Уақытша жер пайдалану деген не?
8. Қазақстандағы жер реформасының сатыларын атаңыз.

**2-тарау. ЖЕР КАДАСТРІНІҢ НЕГІЗДЕРІ**

Материалдық игілік қайнар көзі және салық салу объектісі ретінде жер туралы мағлұматтарды объективті түрде алу қажеттілігінен тарихи жер кадастрі туындады. Мемлекеттің пайда болуымен бірге жер мемелкеттік кіріс және арнайы салық объектісіне айналды.

Сондықтан қоғамның бір белгілі даму сатысында алдымен жерді есепке алу, содан кейін оны бағалау керектігі пайда болады, яғни жер кадастрін жүргізу қажеттілігі туындайды.

“Кадастр” сөзі латынның “capіtastrum” деген сөзінен шыққан. Бұл сөз “салық салынатын заттардың тізімі” деген ұғым береді. Осыған байланысты әуелі кадастр деп салықтанатын заттардың тізімі тіркелген кітапты (реестр) айтатын. Есепке, бағалауға алынған объектіге байланысты жер, су, орман және т.б. кадастрлері деп бөлінді. Сонымен бір жақты түсінікте жер кадастрі – жер салығы салынатын заттар туралы кітап, ал кең түсінікте – жерге салық салу үшін жер туралы мәліметтерді алу мақсатымен жерді есепке алу, жазу және бағалау бойынша мемлекеттің жүргізетін әрекеттер жүйесі. Кадастрлердің басқа түрлерінен жер кадастрі өзінің объектісімен (жер - өндіріс құралы және материалдық игіліктердің қайнар көзі) ерекшелінеді. Жер кадастрі әдістемесінің ерекшелігі жердің ерекшеліктерімен себептеледі. Ол ерекшеліктері келесідей:

1. Қоғам өмірінде жер еңбектің жалпы заты және шарты болып келеді. Ол қай болмасын өндіріс процесінің болуына шартты. Бірақ оның ролі қоғам өндірісінің әр түрлі сала қорында бірдей емес. Өңдеуші өнеркәсіпте және құрылыста ол кеңістік іс орны /еңбек жасалатын орын/ ретінде көрінеді. Қазып шығаратын өнеркәсіпте, оның үстіне ол ерекше қойма ретінде қаралады. Ауыл шаруашылығында жер тек қана өндіріс процесі жүзеге асырылатын орын ғана емес, ол еңбектің заты және құралы болып табылады. Ауыл шаруашылығында жер өндірістің ең басты құралы болып табылады.

2. Жер кеңістікте көлем бойынша шектелген және ештеңемен ауыстырыла алмайды. Өндірістің басқа құралдары өнімділік күштер даму барысында сан жөнінде өзгере алады, ескіргендері жаңа, жетілдірілген, экономикалық тұрғыда ұтымды құралдарға ауыстырыла алады.

3. Жерді құрал ретінде пайдалану оның кеңістік орнымен және ол орынның тұрақтылығымен байланысты. Басқа құралдарды әр орындарда пайдалануға және бір орыннан басқа орынға жылжытуға болады.

4. Жер өндірістің мәңгі, ауыстырылмайтын құралы болып табылады. Ауыл шаруашылығында жер өндірістің ең басты құралы болып, өсімдіктердің өсуіне жағдай жасаушы өте маңызды және ерекше қасиетімен, құнарлылығымен сипатталады. Жерді дұрыс пайдаланса, оның сапасы төмендемейді, керісінше – жақсарады, сөйтіп, оның құнарлығы жоғарылайды.

Жердің айрықша ерекшелігі – ауыл шаруашылық өндірісінде оны пайдалану сипаты. Жерде көптеген ауыл шаруашылық дақылдардың түрлері өсіріледі.

Жердің осындай ерекшеліктері жер кадастрінің мазмұнын, оны жүргізу әдістерін және тәсілдерін алдын ала есептейді. Жалпы түрде жер кадастріне келесі әрекеттер тән:

1. Жерлерді есепке алу;

2. Жерлерді баяндау;

3. Жерлерді бағалау.

Жерлерді есепке алуда алқаптардың кеңістік жайы, олардың көлемдері, құрамы және сапасы анықталады.

Жерлерді баяндауда олардың жаратылыс-тарихи және экономикалық қасиеттері анықталып жазылады.

Жерлерді бағалауда жердің өндіріс құралы ретінде құндылығы және пайдалылығы анықталады.

Кадастрдің осы аталған әр әрекет - өзінше бір қатар техникалық тәсілдерден тұрады. Ал олар барлығы бірге жердің санына, сапасына, негізгі қасиеттеріне, нышандарына ең толық сипаттама береді және шаруалау, салық салу объектісі ретінде салыстырмалы құныдылығын көрсетеді. Кадастрді жүргізуде әр әрекеттің маңызы туралы сұрақ әр кезеңде және әр елде әр түрлі қойылған. Бір жағдайда кадастрде ең басты көңіл - жерлерді есепке алуға, басқа жағдайда – жерлерді жаратылыс-тарихи немесе экономикалық баяндауға, ал үшінші жағдайда – жерлерді бағалауға немесе әрекеттерді қалай болса да үйлестіруге бөлінген. Барлық жағдайларда жер кадастрының құрамдық бөліктері болып, жерлерді сөзсіз есепке алу және бағалау жататын. Міндетті түрде жерлердің кеңістік жайлары ескеріледі. Сондықтан әр елдің әр уақытта жүргізілген жер кадастрлері бір-бірінен мазмұны және жүргізу техникасы, ұйымдастырылуы бойынша кәдімгідей айырылады. Кадастрдің барлық әрекеттері бірден және бір уақытта пайда болып, жүргізілген емес. Қоғамның ең ертедегі даму сатыларында жерлер тек қана есепке алынса, көптен кейін оларды бағалау басталды.

Жерді есепке алу қажеттілігі оны адам тамақтану үшін пайдалана бастағаннан /егіншілік пайда болғанда/ туындады. Егіншіліктің және мал шаруашылықтың дамуы бірінші кезекте оларды пайдалану сипаты /жыртылатын жер, жайылым/, яғни алқаптардың түрлері бойынша, есепке алуды талап етті.

Өндіріс құралдарының және өмірлік құралдарды табу тәсілдерінің әрі қарай жетілуі, егіншіліктің, мал шаруашылығының дамуы еңбектің, айырбастың қоғамдық бөлінуінің жеке меншіктің, мүлікті теңсіздіктің пайда болуына және қоғамның топтарға бөлінуіне, алғашқы қауымдық құрылыстың құлдық құрылысына көшуіне әкеліп тіреді.

Құлдық мемлекет шаруаларға көп салық салып, әр түрлі міндеттіліктерді орындауға мәжбүр етті. Жердің көп ауданы мемлекет иелігінде болды. Сондықтан құлдық құрылыста жерлер және иеленген жерлер есепке алынып, қайта саналды, жоспарлар құрастырылды, жерлердің және алқаптардың аудандары туралы мәліметтер көрсетілетін арнайы құжаттар құрылды. Құлдық қоғамның тиісті даму сатысында жерлерді сапа бойынша есепке алу басталды. Жерлердің сапасын салыстырмалы бағалау қажеттілігі пайда болды. Сонымен, жерге жеке меншіктік пайда болуымен жерге салық салу үшін жерлерді есепке алу мәліметтердің қажеттілігі туындады.

Жер кадастрі салық салудың ең бір маңызды құралы болған. Оның мәліметтері жер иеленушілерге салық мөлшерін белгілеуде негіз болған. Уақыт өте кадастрдің құқық жағының маңызы күшейе түскен. Ол жерді меншіктеу құқығын рәсімдеумен байланысты болды және сол арқылы пайдаланатын жерлердің шекаралары туралы азаматтық істер шешіле бастады.

Қоғамның даму кезеңдері басында негізінен жер көлемдері туралы мәліметтер тіркелген болатын. Содан кейін алқаптар және олардың сапалық күйі бойынша есепке алу қажеттілік пайда болды.Содан соң алқаптарды топырақ және құнарлығы бойынша сипаттай бастады. Жер кадастрі мәліметтерін тек мәтіндік құжаттарда ғана белгілей бастады. Топырақтардың сапасына қарай олар топтарға /кластарға/ бөлінді. Оған тарихтың көне ескерткіштері куә. Олар кәзіргі дәуірге дейін көптеген жүздеген жылдан бұрын жер және топырақтарда сапасы бойынша топтастыру туралы мәліметтерден тұратын жер кадастрінің болғандығын куәләндіреді.

Мысалы, Қытайда біздің дәуірімізге дейінгі 3 мыңыншы жылдары топырақтарды 9 класқа бөлген. Мұндай мәліметтер Ежелгі Греция, Египет, Римнің көптеген ескерткіштерінде бар. Ежелгі Римнің жер кадастрінде жер учаскелерінің көлемдері бойынша олардың сапасы, пайдалылығы, қолданатын өңдеу тәсілдері туралы мәліметтері баяндалған. Сонымен қатар жер бетінде дәл өлшеулердің жүргізілгендігі және сапасын анықтау туралы карталардың жасалғандығы келтіріледі. Жер иелері өздерінің жерлері, шаруа жабдықтары туралы толық мәліметтерді беріп отыруға міндетті болған.

Батыс Еуропада Франция королі Ұлы Карл (768-814жж.) ағылшын Эдуард І (1272-1307жж.) кездерінде олардың жерлерінен алынатын табыстарын баяндайтын жер салықтарын, Фридрих ІІ кезінде Сицилияда (1192-1250жж.), сонымен қатар Калабрияда (1327ж.), Дофине провинциясында жүргізілген жер кадастрлерін айтуға болады.

Жер кадастрі арнайы шара ретінде феодалдық өндіріс тәсілі жағдайында әрі қарай дамыды, рәсімделді. Жерге жеке меншіктік күшейген феодалдық қоғамда әр түрлі жер иелеріне салық салу мөлшері бірдей болған жоқ. Ірі жер иелері жер салығын төлеуде көптеген жеңілдіктерді пайдаланған.

Дамып келе жатқан капиталистік мемлекеттер өсіп кеткен мемлекеттік аппаратын, армиясын қамтамасыз ету мақсатымен және басқа да мәселелерді шешу үшін қаражат көбейтуге мәжбүр болды. Сондықтан феодалдық-басыбайлы қатынастарының жойылуына, жерді пайдаланушылардың, иеленушілердің салықтанатын санын көбейтуге, пайдаланатын жерлердің бәріне салық салуға мүдделі ретінде жерді есепке алушы, зерттеуші, баяндаушы және бағалаушы жер кадастрі қызметі қажет болды.

Капиталистік құрылыс жағдайында жер кадастрі күрделі шара ретінде арнайы жер-кадастрлік қызметі арқылы жүзеге асырылады. Жер кадастрінің қазіргі түсініктегі негізгі түрлері капиталистік қоғамда қалыптасқан. Сондықтан салық салу мақсаты жерді бағалау мәні және тәсілдері бойынша айырылады.

Капиталистік мемлекеттерді жер кадастрімен қатар жерді заңды тіркеу жүргізіледі. Оның міндеті жерді иелену және меншіктеу құқығын рәсімдеу болып табылады. Жерді тіркеу жерге жеке меншік құқығын қорғауға көзделген. Оның мәліметтерінің құқықтық маңызы бар. Олар тұлғалық және мүліктік болып бөлінеді. Біріншісі жер иелері бойынша, екіншісі – пайдаланатын жерлер бойынша жүргізіледі. Заңды жерді тіркеуді жүзеге асыру нәтижесінде жер иесінің жерге құқығы рәсімделеді. Ол нотариалдық мекемелерде арнайы құжаттармен заңдастырылады. Көпшілік капиталистік елдерде жерді заңды тіркеу арнайы жер кітаптарында жүргізіледі. Көптеген мелекеттерде жер кадастрі мен заңды жер тіркеу арасында тығыз байланыс бар.

Жер-кадастрлік материалдарды жер-құқықтық мәселелерді шешуде кеңінен қолданады. Олар тек қана салық салу мүддесінде емес, басқа да қажеттіліктер үшін /жерді сату, сатып алу, жалға беру, пайдалану және топырақтар эрозиясымен күресу бойынша ұсыныстарды жасау/ пайдаланылады. Жер кадастрінің негізгі міндеті жер иелерінің алатын пайданың бөлігін мемлекеттің алу мақсатымен тиісті мәліметтермен қамтамасыз ету болып қала берді. Бұл капиталистік жер қатынастарының мәнімен есептеледі - әр елде және әр уақытта жүргізілген жер кадастрлік жұмыстарының мазмұны мен әдістемелерінің ерекшеліктері болса да, жалпы оларға жер туралы мәліметтерді алу тән болған.

Жер кадастрі жерді арнайы есепке алып, бағалау шарасы ретінде қоғам дамуының бір сатысында пайда болып, жетіле берді. Ең алдымен зерттеу, есепке алу, бағалау, алқап түрлері және олардың сапасы бойынша топтастыру әдістерін, тәсілдерін жетілдіре түсті. Жаңа әдістерді, құралдарды қолдану арқасында жүйелі түрде жер кадастрлік ақпарат дәлдігі жоғарылады, құжаттардың рәсімі, мазмұны жетілді. Жер кадастрі арнайы дайындықты, білімді талап ететін күрделі шараға айналды.

Кеңес кезеңінде Қазақстанда қолданған жер кадастрінің жүйесі КСРО барлық республикасына ортақ болатын. Бұл жүйеде ең басты мақсат барлық жер қорының иесі мемлекет мүддесін қорғау болып табылатын. Одақтың ыдырауымен және республикалардың егемендік алуымен байланысты жер қатынастары да түбегейлі өзгерді. Қазақстан Республикасында басталған жер реформасы жерге деген меншіктің көп түрлерін енгізуді, жерлердің кейбір санаттарын жеке меншіктеуге көшуді көздеп отыр. Мұндағы ой, жерді жеке меншікке алған азаматтар және заңды тұлғалар ауыл шаруашылық өнімдерін алу және басқа да мақсаттар үшін олар жерлерді тиімді пайдаланады.

Жер реформасы жүру барысында жер қатынастары өзгеріп, жетілуде жаңа заң, нормативтік хаттамаларды қабылдау кең орын алуда. Мысалы, "Меншік туралың", "Жер реформасы туралы", "Жер кодексі", "Шаруа қожалықтары", заңдары қабылданып, өзгеріп жатыр. 1995 ж. желтоқсан айында қабылданған заң күші бар Қазақстан Республикасы Президентінің "Жер туралы" жарлығында жер реформасының бірнеше жылдар тәжірибелері ескеріліп, жер қатынастарына түбегейлі өзгерістер енгізілген.

Мысалы: жерлердің кейбір санаттарына жеке меншік құқықтарын енгізу; жеке меншіктердегі жерлерді нарық айналымына қосу; азаматтарға және заңды мемлекеттік емес тұлғаларға тұрақты пайдалану құқығында берілген жер учаскелерін нарықтық айналым қосуға мүмкіндік беру. Сөйтіп жер нарығының қалыптасуына құқықтық негіз салынып, жерге жылжымайтын мүлік статусы берілді. Бұл заң қабылданған соң жерлермен келесі әрекеттер жүргізу мүмкін болды: сату; сатып алу; айырбастау; сыйлау; жер учаскелерін кепілдікке беру; ипотекалық операциялар және т.б.

Мұндай түбегейлі жер қатынастарының өзгерістері, әрине, Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрінің жаңа жүйесінің қабылдануын талап етті. Сондықтан, "Жер туралы" жарлығының 113, 114-баптарында жер кадастрінің негізгі талаптары және жаңа жағдайда оны жүргізу шарттары келтірілген. Мемлекеттік жер кадастрі бюджеттік қаржы есебінен Қазақстан Республикасының бір жүйесі бойынша жер қорларын басқару жөніндегі мемлекеттік органдармен жүргізіледі. Оны жүргізу тәртібін Үкімет белгілейді.

"Жер туралы" заңның 113-бабына сәйкесті Мемлекеттік жер кадастры Қазақстан Республикасы жерінің табиғи және шаруашылық жағдайы туралы, жер учаскелерінің орналасқан жері, көлемі, шекарасы, олардың сапалық сипаты, жер пайдаланудың есебі мен жер учаскелерінің бағалануы туралы мәліметтердің, өзге де қажетті мәліметтердің жүйесі болып табылады.

"Жер туралы" жарлықта және одан кейіңғі заңдарда жерлерді тиімді пайдалануды, қорғауды қамтамасыз ету мақсатымен Қазақстан Республикасында жаңа мемлекеттік жер кадастры жүйесін енгізумен қатар, жаңа жер қатынастарын ескере отыра, жерді үйлестіру, жерлер мониторингісі, жерлерді пайдалануды, қорғауды мемлекеттік бақылау жөнінде жүргізілетін жұмыстарға негізгі талаптар қойылған.

**Жерді үйлестіру келесі жұмыстарды жүргізуді қамтамасыз етеді:**

* жерді үйлестірудің республикалық, облыстық схемаларын және жер ресурстарын пайдаланудың, жақсарту мен қорғаудың бағдарламаларын әзірлеу;
* жер пайдаланудың және жер иеленудің жаңа құрылымдарын құру мен кәзіргі қолданыстағысын ретке келтіру жобаларын жасау, жер учаскелерін орналасқан жерінде /карталарда/ бөлу мен шекараларын белгілеуді, жер пайдалануға, иеленуге құқық беретін құжаттар жасау;
* елді мекендердің жер-шаруашылық құрылысының, жеке жер пайдаланушылардың, бүлінген жерлерді жаңғырту мен жаңа жерлер игеру жобаларын, сондай-ақ, жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да жобалар әзірлеу;
* жерлерді есепке алу, пайдаланылмай жатқан жерлерді анықтау, топографиялық-геодезиялық, карторгафиялық, топырақтық, геоботаникалық және басқа зерттеу мен іздестіру жұмыстарын жүргізу;
* кадастрлік және жер қорларын пайдалану, олардың жағдайлары жөніндегі басқа да карталарды әзірлеу;
* жер бағалау жұмыстарын жүргізу.

Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу, жерді үйлестіру, жерлерді пайдалану мен қорғауды және жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың өзге де функцияларын бақылауды ақпараттық жағынан қамтамасыз ету мақсатымен жердің жай-күйін жүйелі қадағалап отыруға, ондағы болып жатқан өзгерістерді анықтау мен оларды бағалау жер мониторингінің мазмұнын құрады.

Жерлерді тиімді пайдалану мен қорғау барысын мемлекеттік бақылау мақсатымен республикамызда жер қорларын басқару жөніндегі Агенттік құрамында Мемлекеттік жер инспекциясы құрылды.

Мемлекеттік бақылаудың міндеттері жер Заңдарының тиісінше атқарылуына, мемлекеттік органдардың, заңды тұлғалардың, азаматтардың жерді ұтымды пайдалану мен қорғау жөніндегі шараларды орындауын қамтамасыз етуге саяды. Өздерінің құзыреті шегінде жерді пайдалану мен қорғау мәселелері жөніндегі мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың нұсқаулары барлық жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар үшін міндетті. Жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Қазақстанда жер мемлекеттің меншігінде болғандықтан, оған барлық жер қорының табиғи, құқықтық, шаруашылық жайы туралы мәліметтер қажет. Экономикалық тұрғыда жерді өндірістің ең басты құралы ретінде есепке алу, бағалау туындайды. Мемлекеттің даму жоспарларын, бағдарламаларын, болжамдарын ғылыми негіздеп құру үшін оның материалдық мүмкіндіктерін білу керек. Осы жағдай адам, материалдық, табиғилық қорларын /соның ішінде, әсіресе, жердің маңызы зор/ есепке алу қажеттілігін есептейді.

Жер қорларын ұтымды және тиімді пайдалану – халық шаруашылық маңызды мәселе. Ол халық шаруашылық салалары арасында жерді дұрыс үлестіруді, қоғамға керек ауылшаруашылық өнімді толық алуды, топырақтың құнарлығын сақтау және жүйелі түрде жоғарылатуды көздейді. Осы мәселені шешу үшін жер кадастрын толық, қомақта жүргізу керек. Ұйымдастыру-шаруашылық қызметін атқара отыра, мемлекет жер иесі және аумақтық басымдылық құқығын тұтқасы ретінде бірыңғай жер қорын басқаруды жүзеге асырып, жер кадастріне ерекше мемлекеттік мәнділік береді.

Кадастр мәліметтері, бірінші кезекте жерді тіркеу мәліметтері мемлекетпен тек қана жер қорын басқаруды әрі қарай дамыту мүддесінде емес, сонымен қатар жерге ресми мемлекеттік меншікті жүзеге асыру, қорғау мақсатында, сондай-ақ, жер пайдаланушылар, иеленушілердің құқықтарын қорғауда қолданады. Сондықтан жер кадастры мәліметтерінің экономикалықпен қатар, құқықтық та маңызы зор.

Кадастрлік мәліметтердің көп мәні жерлерді мемлекеттік және қоғамдық қажеттіліктер үшін бөліп беруде аз емес. Халық шаруашылық, қоғамдық мүдделер жағынан қарағанда осы мақсаттар үшін бірінші кезекте ауыл шаруашылығында пайдалануға жарамсыз немесе аз жарамды, сондай-ақ пайдалануға, иеленуге берілмеген жерлерден бөліп берген жөн. Сондықтан, осы мәселелерді шешуде жер қорын пайдалану, үлестіру, оның нақтылы жай-күйі, сондай-ақ ауыл шаруашылық алқаптардың өнімділігі туралы мәліметтердің керектігі туындайды. Сөйтіп, бұл мәліметтер жерді бөліп берудің ең қолайлы жолын негіздеу үшін қажет.

Мемлекет жерді кәсіпорындарына, мекемелерге, ұйымдарға, азаматтарға пайдалануға, иеленуге беретіндіктен кадастрлік мәліметтер жерлердің нысаналы, ұтымды пайдаланылуын, қорғалуын мемлекеттік тұрғыда бақылауды жүзеге асыру үшін керек.

Өндірістің дамуымен оның төңірегіне табиғи қордың шоғырлану үлесі өсе береді де, сөйтіп, экономикалық, әлеуметтік, технологиялық, биологиялық процестердің өзара байланысы күшейе түседі. Өндіріс тек қана материалдық игілік жасаумен шектелмей, қоршаған ортаны қорғау, табиғатта экологиялық тепе-теңдігін сақтау тиіс. Осыған байланысты табиғат қорларын, соның ішінде жер қорларын қорғау ең бір маңызды халық шаруашылық мәселе, сондықтан оған мемлекеттік назар аударылады.

Сол шаралардың ішінде ең маңыздылары болып топырақтардың құнарлығын арттыру, су және жел эрозиясынан, қайта тұзданудан, құрғаудан, өнеркәсіп тастандыларымен ластанудан сақтау және жерлерді бастапқы қалпына келтіру шаралары болып табылады. Бұл мәселелерді шешу үшін еліміздің жер қорларының сапалық жай-күйі туралы толық, сенімді ақпарат жинақталуы және болуы керек.

Жекелеп салық салу мәселесі де жеке табиғи-экономикалық аймақтар бойынша жердің сапасын есепке алу, бағалау керектігін талап етеді. Кадастрлік мәліметтер жерлердің жай-күйін жақсарту, оларды пайдалану бойынша шараларды жоспарлау үшін де керек.

Мемлекет жер пайдаланушыларды топырақтардың құнарлығын арттыру бойынша нәтижелі шараларды жүргізуге, олардың жел және су эрозияларына қарсы жүргізілген, ұйымдастыру-шаруашылық,агротехникалық, гидротехника-лық шараларды жүзеге асыруға, сондай-ақ тұзданудың, ластанудың, батпақтанудың және басқа да жерлердің жай-күйін төмендететін процестердің алдын алу кешенін жүзеге асыруды талап етеді. Бұл шаралар жүзеге асыру жер алқаптарының сапалық жай-күйін жан-жақты зерттеу және есепке алуға негізделеді.

Мысалы, алқаптардың бір түрінен екіншісіне аудару керектігін негіздеу үшін олардың нақты жай-күйін білу қажет, сондай-ақ олардың аудандары, кеңістік орналасуы, бедері, топырақтары, геоботаникалық құрамы, шаруашылық пайдалану және т.б. туралы толық мәліметтер болуы қажет. Топырақтардың құнарлығын төмендетпеу үшін, оларды қорғау мақсатында мемлекет жақсарту жұмыстарын, бүлінген жерлерді қалпына келтіру, суару, екпе орман салу, эрозияға қарсы шараларды толық аумақта жүргізу үшін қаржы-қаражат іздестіруге міндетті.

Жер кадастрының шаруашылық әрекетті талдау, ауыл шаруашылық кәсіпорындарының жерлерін нәтижелі пайдалануында көп маңызы бар. Осыған байланысты ауыл шаруашылық алқаптардың жай-күйін және көлемдерін ескеру, олардың өнімділігін салыстырмалы бағалау, жеке дақылдарды өндіру нәтижелігіне қарасты, қажеттік пайда болады. Жер кадастры мәліметтерінің жер салығын, жалға төлем алу шығындарын өтеу сомасын белгілеуде маңызы өте зор.

Сонымен, қазіргі уақытта жер кадастрының міндеттері кәдімгідей кең және жауапкершілікті. Олар Қазақстан Республикасының жер қорларын ұтымды және нәтижелі пайдалану мемлекеттің және барлық жер пайдаланушылардың мүдделіктерін айқындайды. Бұл мемлекеттік жер кадастрының халық шаруашылықтық маңызға ие екенін айғақтайды.

Қазақстандағы жер кадастрының мақсаттары мен арналуы оның міндеттерін және мазмұнын анықтайды. Кадастр жүйесінің бірлігі, өз кезегінде, қолданатын әдістемелердің бірдейлігін және барлық деңгейде сәйкесті тәртіпте жүргізуін, жеке әр жер учаскесінен бастап, жалпы мемлекеттік дәрежеде болғанын қажет етеді. Мемлекетке есепке алудың бірыңғай жүйесін ұйымдастыру мемлекеттік жоғарғы басқару органдарының міндеті болғандығынан сол органдар жер кадастрының мазмұнын және жүргізу тәртібін белгілейді.

Мемлекет жер кадастрының арналуын, міндеттерін, мазмұнын, құрамдық бөліктерін және оны жүргізудің тәртібін анықтайды. Ол жер кадастрлік мәліметтердің, құжаттың мазмұнын, кадастрлық есептің рәсімін, жер кадастрына жүргізілетін бақылау және кадастрлік жұмыстарды орындауды, ұйымдастыруды белгілейді.

Жер кадастрының мазмұны және оны жүргізудің белгіленген тәртібі еліміздің барлық аймақтарына міндетті. Мемлекеттік жер кадастрының объектісі Қазақстан Республикасының барлық мемлекеттік жер қоры болып саналады. Мемлекеттік жер кадастры осы қордың толық саны және сапалық сипаттамасын беруге және жерлердің табиғи, шаруашылық, құқықтық жағдайы туралы дұрыс, қажетті мәліметтер жиынтығынан тұруға тиісті.

Қазақстан Республикасы үкіметі белгілеген қаулысы /06.06.1996 ж.N710/ бойынша мемлекеттік жер кадастры Қазақстан республикасының табиғи, шаруашылық, құқықтық жағдайы туралы, жер учаскелерінің орналасқан жері, көлемі мен шекарасы, олардың сапалық сипаты, жер учаскелерінің есепке алынуы мен бағалануы туралы мәліметтердің, өзге де қажетті мәліметтердің жүйесі болып табылады.

Жер кадастрын жүргізудің ең маңызды шарты координаттардың, биіктіктердің, картографиялық проекциялардың, классификатор, код, кіру және шығу форматтардың бірыңғай мемлекеттік жүйесін қолдану жолымен ақпаратты өзара сәйкестендіру принципі қаматамасыз ету болып табылады.

Кадастр мәліметтері топографиялық-геодезиялық, аэро-ғарыштық, картогрфиялық, жерді үйлестру, инвентаризациялық, топырақтық, геоботаникалық, бағалаулық және басқа зерттеу мен іздестіру жұмыстарын жүргізу арқылы қалыптасады. Кадастр мәліметтерін есепке алу, сақтау бірлігі белгіленген тәртіппен жер құқығы қатнастары субъектілеріне бекітіліп берілген, тұйық шекарада бөлінген жер учаскесі болып табылады.

Кеңес кадастрінде есепке алудың негізгі бірлігі болып жер пайдалану табылады. Кәзіргі қабылданған есепке оқу тәртібінің айырмашылығы-есепке алудың және бірлігіне жер учаскені қосу. Бұның себебі, жер реформасын жүргізу нәтижесінде жерді мемлекеттік заңды тұлғалармен қатар азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалар да пайдаланушы және иеленуші субъектілері болып саналады. Сонымен қатар жаңа жағдайда басқа есепке алу бірліктерін қолдануда-жер кадастрлік квартал, жер пайдалану және иеленетін жер, аудан,облыс деп қолданған дұрыс.

Кадастрде әр жер учаскесі үшін физикалық сипаттамалары келтіріледі. Олар учаскені кеңістікте бөліп көрсетеді, оның орнын, мөлшерін анықтауға, сондай-ақ жерді құндық бағалауға мүмкіндік береді. Жер учаскелері туралы мәліметтер жер кадастрлік карталарда да келтіріледі-оның кадастрлік нөмірі, орны, шекарасы, жазулары айқындалады.

Мәліметтер тиісті әкімшілік аудан деңгейінде жинақталады. Онда учаскенің кадастрлік нөмірі, жеке немесе заңды тұлға /жер учаскенің құқықтық субъектісі/ аты, атқарушы органдардың хаттамалары, орны, мөлшері, бағалық құны, нысаналы арналуы, бөліну, бөлінбеуі, сервитут, пайдалану жөнінде шектеу туралы мәліметтер көрсетіліп, сақталынады. Бұл мәліметтер меншіктеу түрлері, жер санаттары аудандар, облыстар, қалалар, республика бойынша жүйелендіріледі.

"Жер кодексі" заңға сәйкес Қазақстанда мемлекеттік жер кадастры келесі құрамдық бөліктерден тұрады-жер учаскелерін тіркеу, жерлерді есепке алу, топырақтарды бонитеттеу, жерді бағалау және жер учаскелерімен мәміле жасау. Бірыңғай мемлекеттік жер қоры мемлекет меншігі болып, ол жер учаскелерін пайдалану, иелену құқығын бергендіктен жерді қалай пайдалануы заңда түрде рәсімделіп, ал жер учаскелері белгілі территория, жылжымайтын мүлік ретінде белгілі тәртіпте тіркелуі керек. Бұл қызметті жер учаскелерін мемлекеттік тіркеуі өткізеді. Оның мәліметтері жердің белгілі көлемін, нақты жеке немесе заңды тұлғалардың пайдалануы үшін негіз болып келеді.

Есепке алуда жер мөлшері, кеңістік орналасуы, сапалық жай күйі пайдалануы бойынша сипатталады. Есепке алудағы тіркеу мәліметтері әр нақтылы пайдаланушының, иеленушінің жер учаскенің мөлшерлерін жазу негізін қалайды. Мемлекеттің бос жерлері олардың орындары бойынша жеке орналасқан жер массивтері ретінде есепке алынады.

Есепке алуда табиғи қор және өндіріс құралы ретінде жердің санымен қатар сапалық көрсеткіштері анықталады. Топырақтардың табиғи қасиеттері бірдей болмайтындықтан, оларды салыстырмалы түрде бағалау қажет болады, былай айтқанда топырақтарды бонитеттеу керек. Жерлерді тіркеу, есепке алу жөніндегі мәліметтер жеке учаскелердің топырақтарын бонитеттеуде бастапқы ақпарат болып келеді. Жердің сапасы табиғи факторлармен шектелмей, экономикалық жағдайларға тәуелді болады. Сондықтан жерді өндіріс құралы ретінде экономикалық бағалау керектігі пайда болады. Осы бағалаудың мәліметтері тіркеу –есепке алу және бонитеттеу мағлұматтарына сүйенеді.

Тұтас жүйе ретінде жер кадастрының байланысы және жүзеге асыру ізділігі осындай. Өз кезегінде, кадастрдың әр бөлігінің жүргізілуінің нақты арналуы, мазмұны, белгілі әдістемелері, тәсілдері бар. Оның әр біреуі белгілі жағдайда жеке жүргізілуі мүмкін. Мысалы, бір кезеңде назарды жер тіркеуге, ал басқа уақытта – жерлерді есепке алуға көңіл бөледі. Белгілі кезеңде оларды топырақтарды бонитеттеу және жерлерді экономикалық бағалау мәліметтерімен толықтыру қажеттілігі туады. Орындалатын жұмыс аумағына, сипатына байланысты жер кадастры екі түрге бөлінеді: негізгі /бірінші/, күнделікті /келесі/.

Негізгі кадастрдың мақсаты – кадастрленетін жер учаскесі, аудан, облыс жерлерінің табиғи, құқықтық, шаруашылық жағдайы туралы алғашқы мәліметтерді алу. Мұнда алқаптардың көлемі, құралы, сапалық сипаттамасы, жерлердің пайдалануы, шығындар және т.б. мәліметтерден тұратын құжаттар, материалдар жинақталып, олардың толықтығы дұрысталып талданады. Керек болса толық және сенімді мәліметтерді алу мақсатымен қосымша жұмыстар орындалып, материалдар түзетіледі. Осы мәліметтер негізінде мемлекеттік жер кадастры құжаттарына алғашқы жазу түсіріледі.

Сонымен, негізгі кадастр жүргізу нәтижесінде жер қорының мөлшерлері, олардың негізгі санаттары бойынша үлестіріледі және бағалау туралы мағлұматтар алынады. Негізгі кадастр жерлерді түсіру, зерттеу, жазу, бағалау бойынша көп аумақты, қомақты жұмыстарды жүргізумен байланысты. Топырақтық және геоботаникалық зерттеулер ведомстволық бағыныштыққа қарамай, кадастр талаптары бойынша мемлекеттік бағдарламамен кәсіпорындарда, ұйымдарда және мекемелерде орындалады.

Жерлерді күнделікті есепке алу міндетіне, үлестіру, жерлердің сапалық жай күйі және пайдалануы туралы өзгерістері мәліметтерін анықтап, жер кадастрлік құжаттарға түсіру, сондай-ақ жаңа жер учаскелері туралы мәліметтерді жазу кіреді.

Жерді өз еркімен басып алу, беру, құнды алқаптарды құнсыз түрге аудару сияқты әртүрлі заңсыз әрекеттер жер кадстрлік құжаттарға түсірілмейді, оларды жою жөнінде шаралар қолданады. Сонымен, негізгі және күнделікті қолданылатын кадастр де жер қоры туралы мәліметтерді жинаумен шектелмейді, жердің пайдалануын дер кезінде бақылауға, мемлекеттік және жеке меншікті қорғауға мүмкіндік береді. Осы екі кадастр арасында байланыс бар. Негізгі кадастр жер толық сипатталған, күнделікті кадастр мәліметтерін қолданады. Күнделікті кадастр алғашқыны жаңғартып, толықтырып, оның мәліметтерін кәзіргі заман деңгейінде жүйелі ұстап отырады.

Жер кадастрлік құжат текстік және жоспарлы –картографиялық болып бөлінеді. Текстік – кітап, ведомос, карточка, тізім, түсіндірме жазулар түрінде болады. Жоспарлы – картографиялық құжаттар жер учаскелерінің сызба бейнелерін көрсетеді – жоспарлар, карталар, картограммалар. Жер кадастрінің басқа есепке алу түрлерінен айрықшылығы – оның тек жоспарлы-картографиялық негізде жүргізілуі. Кадастр үшін керек мәліметтер жоспарлы-картографиялық материалдарда сызба түрінде көрсетілген. Қазақстанда жер кадастрын жүргізу автоматтандырылған жүйеге салынып отыр, барлық мәліметтер компьютерлерге еңгізіліп сақталады. Бұл ақпаратпен жұмыс істеу үшін арнайы бағдарламалар жасалынған. Картографиялық материалдар да компьютерлерге еңгізіліп, электрондық жоспар-карта түрінде шығарылады.

Кадастрлік құжат негізгі және қосымша деп бөлінеді. Негізгі құжат рәсімінің тізімін, сол құжаттарға кіретін мәліметтер құрамын Жер қорларын басқару Агенттігі Қазақстан Республикасы Үкіметінің бекітуіне ұсыныс жасайды. ҚР Үкіметінің "Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібі" туралы қаулысы бойынша негізгі жер-кадастрлік құжаттарына мыналар жатады:

1. Жер учаскесінің жер-кадастрлік ісі.
2. Ауданның /қаланың/мемлекеттік жер-кадстрлік кітабі.
3. Жер-кадастрлік картасы.

Тиісті жазулардың заңды негізі ретінде құжаттар жерлердің барлық санаттары бойынша кадастрлік құжаттарды жүргізу тәртібін белгілейді. Ол құжаттар ҚР Үкіметінің қаулысы, атқарушы органдарының шешімдері.

Жер кадастрында тағы арнайы есептік құжат жүргізіледі. Ол текстік құжатқа жатады. Оған қосымша картограммалар, диаграммалар, жоспарлы-картографиялық материалдар тіркеледі. Жер кадастрының әр сатысында –жер учаскесі, кәсіпорын, аудан, облыс, республикалық мәліметтер бойынша белгілі байланысы бар тиісті құжаттар толтырылады. Қосымша кадастрлік құжатта негізгі жер кадастрлік құжатта бар материалдарға қосымшалар және түсініктемелер келтіріледі. Мағлұматтарды алу және кадастрлік құжатты толтыру үшін алғашқы құжаттардың мәліметтері пайдаланылады. Оларға түсіру және зерттеу, жоспарларды түзеу материалдары, түгендеу, жерді үйлестіру, орманды үйлестіру, мелиорация және т.б. мәліметтер жатады. Жер кадастрының кейбір бөліктерін жүргізу үшін қажетті кадастрлік құжаттардың және материалдардың, жұмыстардың түрлері:

1. Жер учаскелерін тіркеу – заңдық және нормативтік құжаттар, жер учаскелеріне құқықтарды рәсімдеу және табыстау тәртібі, құжаттардың рәсімі, жерлерді бөліп беру, шекараларды, аудандарды, алқап құралдарын, бөлінуі, ауытрпалықтарын және пайдаланудағы басқа шектеулерді анықтау, картографиялық жұмыстар;
2. Жерлерді есепке алу – тіркеу мәліметтері, есепке алу, және есеп беру құжаттары, картографиялық материалдар, бонитеттеу, жерлерді бағалау мәліметтері, жер учаскелері, санаттары, алқап түрлері, құқық субъектлері бойынша есепке алуды жүргізу;
3. Жерлерді бағалау – жерлерді аймақтау, топырақтарды бонитеттеу, жерлерді бағалау әдістемесі, жерлерді есепке алу мәліметтері, топырақтық геоботаникалық зерттеу, ізденіс материалдары;
4. Жер кадастрының автоматтандырылған жүйесі – компьютерлік техникамен қамтамасыз ету, жекешелеп оқыту, кадастрлық жұмыстардың барлық түрлерін бағдарламамен қамтасыз ету.

|  |
| --- |
| Мемлекеттік жер кадастры |
| Жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі |
| Жер учаскелерін тіркеу, жерлерді есепке алу /сан және сапалық/, жерлерді бағалау /топырақтарды бонитеттеу, жерлерді құндық бағалау/ |

1-сурет. Жер кадастрының құрамдық бөліктері

Кәзіргі жер кадастрына оның міндеттерінің күрделігі мен объектісінің айрықшалығына себептелген көп қызметтігі тән. Сондықтан Қазқстан Респубикасының мемлекеттік құрамын келесі өзара байланысты байламдарға бөлуге болады: құқықтық, қаржылық, көп қызметтік.

| Мемлекеттік жер кадастры /байламдар/ | | |
| --- | --- | --- |
| Құқықтық | Қаржылық | Көп қызметтік |
| 1 | 2 | 3 |
| Құқық белгілеудегі құжаттарды рәсімдеу; жер учасекелерін тіркеу; учаскенің жоспарларын және құжаттарын беру; сервитут, ауыртпалықтар, учаскені қайтып алу, шығындарды өтеу | Жерлерді бағалау; кадастрлық аймақтау; сату-сатып алу мәмілелерді рәсімдеу; ипотека; кепілдікке беру;оларды рәсімдеу; салық салу;жалға алу төлемі | Жер учаскесін есепке алуды, есеп беруді жүргізу; жерлерді сапалық сипаттау; жер туралы мәліметтердің қосынды жүйесі /топырақ, өсімдік берер,экологиялық жағдай, кеңістік орналасуы/. |

2-сурет. Қазақстан Рспубликасының мемлекеттік жер кадастрының құрамы және мазмұны

Қарап отырсақ, жер кадастрының құқықтық байламы негізін жер учаскелеріне құқықты куәліктейтін құжаттарды беру мен кейін тіркеу және жер құқығына қатысты барлық мәліметтерді тұрақты өзгертуді пайдалануда оның бөлінуін, бөлінбеуін, шектеуін, сервитут сияқты ауыртпалықтарды анықтаудың да маңызы зор. Осы байламға құқықтық механизм қолданатын мемлекеттік мүддесіне жер учаскелерін бөліп беруді, алып қоюды келісімдеу немесе сот шешімі бойынша жүргізілетін жұмыстар мен әдістерді де жатқызуға болады. Жер кадастрынан қаржылық байламы жер үшін төлем ипотекалық кредиттеу, жер учаскелерін және жерді пайдалану құқығын сату мөлшерін анықтау үшін жүргізіледі.

Жер кадастрының көп функциялық байламы жер учаскесін сипаттаушы мәліметтер жиынтығынан /құнарлық, топырақ және өсімдік жамылғысы, геоморфология, гидрология, орналасуы, экологиялық жағдайы және т.б./, жерлерді сан және сапалық есепке алудан кадастр ақапаратын жинауын, сақтауын, беруін /жер учаскелерінің, кварталдардың, аудандардың, қалалардың, облыстардың, Республиканың электрондық карталарымен қоса/ қамтамасыз ететін автоматтандырылған жүйені жүргізуден, жер туралы есеп жасау және есеп беруден тұрады.

Қазақстан Республикасында қалыптасып жатқан мемлекеттік жер кадастрының жаңа құрылымын біздің ұсынуымыз бойынша осылай сипаттау жер-кадастрлік жұмыстарының халықшаруашылық маңыздылығын, күрделілігін, қомақтылығын, сондай-ақ кадстрді мемлекет басшылығымен жүргізу қажеттігін әдістемелік тұрғыдан дұрыс көрсетуге мүмкіндік берді.

Сонымен қатар, мемлекеттік жер кадастры құрылымының жаңа схемасы кәзір Қазақстанда дамып келе жатқан жер кадастр жүйесі бұрынғы Кеңес жүйесіндегі жер кадастрынан түбегейлі басқа екендігін айқындайды. Оның ең басты ерекшелігі, айырмашалығы кадастрдің құқықтық және қаржылық байламдары мәндерінің, қызметтерінің өсуі. Бұл жағдай халық шаруашылығының барлық салаларына нарықтық қатынастардың еңгізілуіне байланысты бір айырмашылық - жер кадастрының барлық байламдарында ғарыштық, аэротүсіру негізінде жер мониторингісін жүргізу, жер кадастрында автоматтандырылған ақпарат жүйесін қолдану, жетілген өлшеуші, талдаушы аспаптар, жаңа техникалық құралдар, технологиялар қолданып, барлық процестерді автоматтандыру.

#### Жер кадастрының негізгі принциптері;

1. Жүйесінің бірыңғайлылығы;
2. Мәліметтердің сенімділігі;
3. Мағлұматтардың толықтығы;
4. Үзіксіздігі;
5. Құжаттылығы;
6. Мәліметтердің көрнектілігі, анықтылығы,қол жетерлігі;
7. Үнемділігі;
8. Орталықтық мемлекеттік басқару.

*Жер кадастр жүйесінің бірыңғайлылығы.*Ол бірыңғай жүйе бойынша бірыңғай әдістемелік негізде жүргізілді. Оның негізіне бірыңғай мемлекеттік жер қорын табиғи, шаруашылық, құқықтық тұрғыда сипаттаушы ғылыми негізделінген көрсеткіштер алынады. Мұнда кадастр жүйесінде белгілі бір келісімдік болу керек. Біріншіден, оның құрамдық бөліктерінің мазмұнында және жүзеге асыруында; екіншісі жер кадастрын қоюда мәліметтердің мазмұнында оның жеке звенолары /кәсіпорын, аудан, қала, облыс/ мен оларды алу тәсілінде; үшіншіден жер кадастры құжаттарының төменгі звенодан бастап, жоғарыдан аяқталатын мазмұнында. Бірыңғайлылықта негізделе отыра, бұл жүйе жерлердің жай – күйіндегі және пайдаланудың аймақтық ерекшеліктерін айқындауы керек.

*Жер кадастры мәліметтерінің сенімділігі.*Бұл олардың объективтілігіне тығыз қатысты, олар жер қорының нақты мөлшерлерін, үлестірілуін және сапалық жай-күйін дәл айқындауға байланысты. Жер кадастрында өндірістік мәселелерді және жерлерді пайдаланумен байланысты басқа да міндеттерді атқару үшін жерлердің табиғи, шаруашылықтық, құқықтық жай-күйлері туралы қажетті дәлділікті мағлұматтармен қамтамасыз ететін жер учаскелерін тіркеу, зерттеу, есепке алу, бағалау тәсілдерін қолдану керек. Жерлер жәй-күйіне, пайдалануына байланысты алқаптар бойынша топтастырылады. Мәліметтердің дұрыстығы кадастрлік жерлердің нақтылы жер аудандарына, сапалық жай-күйлеріне, пайдалануына сәйкес болуы керек. Бұл талап жерлерді зерттеуде жетілген кәзіргі түсіру әдістерін қолданғанда ғана орындалады.

*Жер кадастры мағлұматтарының толықтығы.* Жерлердің табиғи, шаруашылық, құқықтық жай-күйлері туралы қажетті мәліметтердің барлық жиынтығымен айқындалады. Кадастрлік мағлұматтардың тәптіштеу дәрежесі және оның құжаттарының мазмұны жүргізу деңгейіне /аудан, облыс, республика/ тәуелді. Жер қорының мөлшерлері, жай-күйі, пайдалануы туралы дәл және толық мәліметтерді алу үшін барлық жерлер, олардың кадастр жүргізу кезінде нақты пайдаланылуы немесе біреуге табысталуына қарамай есепке алынылуы керек.

*Жер кадастрының үздіксіздігі.*Мұнда жер қорының барлық өзгерістері кадастрлік құжаттарда есепке алынып жазылады. Өзгерістердің түріне байланысты бір мағлұматтар /есепке алу, тіркеу/ жүйелі түрде көрсетіліп отырса, басқалары /бағалық/ - оқтын-оқтын жаппай немесе таңдау тәртібімен жаңартылып отырады. Сөйтіп, кадастр мәліметтері кәзіргі деңгейде ұсталып, оны жүргізудің үздіксіздігі қамтамасыз етіледі.

*Жер кадастрының құжаттылығы*депжерлердің табиғи, шаруашылық, құқықтық жай-күйлері туралы мәліметтерді алу, жазу тек қана тиісті құжаттар, материалдардың негізінде жүргізілуін айтады. Жер учаскесін тіркеу тиісті мемлекеттік органдар шешіміне немесе олармен мәліметтер бойынша нотариалды куәләндірілген құжаттарға сүйенеді. Жерлерді есепке алуда, бағалауда түсіру және зерттеу материалдарының маңызы өте зор.

*Кадастр мәліметтерінің көрнектілігі, анықтығы, қол жетерлігі.* Материалдарды кадастрлік құжаттарда тиімді және ыңғайлы орналастырумен қатар, әртүрлі картографиялық материалдарды, кадастрлік ақпаратты жинау, талдау, өңдеу, сақтау және беру электрондық карталарды, жоспарларды, картограммаларды, диаграммаларды қоса, компьютерлік технологиясын қолданумен жетіледі. Жер кадастрының мағлұматтары және материалдары жеке және заңды тұлғалар учаскесін әртүрлі шаруашылық, құқықтық және жерлерді пайдалану, қорғау мәселелерін шешуде қарапайым, қол жетерлі болуы тиісті.

*Жер кадастрының үнемділігі.* Кәзіргі өлшеу, зерттеу әдістерін, сондай-ақ компьютерлік техниканы қолдану арқылы қажетті мағлұматтарды алу және оларды кәзіргі деңгейде ең аз шығынмен ұстауды қамтамасыз ету. Аэрофототүсіру және аэроғарыштық түсіру материалдарын пайдалану жеріміздің барлық аумағы арқылы кең ақпарат бере отыра, қысқа мерзімде жер қорының үлестіруі, жай-күйі және пайдалануында өтіп жатқан барлық өзгерістерді ескеруге мүмкіндік береді.

*Жер кадастрын орталық мемлекеттік басқару* кадастрлік жұмыстарды бірдей әдістеме бойынша жүргізіп, жер қорының жай-күйі, оның пайдалануы туралы салыстырмалы сенімді мәліметтерін алуға мүмкіндік береді. Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрын басқару, жүргізу жер қорын басқару жөніндегі Агентікке және оның территориалдық органдарына жүктелген, осы Агенттік пайдаланатын, иеленетін жерлерді тіркеуді, жерлерді мемлекеттік есепке алуды және басқа жер-кадастрлік жұмыстарды басқарады.

Ол топырақтық, геоботаникалық зерттеулерді жүргізу, жоспар-картографиялық материалдарды құру, жерлерді тіркеу, есепке алу, бағалау бойынша нұсқауларды, әдістемелерді жасап, бекітеді. Агенттік жер көлемдерін, олардың санаттар, алқаптар, жер пайдаланушылар бойынша үлестірілуі туралы мәліметтерді жүйелендіруді, зерттеуді, сақтауды, сондай-ақ қажетті жер кадастрлік құжаттарды жарыққа шығаруды қамтамасыз етеді.

Жер кадастрлік жұмыстарды Агенттіктің территориалдық органдарымен қатар республиканың жерді үйлестіру қызметінің әртүрлі кәсіпорындары, ұйымдары жүргізеді. Ал кейбір жұмыс түрлерін қазіргі уақытта мемлекеттік емес кадастрлік фирмалар мен бюролар орындайды. Осы кәсіпорындар, ұйымдар, мекемелер жылда белгіленген мерзімде тиісті аудан, қала органдарына белгіленген рәсімде жерлер құрамында болған өзгерістер туралы есеп беріп тұрады. Жер кадастрын бүкіл республика масштабында орталық басқару мен Агенттік жағынан бақылау, оның жүйесінің және әдістемесінің бірлігін қамтамасыз етеді.

Халық шаруашылық есепке алудың кейбір түрлері шаруашылық қызметіне жатады және ақпаратты бақылау, жинау, өңдеу, талдау процесін жүзеге асыруға бағытталған /оларды бақылау және дамуына әсер ету мақсатымен процестерді сапалық көрсету, сипаттау/. Халық шаруашылық есепке алудың тиісті өлшемдері /натуралдық, еңбектік, құндық/, абсалюттік және салыстырмалы шамалары қолданылады.

*Натуралдық өлшемдер* **/**сан, ұзындық, салмақ**/** шарушылық құралдарының нақты түрлері мөлшерін береді. Мысалы, жер ауданын тек қана натуралдық өлшемде көрсетуге болады /га/. Дегенмен, натуралды өлшемдермен тұтас өндірістік процестерді, әртекті объектілер мен процестердің /аудан, масса/ көрсеткіштері әр дақылдың тиімділігі бойынша бағаланса тұтас жер сапасын салыстыру мүмкін емес.

*Еңбектік өлшемдер* шаруашылық құбылыстарды көрсету үшін жұмсалған еңбек мөлшері, уақыт бірлігі /сағат, жұмыс күн/ ретінде қолданылады. Натуралдық көрсеткіштермен бірге олар еңбек төлемін, өндіру нормасын есептеу үшін пайдаланылады.

*Құндық өлшем* талдауда кең қолданылады, ол бүкіл шаруашылық әрекеттері нәтижелерін қорытуға мүмкіндік береді. Жер кадастрында оның көмегімен жерге жалпы баға береді.

Халық шаруашылық есепке алу жүйесіне оның келесі негізгі түрлері кіреді:

1/ статистикалық;

2/ бухгалерлік;

3/ қолма-қолдық /оперативный/.

Жер кадастырының құрамдық бөлігі ретінде жерді есепке алудың орны ерекше. Онда статистикалық және жедел есепке алу сәттері жанастырылады.

*Статистика*деп әдетте қоғамдық өмір немесе құбылыстардың жан-жағын сипаттайтын сан көрсеткіштері жиынтығын айтады. Статистикалық есепке алуда мәліметтерді алу, өңдеу, талдау бойынша айрықша тәсілдер қолданылады. Ол толық, орта шамалық және т.б. әдістер. Бұл әдістерді де жер кадастрында қолданады.

*Бухгалтерлік есепке алу*өндіріс жүрісін, кіріс, шығысты, қаржылық нәтижелерді көрсетіп бақылайды, оның объектісі шараушылық процестер, материалдық құндылықтар болып табылады. Ол қатаң құжаттылықта жүргізіледі, оған есепке алынатын екі жақты тексеру тәсілі тән.

*Жедел есепке алу*  объектісі болып жеке шаруашылық операциялар, сондай-ақ өндірістің жеке звенолары саналады. Жедел есепке алуда натуралдық, ақшалық, еңбектік өлшемдерді қолданады.

Осы аталған статистикалық, бухгалтерлік жедел есепке алу жер кадастрында кең қолданады. Мысалы, жерлерді бағалауда, олардың пайдалануын сипаттауда дақылдардың шығымдылығы, алқаптардың өнімділігі, өнімдердің шығымдары, жалпы құны, жалпы және таза пайда туралы есепке алу құжаттарында болатын мағлұматтарды жер кадастрында кеңінен қолданады. Әсіресе ақпараттар алудың, өңдеудің, талдаудың статистикалық тәсілдері мәнді. Мысалы, жерді есепке алуда, бағалауда статистикалық топтау, бақылау және баланс әдістері, сондай-ақ салыстырмалы, орта шамалар, индекстер, корреляциялық талдаулар қолданылады. Өз кезегінде, жер кадастры мағлұматтарын жер пайдалануды талдау барысында статистикалық, бухгалтерлік жедел есепке алуда пайдаланады.

Жер кадастры жерді үйлеструмен өте тығыз байланыста. Олар жер қорларын ұтымды, тиімді пайдалануды, қорғауды қамтамасыз етуге бағытталған. Екі жағдайда да жер табиғи қор және өндіріс құралы ретінде қаралады. Жер қорларын тиімді пайдалану, оларды территорияларды үйлестіру керектігін объективті түрде себептейді. Былай айтқанда, жерді үйлестіру арқылы мемлекет жерді нысаналы, дұрыс пайдаланады. Осының нәтижесінде халық шаруашылық, сапалық, шаруашылық ішкі тұрғыларда жақсы территориялық жағдайлар жасалынады.

Шаруашылықаралық жерді үйлестіру процесінде пайдаланатын жерлердің жаңа құрылымдары құрылып, кәзіргі қолданыстағылары ретке келтіріліп, өзгертіледі. Шаруашылық ішінде жерді үйлестіруде өндірістік бөлімшелерді, шарушылық орталықтарын, жол желісін, алқаптарды және ауспалы егістерді ұйымдастыру, бақтарды, жүзімдерді, шабындықтарды, жайылымдарды орналастыру мәселелері шешіледі. Учаскелік жерді үйлестіруде аз көлемді жер учаскелерінің, массивтерінің территорияларын ұйымдастыру мәселесі шешіледі.

Жерді үйлестіру мәселелерін шешу-республика-мыздағы барлық жерлер мен әр жер учаскесінің табиғи, шаруашылық және құқықтық жай-күйлері туралы нақты мағлұматтар алу қажеттігін білдіреді. Ал жер қорлары туралы бұл мағлұматтарды мемлекеттік жер кадастры береді. Жерді үйлестіру, мелиорация, рекультивация, жерлерді жақсарту жобаларын құруда кадастр мәліметтері бастапқы ретінде алынады. Жерлерді күнделікті есепке алуды жүргізуде алқаптардың бір түрінен екіншісіне көшу жобаларын іске асыру тексерулері, зерттеулері кадастр үшін қажетті мағлұматарды алу және бұрынғыларын дұрыстауға негіз болып саналады.

Мемлекеттік жер кадастрының құрамдас бөлігі болар алдында жерді тіркеу, есепке алу, бағалау халық шаруашылығының ертеректегі даму кезеңдерінен басталып, көптеген белгілі өзгерістерден өтті. Бірақ, олардың арасында әрқашан бір белгілі байланыс болды. Сондықтан, олардың дамуы, жетілу тарихын, шын мәнінде тұтас жүйе ретінде, Кеңестік жер кадастрының қалыптасуы, даму тарихы деп қарауға болады.

Жер кадастрының қазіргі кездегі мәнін дұрыс түсіну және оны әрі қарай дамуын алдын ала білу үшін оның пайда болуы мен және дамуының тарихын жақсы білген жөн. Бұл мәселелер осы бөлімде келтіріледі. Кеңес мемлекеті құрылуымен елімізде пайдаланылатын жерлерді тіркеу, есепке алу арнайы мемлекеттік әдіс ретінде жүргізіле бастаған.

Ал жерлерді бағалау тек жеке жер мәселелері мен шаруашылық міндеттерді шешуде ғана жүргізілді.Бірінші жылдары жер кадастрлық әдістердің және олардың міндеттерінің қажеттілігі "Жер туралы" декретінде кеңестік жер өзгертулерін жүргізу қажеттігімен негізделген. Декреттің 3-бабына сәйкес, помещик жерлерін тартып алу тәртібін қатаң сақтау, тәркіленген мүліктің дәл тізімін жасау, халыққа өтетін жерлерді қатаң қорғау ояздық шаруа депутаттарына жүктелді.

Болыстық жер комитеттері жергілікті жер қатнастарын реттеу, жалпы жерді қайта рәсімдеуді дайындау үшін қажетті мәліметтерді жинауға тиісті болды: әр болыстықтың жер мөлшері, сапасы, алқаптардың көлемі, табиғи мал азық жайылымдардың және өңдеуге, жыртылуға жататын жерлердің сапасын, жерлердің ауданын анықтау үшін барлық қол астындағы жоспарлы-картографиялық материалдар, басқа да құжаттар пайдаланылды. Тәркіленген жерлерге акт жасалынды. Оларға алқап түрлерінің, жерлердің барлық көлемдері көрсетіліп, тиісті жерлер тізімдері тіркелген. Жерді есепке алу, бағалау, бірінші кезекте жерді үйлестіру қажеттілігінен туды.

1919 ж. 14 ақпанда жарияланған БОАК бекіткен "Социалистік жер үйлестіру және социалистік егіншілікке көшу шаралары туралы" ережеде жер үйлестірудің міндеттері, мазмұны жүргізу принциптері анықталған. Осы ережемен жерді есепке алу міндеттері де белгіленген. Оны жүргізу тәртібі 1919 ж. 23 қырқүйекте РСФСР халықтық жер комитеті бекіткен "Социалистік жерді үйлестіру мүддесі үшін жерлерді есепке алу бойынша нұсқаулармен" белгіленген. Кеңес кезіндегі жерлерді есепке алу бойынша бұл бірінші арнайы нұсқау болған. Ол жерлерді есепке алуды жүргізу тәртібін және жер есептік құжаттың мазмұнын белгілеген. Болыстық бойынша жер үйлестіру ісін дайындауда халықты және жерлерді есепке алу жүрді.

Жерді есепке алу бастапқы /негізгі/ және күнделікті деп бөлінген. Ол әр болыстық бойынша жеке жүргізілген. Үлестіруге жатқызылған, жатқызылмаған барлық жерлер есепке алынған. Болыстық территориялары "Есептік дачалар" деп аталатын бірнеше бөліктерге бөлінген. Есептік дачаның ауданы межелеу мәліметтері бойынша есептеліп, әр учаске орналасуына байланысты тиісті есептік дачаға тіркелген, ал алқаптар ыңғайлы /жайылым, шабындық, орман, бұта, жыртылған, бау, бақшалар, аула жерлері/ және ыңғайсыз /жыралар, құмдар, батпақтар, су/ деп бөлінген. Жерді есепке алуды жүргізу нәтижесінде барлық болыстық жерлердің есептік тізімдері, карталары пайда болған.

1918 ж. 25 шілдеде В.И.Ленин қол қойған Орталық статистикалық басқарма туралы Ережеде бірінше рет, басқа міндеттер ішінде, жерді тіркеу осы басқармаға жүктетілген. 1919 ж. заңды түрде ол бірінші рет жер жағдайы туралы мәліметтерді жинау, жүйелеу, сақтау, жаңғырту бойынша белгілі әрекет түрі ретінде бекітілген. Оның жүзеге асуы іс жүзінде "Социалистік жерді үйлестіру және егіншілікке көшу шаралары туралы" Ереже қолданғаннан кейін басталды. Осы заңдық актде "Пайдаланатын жерлерді мемлекеттік тіркеу үлестірілген жер қорын, жер пайдаланушыларды және болып жатқан бар өзгерістерді есепке алу мақсатымен жүргізіледі" деп көрсетілген. Бұл жазба құрылған жер пайлануларды болыстық карталарға түсіруден және жер тізімдерін жасаудан тұрған.

Жер пайдалануға құқықтығын дәлелдейтін құжат болып, осы жерді бөліп беру туралы жазба саналған. Бұл жазуды губерниялық жер бөлімі бекіткен. Жер пайдаланушыларға берілген жоспарларда және жерді бөліп беру туралы жазбада тіркеуден өткендігі көрсетілген. Негізгі тіркелуші бірлік ретінде жеке жер учаскесі алынған. Ол учаскені бір немесе бірнеше алқаптардан тұратын, басқа жер пайдаланушылар жерінен бір тұйық сызықпен шектелген жер ауданы құрған.

Мемлекеттік тіркеуге жататын мағлұматтар арнайы құжатта көрсетілген /болыстық карта, мекен картасы, мекен тізбегі, жер пайдаланушылардың тізімі/. Әр жеке жер учаскесіне жерді пайдалану бойынша іс құрастырылған, бұл істе барлық материалдар жинақталған.

1919 жылы 23 қыркүйекте РСФСР халықтық жер комитеті бекіткен "Пайдаланатын жерлерді мемлекеттік жазу тәртібі /жерді тіркеуі/ және рәсімдері туралы нұсқауда" Мемлекеттік жазуды жүзеге асыру тәртібі келтірілген. Пайдаланылатын жерлерді тіркеу бойынша бұл бірінші нұсқау болды.

1934 жылдан бастап жерді есепке алу бойынша арнайы есеп беру енгізілді. 1934 ж. 29 мамырындағы КСРО ХКК қаулысымен «Алқаптар және жер пайдаланулар бойынша "жерлерді үлестіру туралы есеп беру жөнінде" қолындағы бар құжаттар және материалдар негізінде аудандық жер бөлімдері есеп құрып, жоғарыға есеп беру міндеттері жүктелген.

1935-1938 жылдары ауыл шаруашылық артелдерге мемлекеттік актлер тапсырылды, керек жағдайда шаруашылықаралық жерді үйлестіру жүргізілді. Бұл кәдімгі дәрежеде есептік жер құжаттардың саласын және сенімділігін арттырды. Қоғамдық колхоз жерлерін талан-тараждан сақтау және жер істерінде тәртіп орнату мақсатымен 1939 ж. арнайы есептік жер құжаты енгізілді:

1. Колхозда – баулықтап тігілетін жер кітабы.
2. Аудандық атқару комитетінде – жерлерді мемлекеттік тіркеу кітабы.

Бұл кітаптардың жер есептік және жер тіркеулік мағынасы болған. Жерлерді есепке алу және онымен қоса тіркеу колхоз жерлерін талан-таражға салудан сақтауға мүмкіншілік берген. Бірыңғай жер қорының құрамы есепке алу барысында 5 санатқа бөлінген:

1. Ауыл шаруашылығына арналған жерлер;
2. Өнеркәсіп, көлік, арнайы арнаулы жерлері;
3. Қалалар және қала типтес поселкелер жерлері;
4. Мемлекеттік орман қоры;
5. Мемлекеттік босалқы жерлері.

1938 ж. бастап үлкен көлемде шаруашылық ішіндегі жерді үйлестіру жұмыстары жүргізіле бастады. Жерді есепке алу үшін жерді үйлестіру алқаптары құрамын, жай-күйін сипаттаушы айрықша құнды мағлұматтар береді. Есепке алу жұмысы жақсы қойылған жерлерде жерді үйлестіру үшін қажетті мәліметтерді беріп отырды.

КСРО МК 1949 ж. 20 тамыздағы қаулысымен совхоз жерлерін мемлекеттік есепке алу кітабы енгізілген. Ол кітап екі бөліктен тұрған. Бірінші бөлігінде әр совхоз туралы жалпы мәліметтер келтірілген, ал екінші бөлігінде совхоз жерлерінің экспликациясы берілген. 1952 ж. бастап барлық колхоз, совхоздарында суарылатын жерлерді есепке алу мақсатымен жоспарлы-картографиялық материалдар дайындала бастады. 1953 ж. бастап суармалы жерлердің сапасын, жағдайын күнделікті есепке алу жұмыстары жүргізілетін болды.

Социалистік жер қатынастарының әрі қарай дамуы және жер пайдаланушылардың күшеюі барлық пайдаланылатын жерлерді бір жүйеде тіркеудің, бүкіл елдегі бірыңғай жүйесін құру қажеттілігін алға қойды. Елде пайдаланатын жерлерді мемлекеттік тіркеу, есепке алудың бірыңғай жүйесі 1954 ж. 31 желтоқсанда қабылданған КСРО МК "КСРО жер қорын бірыңғай мемлекеттік есепке алу туралы" қаулысынан басталды.

1964 ж. КСРО АШМ нұсқауы бойынша В.В.Докучаев атындағы топырақ институты жерлерді мемлекеттік есепке алу мүддесі үшін топырақ топтарының жүйелі тізімін жасады. Топырақтардың агроөндірістік қасиеттерін, олардың тыңайтқыштарда, мелиоративтік шараларға мұқтаждығын, сондай-ақ ауыл шаруашылық дақылдары үшін олардың жарамдылығын ескере отыра, барлығы 117 негізгі топтар бөлінген. Топырақтардың топтары бойынша сипаттаумен қатар, алқаптар эрозиялану, тұздану, сортаңдану, топырақтардың фосфор, калийдің жылжымалы түрлерімен қамтамасыз етілуі /100 г топыраққа миллиграмм есебімен/ дәрежесі бойынша бөлінеді.

1971 В.В.Докучаев атындағы топырақ институты топырақтарды бонитеттеу әдістемесін ашқан болатын. Оның негізінде барлық облыстарда топырақтарды бонитеттеу бойынша әдістемелік нұсқаулар құрастырылды. Бұл нұсқауларға сәйкес бағалауға топырақ түрлері, сондай-ақ олардың кешендері жатады. Топырақтарды бонитеттеу негізіне олардың табиғи қасиеттері және шығымдылық дәрежесі алынды.

Ауыл шаруашылық экономикасының Бүкілодақтық ғылыми-зерттеу институты ауыл шаруашылық өндірісінің басты құралы ретінде жерді жалпы бағалау әдістемесін тапты. Бұл әдіспен Мәскеу, Смоленск, Брянск обылыстарында жұмыстар жүргізілген. Жерлерді бағалау көрсеткіштері ретінде аудан бірлігіне қатынастанған өсімдік шаруашылығындағы жалпы өнім мен таза пайда алынған. Жерлерді бағалауды әр табиғи экономикалық ауданда таңдалған типті шаруашылық мәліметтері бойынша жүргізу ұсынылған. Бағалау шкаласы 100 баллдық жүйе бойынша құрылады.

Қазақ ауыл шаруашылық экономикасы және ұйымдастыру ғылыми-зерттеу институты жерлерді экономикалық бағалау көрсеткіші ретінде өзіндік құнды және салыстыруға келетін шығымдылықты алуды ұсынды. Экономикалық бағалау алдында топырақтарды бонитеттеу керек. Соңғының нәтижесінде физикалық, химиялық, гидрогеологиялық, биологиялық және т.б. табиғи қасиеттері, сондай-ақ, олардың кәзіргі мәдениелену жай-күйі бойынша топырақтар агроөндірістік тұрғыда топтастырылады. Бірқатар ауыл шаруашылық жоғары оқу орындарының жерді үйлестіру факультеттері мамандары жоғарыда айтылған жұмыстарға үлкен үлес қосты.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Жер кадастрының негізгі бірлігі.
2. Жер кадастрында қанша және қандай жер санаттары болған?
3. Кадастр деген сөз нені түсіндіреді?
4. Кадастрдың қандай түрлері болады?
5. Жердің негізгі қасиеттері.
6. Ауыл шаруашылығында жер қай салада көрінеді?
7. Жерді басқа өндіріс құралдарынан, жылжымайтын мүліктерден қандай қасиеттері айырады?
8. Жер неге өндірістің мәңгі және айырбасталмайтын құралы болып саналады?
9. Жер кадастрының түрлері және құрамдық бөліктері;
10. Жер кадастрының принциптері;

12. Жер учаскелерін тіркеу деген не?

13. Жерлерді есепке алу деген не?

14. Негізгі есепке алудың мазмұны;

15. Күнделікті есепке алудың мазмұны;

**3-ТАРАУ. ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЖЕР ҚОРЫ**

Қазақстан мемлекеттік жер кадастрының мәні көбінесе оның объектсіне байланысты. Мемлекеттік жер кадастрының объектісі болып, Қазақстан Республикасының барлық жерлерін қамтитын бірыңғай мемлекеттік жер қоры жатады.

Жерге мемлекеттік меншіктік барлық жерлерді, олардың мақсаты мен міндет атқаруы және шаруашылық пайдалануына қарамастан, бірыңғай мемлекеттік жер қорына бірігуіне нақты себепші болды.

Экономикалық көзқараспен алғанда, еліміздің барлық жерін біріктірудің болуымен алғы шарты маңызды. Халық шаруашылығының тұтастығы, ол осы негізде, жерге мемлекеттік меншікті өзі жүзеге асырады. Мемлекет бұл меншікті мемлекеттік жер кадастры жүйесі арқылы есепке алады және бағалайды. Жер қорының бірлік принципі басты заң - Конституция негізінде өзінің көрінісін тапты, онда Қазақстан Республикасының барлық жерлері бірыңғай мемлекеттік жер қорын құрады деп көрсетілген.

Мемлекеттік кадастрында, есептелінетін объектіге сандық және сапалық сипаттама бере алатын және жер кадастрлық көрсеткіштер жүйесі болып саналатын белгілі топтастыру түсінігі немесе санаттар қолданылады. Кадастрлық көрсеткіштер мөлшерінің сандық мәні есептелетін объектінің өзіне тән қасиеті мен мәніне байланысты болатын өлшемнің айқын бірлігі арқылы көрсетіледі. Сонымен жер қорының және оның, құрам бөліктерінің аудандары гектармен есептеледі, алқаптардың сапасы көрсеткіштер жанында көрсетіледі. Кадастрлық көрсеткіш түрлі шамалармен жүргізіледі. Мысалы, жер ауданы жүздеген, мыңдаған және миллиондаған гектарлармен көрсетіледі.

Есептелетін объектінің түрлі негіздері бойынша топтарға бөлінуі әдетте классификациялау /топтастыру/ деп аталады. Қазақстанның жер қоры жер кадастрында ең алдымен жалпы аудандары және кеңістік жағдайы бойынша есептелінеді. Бірыңғай жер қорының мемлекет меншігі объектісі және шаруашылық объектісі ретінде міндет атқаруы ерекшеліктерінен келіп шығып, ол келесі негізгі жайларда:мақсатты міндет атқаруы, шаруашылық пайдалануы, сапалық жағдайы, әкімшілік-аумақтық бөлінуі, меншік түрлері бойынша есептелінеді.

Егер, қоғамдық өндірісте жердің міндет атқаруынан өзгешеліктер шығатын болса, онда жер қоры жердің екі айырмашылық топтары негізінде бөлінуі мүмкін:

1/ негізінен, өндірістің басты құралы ретінде пайдаланылатын жерлер;

2/ негізінен, кеңістік базис түрінде пайдаланылатын жерлер.

Бірінші топқа ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығы жерлері жатады, ал екінші топқа қалған барлық жерлер түрлері кіреді. Бұндай бөлінулер негізінен дұрыс секілді, бірақ олар тым біржақты, ал халық шаруашылығында жерлерді пайдалану соншалықты көп қырлы.

Практикалық мәселелерді шешу үшін және жер қорын құқықтық реттеу үшін, көрсетілген бөлінулер жеткіліксіз. Сондықтнан жер қорының сипаттамасы кадастр объектісі ретінде, көбірек толық болуы және оның халық шаруашылығының бөлек салаларында міндет атқаруы көрсетілуі керек. Өндірістік талабын ескеріп отырып, бәрінен бұрын жерлер сипаттарға /категорияға/ бөлінеді.

Республиканың мемлекеттік органдары республика шегінде бірыңғай мемлекеттік жер қорына билік етеді, оны пайдаланудың келешектік жоспарын жасайды, жерді пайдалау тәртібін белгілейді, сондай-ақ жер қатынастарын реттейді. Облыстық, аудандық /қалалық/, мемлекеттік органдар, өз кезегінде жерді ұтымды пайдалану және қорғау, жердің пайдалануы мен олардың жерге орналастыруына мемлекеттік бақылау жасау бойынша көптеген мәселелерді шешеді. Сондықтан, бөлек әкімшілік-аумақтық бірлік шегінде, мемлекеттік-шаруашылық органдарының шаруашылық және құқықтық қызметін жүзеге асыру, осы бөлімшелер бойынша жер қорын есепке алынуының нақты қажеттілігін тудырады. Қазақстан Республикасының аймақтары және облыстары бойынша жер қорының жағдайы, бөлінуі екінші, үшінші кестелерде келтірілген.

2-кесте мәліметтерінен көрініп тұрғандай Қазақстан Республикасының жер аумағы 272490,2 млн. га құрайды, өзара 15 әкімшілік аумақтық бірліктерге бөлінеді. Бұнда үлкен жер ауданына Қарағанды-42798,2 мың га, Ақтөбе-30062,9 мың га және Шығыс Қазақстан – 28322,6 мың га облыстары ие.

Республикамызда 169 әкімшілік аудан бар, қалалар мен поселкелер саны - 304, ал ауылдық елді мекендері саны – 7164. Бұл көрсеткіштер республиканың жер қорының мөлшері үлкен және әкімшілік бөліну объектілерінің санының көп екендігін көрсетеді, мұнда жер кадастры бойынша жүргізетін жұмыстар да көп болуы тиісті. Бұндай үлкен көлемді кадастрлық жұмыстарды жер ресурстарын басқару жөніндегі республикалық Агенттігі, 14 облыстық, 169 аудандық және біршама қалалық комитеттер барлық деңгейдегі әкімшіліктер мен ведомстволары, жерге орналастыру органдары және басқа да мамандандырылған кәспорындар орындауы керек.

2-кесте - Қазақстан Республикасының территориясы, аудандар мен елді мекендер саны /01.01.20014 ж./

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Облыстар атауы | Аумағы  мың.га | Аудандар саны | Қалалар  мен пос.  саны | Ауылдық елді  Мекендер  Саны |
| 1 | Ақмола | 14621,9 | 14 | 19 | 502 |
| 2 | Ақтөбе | 30062,9 | 12 | 10 | 431 |
| 3 | Алматы | 22396,3 | 16 | 27 | 728 |
| 4 | Атырау | 11863,1 | 7 | 16 | 129 |
| 5 | Шығыс Қазақстан | 28322,6 | 15 | 54 | 121 |
| 6 | Жамбыл | 14426,4 | 10 | 16 | 367 |
| 7 | Батыс Қазақстан | 15133,9 | 12 | 6 | 528 |
| 8 | Қарағанды | 42798,2 | 10 | 54 | 389 |
| 9 | Қызыл-орда | 22601,9 | 7 | 18 | 201 |
| 10 | Қостанай | 19601,1 | 16 | 20 | 733 |
| 11 | Маңғыс-тау | 16564,2 | 4 | 10 | 24 |
| 12 | Павлодар | 12475,5 | 10 | 15 | 506 |
| 13 | Солтүс. Қазақстан | 9799,3 | 16 | 16 | 967 |
| 14 | Оңтүст. Қазақстан | 11724,9 | 12 | 20 | 838 |
| 15 | Алматы қ. | 28,0 | 6 | 1 | - |
| 16 | Астана қ. | 71,0 | 2 | 1 | - |

Қазақстан Республикасының территориясы табиғи-климаттық, топырақтық жағдайларының әр түрлі болғандығына байланысты 10 табиғи-ауыл шаруашылық аймақтарға бөлінген /3-кесте/. Республика жерінің ең үлкен ауданы құрғақ далалы – 62386,8 мың га, шөлейт – 37258,8 мың га, далалық - 26448,0 мың га аумақтарында орналасқан. Ең үлкен егістік аудандары: далалық - 26448,0 мың га және далалық - 10768,0 мың га аймақтары орталығында орналасқан. Жалпы егістік ауданы республикада – 26610,7 мың га, ал ауыл шаруашылықалқап-

3-кесте - Қазақстан Республикасының табиғи ауыл шаруашылық аймақтары бойынша жер қоры /мың га/ 01.01.2014 ж.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Аймақтар | Барлық  Жерлер | А/ш алқаптар | Соның ішінде  егістік |
| 1 | Орманды дала | 758.2 | 506,2 | 262,5 |
| 2 | Далалық | 26448.0 | 23514,7 | 12051,8 |
| 3 | Құрғақ далалық | 62386.8 | 55617,1 | 10768,0 |
| 4 | Шөлейт | 37258.8 | 33858,7 | 205,7 |
| 5 | Шөл | 112152.3 | 83473,9 | 184,5 |
| 6 | Тауалды – шөлді | 12286,8 | 10241,8 | 1745,0 |
| 7 | Субтропикалық шөл | 4376,7 | 3800,7 | 51,8 |
| 8 | Субтропикалық-тауалды шөлейт | 3509,9 | 3053,5 | 666,0 |
| 9 | Орта азия таулы облысы | 10138,6 | 7064,4 | 435,2 |
| 10 | Оңтүстік сібір таулы облысы | 3174,3 | 1433,1 | 240,0 |
| 11 | Республика бойынша барлығы | 272490,2 | 222568,7 | 26610,7 |

тарының ауданы- 222568,7 мың га құрайды.

Қазақстан Республикасы жер қоры бірыңғай толық болып тұрса да, бөлек құрам бөліктерінің нысаналы қолданылу мақсаттарына байланысты ол негізгі жер санаттарына бөлінеді.

Мемлекеттік жер кадастры жүйесінің әрекеті нәтижесінде жер қорының құрамы негізінен нысаналы мақсатына сәйкес келесі негізгі жер санаттарына бөлінеді:

1. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер;
2. Елді мекендердің /қалалардың, поселкелер мен ауылдық елді мекендердің/ жерлері;
3. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауыл шарушылық емес мақсаттағы жерлер;
4. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерлері;
5. Мемлекеттік орман қорының жерлері;
6. Мемлекеттік су қорының жерлері;
7. Мемлекеттік босалқы жерлер.

Бұл санаттар бойынша бөлінулер "Жер туралы" Жарлықта бекітілген. Санаттар бойынша жерлердің бөлінуі 4-кестеде келтірілген.

Ауыл шаруашылығы үшін берілген немесе осы мақсатқа арналған жерлер ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер деп танылады. Олар шаруа қожалықтарының, азаматтардың, кооперативтердің, серіктестіктердің және басқа да жер пайдаланушылардың, ауыл шаруашылық өндірісімен айналысушылар пайдалануында болады. Бұл жерлердің бөлек санаттарға бөлінуі маңызды шаруашыллық мәнге ие. Бұл қарастырылған санаттағы жерлер ерекше бағаланады және талқыланады. Бұл жерлерді ауыл шаруашылық кәсіпорындарында, ұйымдарында, мекемелерінде, олардың а/ш даму жоспарына сәйкес, базарларды а/ш өнімдерімен және өндірісті шикі затпен қамтамасыз ету мақсатында пайдаланады. Елді мекендердің жерлеріне - қалалар, қала типтес поселкелер және ауыл елді мекендік жерлері жатады. Жалпы бұл категорядағы жерлер кеңістік базис ретінде, яғни ғимараттар мен құрылыстар және т.б. орналастыратын орын ретінде қолданылады.

Қала жерлеріне қала шегімен шекаралығын бөліп жатқан барлық жерлер жатады. Қала шегі – бұл қала жерінің сыртқы шекарасы, оларды бірыңғай жер қорының басқа санаттарынан бөліп тұратын. Оны тиісті мемлекеттік органдар бекітеді және жерге орналастыру тәртібін белгілейді. Қала жерлері құрамына: қала құрылысы жерлері, жалпы пайдаланудағы жерлер, ауыл шаруашылығына пайдаланатын және басқа алқап жерлері, қалалық ормандар иеленген жерлер, көлік және өнеркәсіптер пайдаланатын жерлер, т.б жерлер кіреді.

Үшінші санатқа өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жері және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жерлер жатады. Олар кәсіпорындардың, ұйымдардың және мекемелердің пайдалануына берілген. Өнеркәсіптік жерлеріне қазба және өңдейтін өнеркәсіптік жерлері кіреді. Көлік және байланыс жерлеріне барлық түрдегі көлік және байланыс

/темір жол, әуежай, автомобиль, су, құбыртасымалы/ кәсіпорындары, мекемелері және ұйымдарының жерлері жатады. Қорғаныстық жерлерге Қорғаныс Министрлігіне қажет үшін бөлінген учаскелер кіреді.

Төртінші санатқа ерекше қорғалатын табиғи аймақтық жерлері - ұттық парктер, қорықтар, заказниктер және т.б. жатады.

Қорықтар жерлеріне жер учаскелері белгілі бір тәртіппен бөлінген, ғылыми және мәдени байлығы бар табиғи объектілер жатады, олар тиісті ведомствоның қарауында болады.

Бесінші – мемлекеттік орман қоры жерлері құрамына орманы бар, сондай-ақ ормансыз, бірақ орман шаруашылығының мұқтаждарына және орман шаруашылық кәсіпорындары, ұйымдары мен мекемелерінің пайдалануына берілген жер учаскелері кіреді.

Алтыншы – мемлекеттік су қоры жер санатына: су айдындары /өзендер, көлдер, су қоймалары, арналар, ішкі теңіздер, аумақтық сулар/ мұздықтар, батпақтар, гидротехникалық және басқа да су шаруашылығы құрылыстары орналасқан жерлер, сондай-ақ, су қорғау өңіріне, су айдындары жағаларын бойлап бөлінген жерлер жатады.

4-кесте - Қазақстан Республикасы жер қорының санаттар бойынша құрылысы және бөлінуі /01.01.20014ж./

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Жер санаттары | Ауданы,  көлемі,  мың га | Жиынына %  есебінде |
| 1 | А/ш мақсатындағы жерлері | 93077,1 | 34,4 |
| 2 | Елді мекендер жерлері | 20201,7 | 7,5 |
| 3 | Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және басқа мақсаттағы жерлер | 11131,4 | 4,1 |
| 4 | Ерекше қорғалатын табиғи аймақтық жерлері | 1247,1 | 0,5 |
| 5 | Орман қоры жерлері | 22222,8 | 8,3 |
| 6 | Су қоры жерлері | 3568,3 | 1,3 |
| 7 | Босалқы жерлер | 118696,4 | 43,9 |
| 8 | Жер жиыны | 270144,8 | 100 |

Жетінші – мемлекеттік босалқы жерлері, меншікке немесе жер пайдалануға мерзімсіз немесе ұзақ мерзімге пайдалануға берілмеген жерлер жатады. Жалпы, бұл жерлер жаңа кәсіпорындарды ұйымдастыру үшін қор қызметін атқарады және пайдалану мен меншікке беріледі. Жер қоры жердің негізгі, яғни 34,4 % немесе 93077 мың га иеленіп жатқан ауыл шаруашылық мақсаттағы жерлер санаты болып табылады.

Республикамызда жер реформаларын жүргізу нәтижесінде жер құрылысында санаттармен жер пайдаланушылар бойынша айтарлықтай өзгерістер болды. Сонымен ауыл шаруашылық мақсатындағы жер үлесінің төмендеуі, олардың құрамындағы құнарсыз жыртылған жер, жаңа шаруашылық қалыптастыратын жер учаскелері құрамына кірмейтін және пайдаланбайтын учаскелердің аумақтары босалқы жерлер санатына қосылды. Ал ауылдық елді мекендердің жерлері /20201,7 мың га/, орман қоры жерлері - /22222,8 мың га/ және ерекше қорғалатын табиғи аймақтар - /1247,1 мың га/, босалқы жерлер - /118696,4 мың га/ санаттарының аумақтары 1990-2000 жылдары өсті.

###### 5-кесте - Азаматтарға жеке қосалқы шаруашылық, бақ шарушылығы және бақшалық жүргізу үшін берілген жерлер /мың га/

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Облыстар, қалалар | Жеке қосалқы шаруашылық | Бау шаруашы-лығы | Бақша-шылық |
| Ақмола | 10,2 | 6,7 | 4,1 |
| Ақтөбе | 6,2 | 4,2 | 3,1 |
| Алматы | 36,3 | 12,1 | 12,1 |
| Атырау | 1,8 | 1,6 | 1,2 |
| Шығыс Қазақстан | 26,7 | 15,8 | 12,9 |
| Жамбыл | 28,1 | 2,4 | 0,4 |
| Батыс Қазақстан | 6,4 | 5,3 | 5,0 |
| Қарағанды | 11,1 | 14,1 | 14,2 |
| Қызылорда | 6,4 | 3,0 | 15,1 |
| Қостанай | 16,6 | 12,1 | 5,3 |
| Маңғыстау | 0,5 | 0,9 | 0,1 |
| Павлодар | 11,1 | 8,9 | 5,7 |
| Солтүстік Қазақстан | 25,8 | 7,6 | 5,5 |
| Оңтүстік Қазақстан | 40,3 | 4,9 | 0,3 |
| Алматы қ. | 3,0 | 0,6 | - |
| Барлығы: | 230,5 | 100,2 | 85,0 |

Республикамызда қалалардың, поселкелердің және басқа да елді мекен тұрғындарына 230,5 мың га ауыл шаруашылық жерлері меншігіне берілді, оларға жеке қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін, 100,2 мың га - бақшаларға, ал саяжай ұстау үшін 85,0 мың га жер берілді.

Жер қорының жер санаттары, яғни пайдаланушылар бойынша топтастырылуы белгілі бір жүйедегі кадастрлық бірлігімен және оның құрам бөліктерімен негізделеді. Әдетте статистикада есепке салу және бақылауға алынатын бірлік болып, есепке алу операциясы барысындағы топтастырудың алғашқы бірлігі қызметін атқаратын элемент түсініледі. Бұндай шаруашылық есепке алу ретінде бәрінен бұрын бөлек кәсіпорындар шығады. Жер кадастры объектісінің ерекшеліктері мен болуынан шығып, Қазақстандағы негізгі бірліктер ретінде кәсіпорындар емес, жер учаскелері танылады.

**Жер учаскесі** – бұл мақсатты міндет атқаратын, субъектік құқығы бар, сол сияқты жер пайдаланудағы немесе жер меншіктегі болатын, жоспарда /картада/ және жергілікті жерде шекаралары белгіленген жер аумағының учаскесі. Атап айтқанда, ол мемлекетіміздегі жер қорының пайдаланылуына сипаттамалық экономикалық мән береді. Сонымен бірге ол белгілі бір субъекттің пайдалану және иеленушінің құқықтық объектсі ретінде есептеледі. Яғни жер учаскелері жеке және заңды тұлғалардың иеленуінде және жеке заңды тұлғалардың тұрақты немесе уақытша пайдалануында, соның ішінде мемлекеттік кәсіпорындары, ұйымдар, мекемелер болуы мүмкін. Жер пайдалану түсінігі түгел алғанда көп қырлы. Бұл түсінікті анықтау барысында бәрінен бұрын қоғамдық - өндірістік қатынастарға сүйену керек, олар жер пайдаланудың мәнін табиғат құбылысы ретінде анықтайды. Сондықтан, кең мағынада жер пайдалану /жерді пайдалануы/ - бұл әлеуметтік-экономикалық құбылыс.

Оның экономикалық мәніне, құбылыстық сипат сияқты, жер пайдалану құқығы түсінігінің негізі жатады. Кәсіпорындар формалары негізін өндіріс құралдарының меншік формасы құрайды. Сонымен жер пайдалану, шындығында өндіріс әдісімен және өндірістік қатынастармен байланысты. Дегенмен жер пайдалану түрлері қоғамның өндірістік күшін дамыту деңгейімен анықталады. Нақты жер пайдаланушыларға мемлекет бекіткен, нақты жер учаскесін пайдалану оған құжат беру нәтижесінде құқықтық түрге ие болады. Жер пайдаланушыға пайдалануға берген территория шаруашылық ретінде және құқықтық қатынас бойынша ерекшеленеді. Ол бөлек тұлғаның пайдалану құқығы объектісі ретінде /шаруа қожалығы/ немесе тұлғалар тобы ретінде айқындалады.

Республикамызда жер пайдалану құқығына кәсіпорындар, ұйымдар және мекемелер сияқты азаматтар да ие. Бұл негізгі екі жер меншігі – мемлекеттік және жеке меншік түрлерімен шартталған. Жер пайдалану түсінігі нақты экономикалық мәнге ие. Ол қоғамдық өндіріспен байланысты және тіркеуге алуға жататын, есепке алынатын және бағаланатын толық нақты территория ретінде тікелей белгіленіп қойылады. Ол негізгі кадастрлық бірліктің негізгі формасы – жер учаскесі сияқты болып келеді.

Жердің көп бөлігі жер пайдаланушыларға шексіз уақытқа /тұрақты/ пайдалануға берілген. Сондықтан бұндай жерді пайдалану түрі негізгі болып есептелінеді. Ал кәзіргі жағдайда, яғни жаңа заң қабылданғаннан кейін уақытша пайдалану /қысқа мерзімді – 5 жылға дейін, ұзақ мерзімді – 5-49 жылға дейін/ енгізілуі мүмкін. Және жерді уақытша пайдалану жалға берілген болып саналады. Жерлер қауымдық пайдалануға мемлекеттік заңды тұлғаларға және азаматтарға қызметтік учаскелер ретінде тұрақты пайдалануға беріледі.

Жерге жеке меншік азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігі түрінде болады. Меншік иесінің тиісті жерді иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқығы бар. Жеке меншікке жататын жер учаскесі қозғалмайтын мүлік деп саналады. Меншік иесі өзінің жер учаскесін заң актілерінде тыйым салынбаған кез келген мәмілелерді жасауға, атап айтқанда жер учаскесін заңдылық бабы бойынша сатуға, шаруашылыққа, серіктестікке жарналық капитал ретінде еңгізуге, кепілдікке беруге, сыйға және мұра етіп қалдыруға, жер учаскесін жалға беру, жалдау немесе өтеусіз пайдалану шарты негізінде уақытша пайдалануға беруге құқылы.

Жер пайдалану құқықтарына: тұрақты немесе уақытша, өтімді немесе өтімсіз, иесіздендіру немесе иесіздендірмеу жатады. Жерді пайдаланушылар: мемлекеттік және мемлекттік емес, жеке және заңды тұлға, тұрақты және уақытша, бастапқы және кейінгі болып бөлінеді. Жер пайдалану құқығы:жер пайдалану құқығын ұсыну; жер пайдалану құқығын тапсыру; жер пайдалану құқығының заңды мұрагерлік тәртібімен өтуі.

Жер пайдаланудың экономикалық мәнін көрсетуші - жер алқаптары. Жер алқаптарының өндіріс құралдары сияқты жерді пайдалануда экономикалық, шаруашылық формалары болады. Алқаптардың озара қатынасы арқылы ауыл шаруашылық өндірісіндегі жерлерді пайдалану сипаттамасы бойынша және белгілі бір шамада шаруашылықтың бағыты мен мамандандырылғандығы туралы пікір айтуға болады.

Жер алқабы деп – нақты шаруашылық мақсаты үшін пайдаланылатын және белгілі бір табиғи-тарихи қасиеттеріне ие болған территориялар түсініледі. Мемлекеттік жер кадастрында ол негізгі элемент болып есептеледі.

Жердің құралы ретінде көрінуі оның тікелей түрде нақты шаруашылық қолдануында жатыр, бұл түрде ол белгілі бір жер алқабы түрінде болады, яғни сол территория, нақты мақсат үшін пайдаланылады. Жерлерді ауыл шаруашылығында пайдалану арқасында біз адамдар тіршілігі үшін ең керекті өнімдерді аламыз. Ауыл шаруашылық алқаптарында мәдени өсімдіктерді өсіреді және мал шаруашылығына азық дайындайды. Сондықтан, бұндай өнімді алқаптар кадастрде ерекше топқа жатады – ауыл шаруашылық алқаптары ретінде бөлінеді. Егістік жерлерде негізгі ауыл шаруашылық өнімдері өсіріледі, оның ішінде бірінші орында астық. Жер пайдалану құрамында уақытша пайдаланылмай жатқан жыртылған жерлер де болады. Олар тыңайма. Бұл да бөлек алқаптардың бірі болып саналады.

Көпжылдық жемісті ағаштар егілген жер учаскелері /баулар, жүзімдіктер т.б./ ауыл шаруашылық алқаптарының ең бағалы түрі болып саналады. Егістік жер секілді, олар жүйелі түрде күтімді қажет етеді. Егістіктен айырмашылығы бұл учаскелерде көпжылдық ағаштарды және бұталы өсімдіктерді өсіреді, жер есебінде бұл алқапты бірнеше түрге бөледі.

Шабындықтар мен жайлымдардың маңызды шаруашылық мәні бар. Оларды әдетте табиғи азықтық алқаптар деп атайды. Олар белгілі үлесті мал шаруашылығы азығы қорын жасайды. Ауыл шаруашлығында қолданбайтын жерлер – алқаптар да болады. Пайдалану құрамында, пайдаланатын жерлерден басқа және пайдаланбайтын жерлер /шұңқыр, жыра, сай, батпақ т.б./ болуы мүмкін. Оларды табиғи жағдайы бойынша есептейді. Әр бір алқаптар бөлек контурлардан тұрады. Контур деп әдетте, бір текті алқаптан тұратын және бекітілген сыртқы шекаралары бар территорияны түсінеді. Көрсеткіш ретінде ол белгілі шаруашылық мәні бар және өлшемімен сипатталады. Бөлек контурлардың аудандарын жинау алқаптардың аудандарын анықтауға мүмкіншілік жасайды. Сондықтан дәлірек контурлар бастапқы есепке алу элементі ретінде шығады және жер есебінде есеп бірлігі болады.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Жер кадастры объектісі дегеніміз не?
2. Республиканың жер қоры қандай әкімшілік – аумақтық бірліктерге бөлінеді?
3. Табиғи ауыл шаруашылық аймақтарды атаңыз.
4. Жер санаттарын атаңыз.
5. Елді мекендер жерлеріне анықтама беріңіз.
6. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жерлеріне анықтама беріңіз.
7. Су қоры жерлеріне не кіреді?
8. Орман қоры жерлеріне не кіреді?
9. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар дегеніміз не?
10. Босалқы жерлерді не құрайды?
11. Жер учаскесіне анықтама беріңіз.
12. Жер пайдалану және жер иеленуге анықтама беріңіз.
13. Жер алқаптарының түрлерін айтыңыз.
14. Көп жылдық көшеттер дегеніміз не?
15. Шабындық пен жайылымның анықамасын беріңіз.

**4-тарау. ЖЕР КАДАСТРЫ БАРЫСЫНДА МӘЛІМЕТТЕРДІ АЛУ, ӨНДЕУ ЖӘНЕ ТАЛДАУ ӘДІСТЕРІ**

Жер кадастрын жүзеге асыру процесінде, еліміздің біріңғай жер қорының құқықтық жайын, табиғи және шаруашылық жағдайлары мен жер пайдаланудың әр түрлі ақпараттарын жинайды, үйренеді және талдайды. Бұл ақпараттардың дұрыстығы мен толықтығы, оны алу тәсілдеріне байланысты.

Бұл мақсаттар үшін, халықшаруашылық есебіне белгілі амалдар, сондай-ақ жер кадастрына ғана тән және бірінші кезекте графикалық ерекше тәсілдер қолданылады. Соңғысы, дұрыс ақпараттардың алынуы үшін негіз болады.

Оның мәні мынадай, жер кадастрдың объектісі ретінде, бәрінен бұрын, кеңістік өлшемдері және жағдайларымен сипатталады. Оның сандық және сапалық көрінісі үшін, кеңістікте есептелінетін /анықталатын/ заттың /мәннің/ тиісті өлшемдерін жүзеге асыру, яғни жергілікті жерде арнайы түсірістер мен тексерулерді жүргізу талап етіледі. Қағазда тиісті масштабта, графикалық тәсілдермен алынған нәтижелер негізінде, сол жергілікті жермен бірдей, жоспарлы–картографиялық құжат /жоспар, карта/ алынады. Бұл жоспарда /картада/ қандай мәндер көрсетілгендігіне байланысты, олар, мысалы, топырақ, геоботаникалық және т.б. түрлерге бөлінеді.

Кешенді жоспарлы-картографиялық материалдар, онда мәліметтердің бәрі бейнелеп көрсетіледі /кескінделеді/, жер кадастры үшін /жер-кадастрлық карта/ қажетті болуы мүмкін. Жоспарлардың /картаның/ масштабы кадастрланды-ратын территориялардың /жер пайдалану, облыс, аудан территориясы және с.с./ өлшемдеріне, атқаратын қызмет жүгіне, мазмұнына байланысты түрліше болуы мүмкін.

Жер кадастрының мақсаттары үшін территорияларды картаға түсіру, картографияның және геодезияның тиісті әдістеріне сүйінеді /құрылады/. Жоспарлы-картографиялық материалдар қашанда, қазіргі заман дәрежесіне лайықты болуы керек.

Бұл мақсаттар үшін, оларға түзету жүргізіледі, яғни бұл жер жағдайында болып жатқан өзгерістерді жергілікті жерде анықтайды және жоспарға /картаға/ енгізеді. Жер кадастрының жоспарлы-картографиялық материалдарына нақты талаптар ұсынады. Олар жердік кеңістік жағдайын, сапалық жағдайын және пайдалануын сипаттайтын жергілікті жердің барлық элементтерін қамтамасыз етуі керек. Жергілікті жердің барлық элементтері жоспарларда жеткілікті дәлдікпен және толықтықпен бейнеленеді /кескінделеді/.

Кадастр және жерді ұтымды пайдалану мақсаттары үшін суретке түсірулер мен тексерулер жүргізіледі. Суретке түсірулер мына түрлерге: жердегі /құрлықтағы/, аэрофототүсіріс, аэрокосмостық - болып бөлінеді.

Жердегі түсіріс /теодолиттік, мензулдық және т.б./ аэрофототүсіріс материалдары болмаған жағдайда, онша үлкен емес аудандарда қолданылады. Ол, жердің құрамы мен пайдалануындағы күнделікті өзгерістерді есепке алу барысында қолданылады. Қазіргі кезде жер кадастрында аэрофототүсірістер кеңінен қолданылады. Ол біршама қысқа уақыт ішінде еліміздің барлық территориясынан жағдайы мен пайдалануын сипаттайтын, жергілікті жердің барлық элементтерін егжей-тегжейлі бейнелейтін қажетті жоспарлы материал алуға мүмкүндік береді. Кадастырда аэрофототүсірістің әр түрлі түрдегі /аэрофотосуреттер, фотопландар және с.с./ жоспарлы материалдары қолданылады.

Аэрофототүсіріс материалдары аудандары бойынша үлкен емес жер пайданушыларды, соның ішінде үй іргелерін есепке алу барысында да қолданылады. Жеке жер пайданушылар жерін есепке алу барысында жер пайдаланудың фотопландары және фотопланшеттері қолданылады. Олардың масштабтары жер пайдалану өлшемдеріне, алқаптар контурлылығына және с.с. байланысты түрліше болуы мүмкін.

Қазіргі уақытта аэрокосмостық әдістер, соның ішінде оптикалық және инфрақызыл диапозонда көпспектрлік түсірістер мен радиолокациялық түсірістер көмегімен жер ресурстарын жан-жақты үйренудің нақты /ашық/ мүмкіндігі туды. Бірінші әдіс әр түрлі жер учаскелерінің, жер бедері мен т.б. дымқылдану және тұздалуы дәрежелері, топырақ және өсімдік жамылғылары туралы мәліметтер алу үшін қолданылуы мүмкін.

Радиолокациондық түсіріс әдісі жердің /террито-рияның/ топографиялық картасын жасау мәселелерін шешуге мүмкіндік жасайды, тереңде жатқан жер асты суларын және су тұтқыш қабаттарды анықтайды, топырақтың ылғалдану дәрежесін бағалайды, қар жамылғысының қалыңдығы мен ондағы су қорларын анықтайды. Ол табиғи мал азықтық алқаптардың өсімдіктері және егістіктің жағдайы туралы ақпарат алуға мүмкіндік береді. Аэрокосмостық түсіріс, әсірісе үлкен аудандарда жер кадастырын жүргізу және жер ресурстарын үйрену барысында кеңінен қолданылады.

Жерлерді тексеру-жер кадастрлық мәліметтерді алу үшін үлкен мәнге ие. Олар жер алқаптарының нақты жағдайларын анықтауға мүмкіндік береді және оларды ұтымды, қарқынды /интенсивті/ пайдалану мүмкіндігін анықтайды. Жерлерді тексеру екі негізгі түрге бөлінеді: агрошаруашылық және арнайы.

Агрошаруашылық тексерулер барысында жер алқаптарының, олардың сыртқы белгілері бойынша сапалық жағдайлары туралы керекті мәліметтер алынады. Бірақ, бұл белгілері бойынша жер алқаптары сапасының жан-жақты сипаттамасын алуға болмайды. Бұған байланысты арнайы: топырақ, геоботаникалық және мелиоративтік тексерулер жүргізіледі. Топырақты тексеру барысында, топырақты сипаттайтын, олардың негізгі табиғи қасиеттері бойынша мәліметтер мен материалдар алынады.

Геоботаниклық тексерулер табиғи мал азықтық алқаптарда /шабындық, жайылым/ өсіп жетілетін өсімдік топтарының құралы мен сапасы туралы мәлімет береді. Олар мал азықтық алқаптардың типтерін анықтауға және олардың өнімділіктерінен сипаттама алуға мүмкіндік береді. Мелиоративтік тексерулер барысында жер алқаптарының мәдени-техникалық жағдайлары, ылғалдану дәрежесі, жер асты суларының орны және т.с.с. анықталады. Жер кадастырында территорияларды /аумақтарды/ аудандастыру және жерлерді экономикалық бағалау мақсаттарымен ауыл шаруашылық кәсіпорындарында экономикалық-статистикалық тексерулер жүргізіледі.

Жер кадастырында келесі /төмендегіше/ материалдар мен мәліметтер қолданылады:

1. Жердің кеңістікте орналасуын, жер пайдалануын және алқаптарын сипаттайтын әр түрлі түсірістің жоспарлы-картографиялық материалдары.
2. Жер пайдалану құқығын негіздейтін және жер пайдаланушылардың жер аудандары мен орналасуы мәліметтерінен тұратын жер бөліп беру құжаттары мен жоспарлы-картографиялық материалдар.
3. Жерлердің кеңістік жағдайларын, үлестірулерін және

пайдалануын сипаттайтын ауданның, облыстың жерге орналастыру схемалары, жер ресурстарын пайдалану бас схемаларының құжаттары мен жоспарлы-картографиялық материалдары.

1. Ауыл шаруашылық жерлерін жоспарлау құжаттары мен

жоспарлы-картографиялық материалдар.

1. Жердің кеңістік жағдайлы орны және шаруашылық- аралық үлестірулер мәліметтерінен тұратын шаруашылық-аралық жерге орналастырудың жобалары мен басқа да құжаттары.
2. Ауыл шаруашылық кәсіпорындарының ішкі шаруашылықжерге оналастыру жобалары мен басқа құжаттары, олардың жер пайдалануын, алқаптарын және ауыспалы егістіктерін орналастыру мен кеңістік жағдайлары туралы мағлұматтар.
3. Орман шаруашылық кәсіпорындарының кеңістік орналастыру өлшемдері және пайдалануы туралы мәліметтерден тұратын орман шаруашылығын құру/орналастыру/ жоспарлары мен материалдары.
4. Қала шектерінің шегіндегі жер алқаптарының өлшемдері, жағдайлары және пайдалануы туралы мәліметтерден тұратын, қала жерінің жер шаруашылық орналастыру материалдары мен қалалардың бас жоспарлары.
5. Кәсіпорындар мен олардың бірлестіктерініңжерлерінің мелиоративтік орналастыру материалдары.
6. Ауыл шаруашылық кәсіпорындарының тәжірибе станциялары мен ғылыми-зерттеу мекемелерінің есепке алу және есеп беру материалдары.

Барлық материалдар мазмұны, дұрыстығы және толықтығы жағынан талданады, жер кадастрлық материалдарды алу үшін өңделеді және кейін пайдаланылады /қолданылады/.

Ертеде жүргізілген іздестіру және тексеру материалдары мерзімімен жаңаланып тұруы керек, бұл үшін оларды жүргізуге тиісті бөлінуі қажет.

Жер кадастырында бастапқы ақпараттар кандай болса, арнайы ақпараттарды алу, өңдеу және талдаудың статистикалық тәсілдері де сондай әдістермен жүргізіледі. Математикалық-статистикалық әдістер жер кадастрлық көрсеткіштерді, бәрінен бұрын бағалау көрсеткіштерді есептеп шығару барысында қолданылады. Жерді бағалау барысында жер алқаптарының құралы мен пайдалануы, дақылдардың түсімділігі /өнімділігі/, өндірістік шығындары, жалпы өнімділік, табыстылығы және т.б. туралы көптеген мәліметтерді жинау және жүйелеу жүргізіледі.

Статистикалық зерттеулер /бақылаулар/ келесі кезеңдерден /этап/ тұрады: дайындық жұмыстары, материалдарды тікелей алу, алынған мәліметтерге бақылау жасау, материалдарды дайындау және жүйелеу, оларды өңдеу.

Статистикалық зерттеудің /бақылаудың/ негізгі формалары есеп беру және сынақ.

Есеп беру – бұл бақылау жасаудың бір түрі, бұнда статистикалық органдар белгілі мерзімде тиісті кәсіпорындардан, мекемелерден, ұйымдардан белгілі заңды құжаттар түріндегі керекті материалдарды алады.

Сынақ - бақылау түрі, бұнда статистикалық органдар тексеруді белгілі бір күнге арнайы ұйымдастыру жолымен материалдарды жинайды. Жер кадастырында жылдық есеп беру қарастырылған. Кәсіпорындар, ұйымдар және мекемелер жыл сайын 15-қарашадан кешіктірмей тиісті ауданның /қаланың/ атқарушы органдарына бірыңғай бекітілген формасы, олардың пайдалануындағы жерлер құрамының жыл бойында болған өзгерістер туралы 1-қарашадағы жағдайы бойынша есептер береді /тапсырады/. Тиісті мемлекеттік жерге орналастыру органдары Республика, облыстар, аудандар бойынша жерлердің қолда бар және бөлу туралы, 1- қаңтарға есептер жасайды.

Жыл сайын бұл есепке /есеп беруге/ ауыл-шаруашылық алқаптарының бар болуы /соның ішінде суарылатын және құрғатылатын жерлер туралы бөлек мәліметтер/, олардың түрлері және жер пайдаланушылар бойынша үлестіру туралы мәліметтер мен өткен жылы жеке және заңды тұлғаларға бөлінген жерлер туралы мәліметтер кіргізіледі.

Тіркеу түріне байланысты бақылау күнделікті /үздіксіз/ және үздікті /үзілмелі/ деп айырылады. Күнделікті бақылау барысында объект жағдайындағы өзгерістре мүмкіндігінше олардың пайда болуымен жүйелі түрде тіркеледі. Оған жер пайдалану құрамындағы және жер алқаптарындағы өзгерістерді де есепке алу жатады.

Үзілмелі бақылау барысындағы өзгерістер белгілі азды-көпті ұзақ мерзімнен кейін жүргізіледі. Олар өз кезегінде мерзімді /бірдей уақыт аралығынан кейін үнемі жүргізіледі/ және бір уақытта /қажеттілігіне қарай орындалады/ болып бөлінеді.

Үзілмелі бақылауға жерді бағалау жатады, оның мәліметтері бес жылда бір рет анықталады, ал бір уақыттағыға – көп жылдық көшеттердің сынағы, жерді түгендеу, топырақтық, геоботаникалық, мелиоративтік тексерулер, жердің және жер пайдаланудың түсірістері жатады. Олар қажеттігіне қарай жүзеге асырылады.

Объектіні қамтуына қарай бақылау жаппай және жаппай емес болып бөлінеді.

Жаппай қамтуда – объект бірліктері түгел тіркеледі. Бұған: жердің бастапқы есебі, бағаланатын территориялардың барлық шаруашылықтарының ақпараттарын пайдалану арқылы жер бағалау көрсеткіштерін анықтаудың жаппай әдісі жатады.

Жаппай емес қамтуда – объект бірлігінің бір бөлігі ғана белгіленеді.

Соңғысы өз кезегінде келесі үш түрге бөлінеді: ішінара, анкеталық, монографиялық бақылау.

Тексеруге ішінара жаппай емес бақылау барысында, зерттелетін жиынтықтың бірлік бөлігі түседі /тартылады/, бұл барыста алынған нәтижелер жиынтықтың барлығына қолданылуы /жайылуы, таратылуы/ мүмкін.

Сұрыптау жасалынатын барлық шаруашылық - басты жиынтықты, ал бағалау шкалаларын құру ұшін пайдаланылатын шаруашылық-ішінара жиынтықты құрайды. Бұл мақсаттарда ішінара бақылау барысында, біріншіден бөлек бірліктерге сұрыптау қатаң, нақты жүргізілуі қажет, екіншіден, ішінара алынған бірліктер саны мүмкіндігінше көп болуы керек.

Зерттелетін құбылыстың түріне байланысты статистикада сұрыптаудың келесі үш түрі белгілі: кездейсоқ, механикалық және типтік. Кездейсоқ тәсілде тексерілетін бірліктер жеребе бойынша таңдап алынады. Механикалық тәсілде тексеру үшін керекті /қажетті/ бірліктер барлық жиынтықтан белгілі жүйелікпен таңдап алынады, мысалы бір-біріне берілген арақашықта және т.б. Типтік сұрыптаудың мәнісі мынадан тұрады, мұнда зерттелетін жиынтық алдын ала топтарға бөлінеді және олардың ішінде механикалық немесе кездейсоқ тәсілмен тексерілген бірлікке керекті мөлшерде сұрыптау жүргізіледі.

Ішінара бақылауды жүргізу нәтижесінде алынған мәліметтер құбылыстың барлық жиынтығына таратылады, бұл барыста әдетте таратудың екі тәсілі қолданылады: а) тура қайта есептеу; б) түзету коэффициенттері.

Тура қайта есептеу тәсілі барысында, ішінара тексерудің барысында табылған белгінің орташа шамасын басты жиынтықтық бірліктерінің санына көбейтеміз.

Түзету коэффициенттері тәсілінің мәні мынада, мұнда жаппай және ішінара бақылаулардың тиісті мәліметтерін салыстыру негізінде айырмашылық проценті /пайыз/,түзету коэффициенттері анықталады. Келесі /кейінгі/ алынған коэффициенттер жаппай бақылау мәліметтеріне енгізіледі.

Түзету коэффициенттері тәсілі жаппай бақылау нәтижелеріне бақылау жасау мақсатында ішінара бақылау жүргізілген жағдайда қолданылады.

Статистикалық мәліметтерді алу үшін, бақылаудың анкеталық түрі арнайы мәселелерді толтыруға негізделіп, қолданылады.

Монографиялық бақылау барысында объекттің бөлек типтік бірліктерін зерттеу және баяндау /сүреттеу/, жаппай /көпшілік/ тексерулер барысында күрделі мәселелерді көбірек, тереңірек және егжей-тегжейлі үйренуге мүмкіндік береді.

Статистикалық бақылаудың негізгі тәсілдері:

тікелей бақылау, құжаттық тәсіл және сұрау салу деп бөлінеді. Тікелей бақылау барысында керекті жер-кадастрлық мәліметтер мен құжаттарды толтыру, түсірістерді жеке қарап шығу және жергілікті жерде тексеру негізінде жер кадастрлық жұмыстарды жүзеге асыратын арнайы мамандар жүргізеді. Бұл тәсіл тым жетілдірілген және ең анық болады.

Бақлаудың құжаттық тәсілі барысындағы керекті мағлұматтардың мәліметтері бірінше кезекте есеп беру және әр түрлі түрдегі құжаттар болады.

Мысалы, ауданның /қаланың/ жер кадастрлық құжаттарын толтыру барысында кәсіпорындардың, ұйымдардың және мекемелердің есептері, ал жерді бағалау барысында ауыл шаруашылық кәсіпорындардың есепке алу және есеп беру құжаттары қолданылады. Белгілер мәнді /существенные/ және мардымсыз /несущественные/ деп бөлінеді.

Мәнді белгілер құбылыстың әлеуметтік-экономикалық мәнін көрсетеді. Мысалы, шаруашылықтың түрін анықтау барысында олар меншіктік түрі, өндірістік өлшемдері және с.с. болады. Құбылысты сипаттайтын белгілер сандық және атрибуттық болып бөлінеді.

Сандық белгілерге сан түрінде көрсетілетін жеке мәндердің белгілері, ал атрибуттық белгілерге сондай жеке мәндердің сандарымен көрсетілмейтін белгілері жатады. Өз кезегінде сандық белгілер олардың шамалары өзгерістерінің түріне байланысты, үздікті /дискреттік/ және үздіксіз болып бөлінеді.

Тек кейбір нақты толық мәндердің ғана қолданылуы мүмкін болған белгілер үздікті немесе дискреттік деп аталады /ауданда жер пайдаланулар саны, ауылда аулалар саны және с.с./. Кез келген мәндерде қолдануы мүмкін белгілі бір шектегі, белгілер үздіксіз деп аталады /мысалы түсімділік, жер пайдалану өлшемі және с.с./.

Жер кадастырында есепке алу және бақылау жүргізу нәтижесінде көптеген ақпараттар алынады, оларды өңдеу /жөндеу/ және жинақтап қорыту керек, сондықтан жұмыстың келесі кезеңі жиналған мәліметтерді жинау және өңдеу болады.

Жинақ /жинау-сводка/ жалпы және топтық көрсеткіштерді есептеуді, типтік топтар мен топшаларды сипаттау үшін көрсеткіштер жүйелерін алуды, материалдарды топтастыруды өз ішіне алады.

Топтастыру деп зерттелетін құбылыстың жиынтықтағы белгілері бойынша маңызды топтар мен топшаларға бөлінуін айтады.

Топтастыру: типологиялық, аналитикалық және структуралық /құрылымдық/ болып бөлінеді. Типологиялық топтастыру әлеуметтік-экономикалық типтердің сипаттамаларға бөлінуіне бағытталған. Жер кадастырында оған жер қорының жер пайдаланушылар категориялары бойынша топтастырылуы жатады. Қоғамдық құбылыстар арасында аналитикалық топтастыру көмегі арқылы сипатталуы және ашылып көрсетілуі мүмкін болған белгілі өзара байланыс пен өзара байланыстылық бар, мысалы мұндай топтастырулар көмегімен топырақ бонитировкасы барысында дақыл өнімділігі мен топырақ сапасы арасындағы өзара байланыс анықталды.

Өзара байланысты белгілер, факторлық және нәтижелі болып бөлінеді. Факторлық өзгерістерге себепші болатын белгілер жатады. Бақылаулардың оған әрекет етуімен өзгеретін белгілер нәтижеліге жатады. Мысалы, дақылдық өнімділік – нәтижелі белгі, жердің сапасы-факторлық белгі. Жер бағалау барысында аналитикалық топтастырулар, дақылдардың өнімділіктері арасында өзара байланысты сандық жағынан өлшеу және анықтау мүмкіндігін береді, бір жағынан жер сапасы мен экономикалық факторларын, екінші жағынан оның пайдалануын ескере отырып, жерге салыстырмалы баға беруге мүмкіндік жасайды /береді/.

Топталу белгісі және бірнеше белгілері бойынша жүзеге асырылған топтасуды жай деп атайды. Егерде топтар айталық екі немесе одан да көп өзара байланысқан белгілері негізінде бөлінсе, онда мұндай топтастыру құрастырылған /комбинациондық/ деп аталады. Жай топталуға мысал ретінде, шаруашылықтардың жер көлемдері /аудандары/ өлшемдері бойынша топталуын жатқызуы мүмкін. Егер бұл топтар жер алқаптары аудандарына байланысты топшаларға бөлінсе, онда бұл құрастырылған /комбинациондық/ топталу болады. Егер, мысалы, әрқайсысы бойынша белгілерден үш топ құрылса,онда екі белгілердің құрастырылуы тоғыз топты, үш белгілер – 27 топты және т.б. береді.

Сонымен құрастырылған топталу барысында белгілер саны өсуімен топтар саны тез көбейеді. Жер кадастырында, абсолюттік, салыстырмалы және орта шамалар өлшеу мен сипаттау үшін кең қолданылады. Абсолюттық шамалар зерттелетін шаманың және құбылыстың өлшемдерін сипаттайды. Олар жеке және жиынтық /жалпы/ көрсеткіштерге бөлінеді.

Жеке көрсеткіштер анықталатын /есептелетін/ объектердің жеке белгілерінде бар болған сандық белгілердің өлшемдерін көрсетеді. Мысалы, оған фермер жері ауданының өлшемі, жеке учаскенің өнімділігі және т.б. жатады.

Жиынтық /жалпы/ көрсеткіштер анықталатын қоғамдық құбылыстың қорытынды шамаларын көрсетеді /білдіреді/. Абсолюттік шамаларды анықтау барысында өлшем бірліктерді дұрыс таңдау үлкен мағнаға ие.

Анықталатын /есептелетін/ құбылыстың табиғи қасиеттеріне лайықты өлшем бірліктерді табиғи /натуралды/ бірліктер деп атайды /гектар, литр, килограмм және т.б./, ,мәндер бойынша әртүрлі өнімдердің жиынтығын көрсету және оларды салыстыру үшін, шартты табиғи /натуралды/ бірліктер қолданылады.

Салыстырмалы статистикалық шамаларды бір бірімен өзара байланысқан абсалюттік шамаларды салыстыру натижесінде алады. Мысалы, алынған өнімдердің мөлшері, оны жоспарлап қойған мөлшеріне, мал шаруашылығы өнімдерінің алынуы ауыл шаруашылық алқаптарының ауданына және т.б. қатысты болады. Басқа шамалармен салыстыратын абсолюттік шаманы, әдетте базистік шама деп атайды. Көпшілік жағдайларда салыстырмалы шамаларды процентпен көрсетеді. Базистік шаманы процентпен көрсеткенде 100 қолданылады. Жердің сапасын бағалау барысында балл осыған ұқсас анықталады.

Салыстырмалы көрсеткіштер нені білдіруіне байланысы, олар бес түрге бөлінеді: жоспардың орындалуы, құрылыстың қарқындылығы, динамика және салыстыру. Орта шамалар анықталатын құбылыстың типтік өлшемдерін білдіретін көрсеткіштері орта шамалар деп аталады. Орта шаманың мәні мынада, ол құбылысқа қорытынды цифрлық /сандық/ сипаттама береді. Сондықтан, ол көбірек таралған қорытынды көрсеткіштер болады. Орта шамалар бірнеше түрге бөлінеді: орта арифметикалық, орта гармониялық, орта геометриялық, орта квадраттық, мода және медиана. Жер кадастрында көбірек кеңінен қолданылатыны орта арифметикалық

/өлшелген/.

Есептеу барысында жер кадастрында орта арифметикалық, орта гармониялық және мода қолданылады. Жай орта арифметикалық белгінің жеке мәндері бір рет немесе бірдей сан кездесуіне орай қолданылады.

Өлшенген орта арифметикалық белгілердің жеке мәндері қанша рет және бірі-жеке, екіншісі-сирек кездескен жағдайда қоланылады. Жер пайдалану және оладры бағалау жөніндегі мәліметтерді өңдеу және талдау барысында ең көбірек қолданылатыны орта арифметикалық өлшемдер.

Орташаны есептеу барысында бір қатар жағдайларда белгілі жеке мәндері мен олардың жалпы көлемі белгілі. Белгінің нақты мәндеріне бірліктің саны белгісіз. Бұндай жағдайларда орташа гармониялық шаманы жабады.

Орта гармониялық - бұл орта арифметикалық кері шама. Оны сол уақытта қолданады, қашан салмақты көбейту емес, ал варианттарға бөлуге немесе олардың мәніне керісінше көбейтуге тура келген кезде, жердің пайдалануын және оның бағалануын сипаттау барысында кейде мода қолданылады. Мода да орташа сияқты варияциялық қатардан көп сан ретінде қайталанатын белгісінің шамасы түсініледі.

Орта шамалар құбылысқа түрлену белгілері бойынша қорытында сипаттама береді. Бұл белгілерді бөлумен қатар орташа шамадан аутқуды үйренуде үлкен маңызға ие. Барлық ауытқулардың тек соңғысын ғана емес, жиынтығын да білу өте маңызды. Орташаны алу сенімділігі олардың түріне байланысты. Ауытқудың таралу /үлестірілу/ түріне басқа арифметикалық көрсеткіш-орташа ауытқу немесе орташа сызықты ауытқу түсінігін /көрініс/ береді. Орташа арифметикалық ауытқу – бұл орташадан жеке варианттарды абсолюттық мәндері ауытқуының арифметикалық орташасы. Бұл көрсеткіш белгінің вариация шегі ретінде сирек қолданылады. Бұл мақсаттар үшін жиірек қолданылатыны дисперсия /ауытқудың орта квадраты/ және орта квадраттық ауытқу.

Дисперсия табу барысында орташадан ауытқуды квадратқа көтереді және енді оң белгілері бар ауытқудың квадратынан орташа шаманы еспетеп шығарады.

Орташа квадраттық ауытқу дисперсиядан түбірді шығару жолымен алынады. Орташа квадраттық ауытқу, орташа және түрленуші белгі өлшемдерімен көрсетіледі. Оның шамасы белгілінің вариация /түрлену/ дәрежесі қандай болса, есептейтін белгінің және оның орташа санының абсолюттік өлшемдеріне сондай байланысты болады. Әр түрлі белгілердің өз түрі және өлшемдері бойынша вариациясын салыстыру үшін, ерекше салыстырмалы көрсеткіш – вариация коэффициенті қолданылады, бұл орташа квадраттың ауытқудың орташа арифметикалыққа қатнасын білдіреді және процентте көрсетіледі. Ол белгілі дәрежеде орташа өнімділігінің белгісі болады және вариациялық қатарда орташаның әр түрлі деңгейлерімен белгілі вариация дәрежесін салыстыру мүмкүндігін береді.

Жалпы қағида болып сол вариация коэффициенті қанша кем болса, сонша керісінше және белгінің ауытқуы аз болады. Динамика қатарлары жер сапасымен үлестірілуінде өзгерістер өз уақытында динамика қатарларын, яғни зерттелетін құбылысты өз уақытында бейнелейтін цифрлық көрсеткіштер қатарларын құру және талдау көмегімен анықталған және бейнеленген болуы мүмкін. Олар абсолюттік салыстырмалы және орташа шамаларда белгіленген болу мүмкін, олар моменттік және интервалды болып бөлінеді.

Уақыттың әртүрлі кезеңдерінде құбылыс жағдайын сипаттайтын қатарлар – моменттік қатарлар деп аталады. Осындай динамика қатарына мысалды, бірнеше жылдар ішіндегі 1-қараша жағдайы бойынша егістік жерлер аудандары туралы мәліметтер болуы мүмкін.

Динамиканың интервалдық қатары деп уақыттың /ай, жыл т.б./ белгілі аралығында құбылыс өлшемін сипаттайтын сандық көрсеткіштер қатар аталады. Мысал ретінде, жылдар бойынша егістік астына жаңадан өзгертілген жерлер аудандары туралы сандық көрсеткіштер қатары келтіріуі мүмкін. Динамика қатарлары мәліметтері бойынша мынадай көрсеткіштерді, абсолюттік өсу, өсу шегі қарқыны және өсу қарқыны есептеліп шығарылады.

Абсолюттік өсім /абсолютный прирост/ - қатар деңгейінің айырмашылығы ретінде анықталады және қатар көрсеткіштерінің өлшем бірлігінде көрсетіледі. Ол әрбір келесі деңгейде қанша бірлік бар, бұрынғы деңгейден аз ба әлде көп па деген сұраққа жауап береді. Өсім шегі қарқындары базистік ретінде және шынжырлы ретінде есептелінген болуы мүмкін.

Базис қарқындарын есептеу барысында қатардың барлық деңгейлері, базис үшін қабылданған қандай да кезеңдік деңгейіне жатады /қатысты болады/. Қағида бойынша шамаға бастапқы деңгейді алады. Тізбекті қарқынды есептегенде әр бір кезең деңгейі бұрынғы деңгейге қатысты болады. Қарқындар бұнда қандай болса басқа жағдайларда да сондай коэффициенттермен /егер бірлікке негізделіп қабылданса/ және проценттермен /егер 100 ге негізделіп алынса/ көрсетілген болуы мүмкін.

Өзгерістерді сипаттау барысында, өсу шегі қарқынымен қатар өсу қарқындары да есептелінеді. Олар, сол немесе басқа мерзім ішінде құбылыс өлшемдерінің қанша пайызға өскендігін көрсетеді. Егер өсім шегі қарқыны белгілі болса, онда өсім қарқыны да және есеп те айтарлықтай жеңілдетіледі. Бұл үшін пайызда көрсетілген өсу шегі қарқынынан жүзді алып тастауға тура келеді. Өсім қарқындылығын, абсолюттік өсімді бұрынғы абсолюттік деңгейге бөлу жолымен де анықтау мүмкін.

Индекстер. Олар қорытынды көрсеткіштердің маңызды түрі болады және жер пайдалануын талдау мен бағалау көрсеткіштерін анықтау барысында қолданылу мүмкін. Индекс – бұл тікелей жалпы қоғамдық құбылыстардың сандық сипаттамаларын салыстыру нәтижесінде алынатын салыстырмалы көрсеткіш. Индекс зерттелетін салыстыру жолымен алынады.

Деңгей салыстырылатын кезең – есеп беру немесе күнделікті деп аталады. Деңгей мен салыстыру жүргізілетін кезең – базистік деп аталады.

Жеке индекстер есебінің екі тәсілі болуы мүмкін. Тізбекті-үзілісті базамен және базисті-тұрақты базамен. Салыстыру базасы үшін тізбекті тәсіл барысында әрбір индекске бұрынғы есеп беру кезеңі, ал базистік тәсіл барысында - жеке кезең алынады. Зерттеу мәселелеріне байланысты сол немесе бұл индекстердің түрі анықталады. Көп жағдайларда оларды кешенді түрде қолданады. Базистік индексті - ең ұзақ кезең /мерзім/ ішінде құбылысты талдау барысында, тізбекті индексті – ең қысқа уақыт аралығында құбылыстың өзгерісін үйрену барысында қолдану ыңғайлы /қолайлы/.

Жалпы индекстерді құру барысында екі тәсіл қолданылуы мүмкін. Біріншісінде алдын ала есеп беру және базистік кезеңдер үшін барлық жиынтықтың шамаларын есептеп шығарады, ал содан кейін есеп беру шамаларының базистік шамалыққа қатнасын табады. Бұндай жолмен анықталған индекстерді – агрегаттық деп атайды.

Жалпы индексті құрудың екінші тәсілінде, сол құбылыстың жеке элементінің өзгеруін сипаттайтын жеке индекстер негізінде барлық элементтердің орташа шамасын есептеп шығарады. Бұндай жолмен септелінген индекстер-оhташа деп аталады. Ол немесе бұл тәсілдерді қолдану талдаудың есебіне байланысты.

Жер кадастырында есеп беруді құру барысында баланстық құрылыс байланысты талдау әдісі сияқты кеңінен қолданылады. Баланс-теңдік белгісімен өзара байланысқан көрсеткіштер жүйесімен көрсетеді. Сонымен бұл әдіс көмегімен жер пайдалану мен алқаптың динамикасы анықталады.

Жерлерді бағалауды жүргізу және де жерлерді пайдалану туралы есепке алу мәліметтерін өңдеу барысында, бір қатар жағдайларда, бір біріне факторлар белгілері және нәтиже /салдар/ белгілері сияқты қатнастары бойынша шығатын белгілерді өлшеу қажеттілігі тууы мүмкін.

Егер, салыстыру барысында бір бірінің басқа белгінің әсері нәтижесінде өзгеріс тенденциясы байқалса, онда бір бірімен байланысы бар екендігін ұғуға болады. Функционалдық және корреляциялық байланыстылығымен өзгешеленеді. Функционалдық деп – сол белгінің шамасы бір немесе бірнеше басқа белгілермен бір мәнде анықталатын байланысты айтамыз. Корреляция барысында өзара байланысқан белгілерде мәндер арасында нақты сәйкестік болмайды. Мысалы берілген тыңайтқыш мөлшері мен өнімділік шамасы арасында толық сәйкестік жоқ. Бірдей және сондай деңгейде тыңайтқыш беру өсімділіктің әр түрлі шамаларына сәйкес болуы мүмкін, дегенмен тыңайтқышты көбейту барысында орташа өнімділік те өсу тенденциясына ие болады. Корреляциялық талдау барысында тәуелділіктің тығыздығы мен құрылысы туралы екі мәселе пайда болады.

Тәуелділік формасы сызықтық регрессияны білдіреді. Теңдеу белгінің-аргументтің-өзгеруі барысында орта тәуелді айнымалының қалай өзгеруін көрсетеді. Тәуелділік тығыздығы қағида бойынша корреляциялық қатнастар деп аталатын, арнайы сипаттамамен өлшенеді. Корреляция шамалар арасындағы сандық қатнастырды дәлелдейді, ол бір айнымалы шаманың басқа айнымалы шаманың көбеюі барысында, көбею немесе азаю тенденциясы түрінде көрсетеді. Корреляция салдар мен себептердің көптілік заңын бейнелейді. Ол бірдей емес күштермен әрекет ететін, әртүрлі себептердің үлкен санын әсер етуінің әрбірінде құбылыстың байланысы туралы сөз болып жатқанын білдіреді.

Сондықтан, бұл шамалардың көпшілігінен, олардың ең керектісі /негізісі/ орташаны табу жолымен бөлінеді және есепке алынады. Жердің экономикалық бағасын сипаттайтын көрсеткіштер арасындағы байланыс корреляциялық талдау әдісімен зерттеледі. Корреляция аналитикалық көрінуі тәсілі байланысты түзу сызықты және қисық сызықты болып өзгешеленеді. Түзу сызықты деп – түзу сызық түрінде регрессия теңдеуін көрсететін корреляцияға айтылады. Қисық сызық деп – регрессия теңдеуі қандай да бір қисық сызық түріне /форма/ ие болған жағдайдағы корреляцияға айтылады.

Қазіргі уақытта корреляциялық тәуелділікті байланыс дисперсиясы мен тығыздығын есептеу компьютерге программа бойынша есептеледі, мәліметтерді еңгізу жолымен орындалады.

Жердің санын есепке алу барысында тек жер қоры категорияларының жалпы ауданын анықтап қоймай, сонымен бірге жер алқаптарының түрлері мен түр тармақтары бойынша жер сапасы мен аудандары туралы мағлұматтар алады. Жерді есепке алу,жер алқаптарының нақты өлшемдері мен жағдайлары бойынша жүргізіледі. Сонымен,алқаптар бойынша белгілі бір жер классификациясы қолданылады. Онда ауыл шаруашылық алқаптар егістік, көпжылдық екпе ағаштар, тыңайған шабындық, жайылым түрлері және түр тармақтары бойынша көбірек егжей-тегжейлі анықталады.

Ауылшаруашылық алқаптар дегеніміз–ауылшаруашылық өнімдерін өндіру үшін жүйелі түрде пайдаланылатын жер алаптары. Ауылшаруашылық алқаптарына: егістік жерлер, көпжылдық екпе ағаштары, тыңайтылған жерлер, шабындық және жайылымдар жатады.

Егістік жерлерге –ауылшаруашылық дақылдар егіліп, жүйелі түрде өңделетін және пайдаланылатын таза жатқан жерлер жатады.

Тыңайтылған жерге-бұрыннан егістікке пайдаланып келген және бір жылдан көбірек, күзден күзге дейін ауылшаруашылық дақылдарын егу үшін пайдаланылмаған және сүдігерге дайындалмаған жерлер кіреді.

Тыңайтылған жер - таза, эрозияға ұшыраған, тұздалған, сортаңданған, батпақтанған, бұталанған, орман аралас, тастақты, төмпешікті болып бөлінеді.

Көпжылдық екпе ағаштарына - жеміс-жидек өнімдерін, техникалық немесе дәрілік өнімдер алуға арналған, жасанды құрылған ағашты-бұталы көшеттер, иеленген жерлер жатады. Бұлардың құрамына бақ, жүзімдік, жидектік, жемісті питомник плантация жатады. Бұлардың аудандары есепке алу барысында төмендегіше бөлінеді: Бақтар аудандары - жеміс және жидек өндіріп алу үшін құрылған ағашты және бұталы көшеттер (екпе ағаштары),тұқымды, сүйекті,жаңғақ жемісті, цитрус тұқымдасты, субтропикалық және басқа тұқымды иеленген жер учаскелері;

Жүзімдіктер ауданы - жүзім өсіру үшін құрылған жүзім көшеттері (екпе ағаштары) иеленген жер учаскелері;

Жидектер аудандары - жеуге жарайтын жидектер беретін, мәдени бұталы, жартылай бұталы және шөптесін өсімдіктердің астында жатқан жер учаскелері;

Жемісті питомниктер аудандары - жеміс-жидек дақылдарының көшет материалдарын өсіру үшін пайдаланылатын жер учаскелері;

Плантация аудандары - арнайы техникалық, дәрілік, азық-түлік, гүл және сәндік дақылдар (шай, құлмақ, тұт, гүлдер, эфир майы алынатын өсімдіктер және басқалар) өсіру үшін пайдаланатын жер учаскелері.

Шабындыққа - пішен шабу үшін жүйелі түрде пайдаланатын, көп жылдық шөптесін өсімдіктер жамылған жерлер жатады. Олар: суармалы, құрғақ және батпақты болып бөлінеді.

Суармалы деп - өсімдіктердің өзгеруіне әсерін тигізетін, белгілі бір мерзімде сумен суарылатын, өзен, көл жайылымдарында немесе ойпат жерлерде орналасқан шабындықтарды айтамыз.

Құрғақты - бұл негізінен атмосфералық жауын-шашынмен ылғалданатын, жыралармен сайлардың жазықтығында, баурайларында және су айрықтарының жоғарғы элементтерінде орналасқан шабындықтар.

Батпақтыға - артық сулану жағдайларындағы нашар құрғатылатын тегістелген жолақтық территорияларда немесе батпақ шетіндегі жер бедерінің төменгі элементтерінде орналасқан шабындықтар жатады. Шабындықтың түрі мен жағдайын анықтау барысында ескерілетін маңызды көрсеткіштердің бірі - ондағы өсімдіктердің өсіп жетілуінің сапасы мен өзгешелігі болады. Шабындықтың құрамы: мәдени, түбегейлі жақсартылған, таза, томарланған және орман аралас (сырты),зиянды ластанған (қоқым-соқым басқан), желінбейтін (непоедаемыми) және улы өсімдікті болып бөлінеді.

Мәдени шабындыққа - жүйелі түрде тыңайтқыш берілетін және күтім жасалатын, жақсы жер оты құрылған, түпкілікті немесе жер беті жақсартуы жүргізілетін шабындық жатады.

Түпкілікті жақсартылған шабындық - бұл мерзіммен жаңартылып тұратын, жаңа жер оты құрылған, түпкілікті жақсару бойынша шаралар кешені жүргізілуі нәтижесінде пайда болатын шабындық учаскелері (көбірек пішен орып алу мақсатында түпкілікті жақсартылған шабындық). Олар:көпжылдық шөптерді таза түрінде егу бір жылда жүргізілген немесе келесі жылы бұрын егілген дақылдардан кейін егілетін болып бөлінеді.

Таза шабындыққа - бұта, түбір, ағаш және тас сияқтылар жоқтың қасы, оларға учаскеауданының 10 % аз бөлігін жабатын учаскелер жатады.

Томарланған, бұталанған және орман аралас шабындықтар күшті және күшсіз болып бөлінеді. Күшсіз томарланған шабындақ деп, егер оның ауданын 10%-тен 20%-ке дейін, ал күшті томарланған деп, егер томарлар 20%-тен көп жапқан болса айтылады. Күшсіз бұталанған немесе әлсіз орман араласшабындықтарға учаске ауданының 10%-тен 30%-ке дейін бұталар немесе ағаш өсімдіктері жапқан, ал күшті бұталанған немесе күшті орман араласқанда - ауданның 30%-тен 70%-ке дейін аумағын алып жатады.

Жайылымға - мал жайылымы үшін жарамды және жүйелі түрде пайдаланылатын көп жылдық жер оты өсімдіктері жамылған жерлер жатады, бұған шабындықтар мен тыңайтылған жерлер кірмейді. Жайылым да шабындық сияқты суармалы, құрғақ және батпақты болып бөлінеді. Жайылымдар:түбегейлі жақсартылған жайылым, мәдени жайылым, отарлық жайылым, суландырылған жайылым болып бөлінеді. Түбегейлі жақсартылған жайылым - шаруа малдары жайылатын жер оттарын көбейту мақсатында шөп тұқымдары себілген және сексеуіл мен бұталар пайда болған жер учаскелері.

Мәдени жайылым- түпкілікті немесе жер беті жақсартылған, жүйелі түрде тыңайтқыш берілетін, жер отының өсуі жақсарған және уақты-уақтымен жайылымға мал айдайтын жайылымдар. Жайылымды жақсартудың екі түрі бар: жердің үстіңгі қабатын жақсарту және түпкілікті жақсарту.Біріншісіне, құрғату, бұталардан және ағаштардан тазарту,томарларды құлату, табиғи шымнан бөлмей шөптерді егу бойынша жүргізілген шаралар нәтижесінде олардың өнімділігі нәтижелерімен салыстырғанда жоғарылаған жерлер жатады. Түпкілікті жақсартылған жайылым- түпкілікті жақсарту бойынша жүргізілген шаралар нәтижесінде жаңа мерзімдік жаңартылатын жер оты құрылған жер учаскелері.

Отарлық жайылым - шалғайдағы мал жайылымы, яғни малдар бүкіл маусым бойы жайылымға айдалатын маусымдық пайдалануына, пайдалану мерзіміне байланысты жаздық, көктемгі-күзгі, қысқы және жыл бойғы болып бөлінеді. Қазақстанда жайылымдарды есепке алу барысында суарылатын жайылымдарды да қарастырады. Суарылатын жайылымға мал басын сумен қамтамасыз ете алатын, су көздеріне ие болған жайылымдарды айтамыз. Бұған өзен, көл және каналдар жанында орналасқан жайылымдар жатады. Ауыл шаруашылық алқаптарынан басқа есепке алу барысында басқа жер алқаптары мен пайдаланылмайтын учаскелер де қарастырылады. Орман аудандарына жататын жерлерге орманмен жабылған, егіс қорғайтын, су реттейтін, жыра-батпақ маңындағы орман жолақтары, жыралар мен сайлар бойындағы көшеттер, өзен бойындағы,суаттар, құмдар, қолайсыз жерлердегі орман парктері, орман питомниктері және кесіліп қалған ағаштар, ағаш кесетін жерлер мен қураған, күйген көшеттер, алаңдар(тоғай арасындағы ашық жер).

Орман белдеулеріне ауыл шаруашылық алқаптарын эрозиядан, құрғақтану, желден қорғау мақсатымен және құрғату немесе суару тармақтарын қорғау үшін құрылған белдеу түріндегі орман көшеттері жатады.

Егіс қорғайтын ағаш алқаптарына суарылатын және құрғататын жүйелерді және ауыспалы егістер танаптарын қорғау үшін қатар-қатар егілген орман алқаптары жатады.

Бақтарды, жүзімдіктерді, питомниктерді, плантация-ларды айналдыра егілген орман алқаптары және бақ қорғайтын ағаш алқаптары оларды желден сақтайды және климаттасуына ықпал етеді деп есептелінеді.Құм қорғайтын орман көшеттері құмдарды бекіту және эрозиядан қорғау мақсатымен жол-жол,ықтырмалар (кулис-биік сабақты өсімдіктер отырғызу арқылы топырақты тозудан және қорғаудан сақтау әдісі), куртин(екпе гүлдердің бір түрі) алқаптары түрінде пайда етіледі. Барлық орман аудандары жабық және жабық емес орман аудандары деп бөлек есептелінеді.

Батпақтар- жер асты суларының көтерілуі және атмосфералық жауын-шашын нәтижесінде жер бетінің үстіңгі қабатының ылғалданып,суланып, шіріп кеткен, шымтезек түріндегі жерлерді батпақтар деп атайды. Олар өсімдігіне, су режиміне және шымтезек қатпарытүріне байланыстыойпатты,төбелі және өтпелі болып бөлінеді.

Су асты жерлеріне жалпы су астындағы және өзендер мен жылғалар, көлдер, су қоймалары, тоғандар және басқада жасанды суаттар астындағы, каналдар, коллекторлар мен арықтар астындағы бөлек аудандар жатады.

Мал айдайтын жолдар, құрылыстар мен аулалар, көшелермен алаңдар, құмдар, жарлар, мұздықтар, иеленген жерлер бөлек есептелінеді. Пайдалы қазбаларды өндіру барысында бузылған сеңдер, шөгінділер, ұсақ малта тастар, қиыршық тастар, саз балшықтар, ауылшаруашылығында пайдаланылмайтын басқа иеленген жерлерде есепке алынады. Суарылатын және құрғатылатын жерлер маңызды шаруашылықтық бағалы алқаптарға жатады. Бәрінен бұрын суарылатын жүйедегі жалпы аудандар есепке алынады. Оларға барлық суармалы жерлер және суару көздерінен су қамтасыз етілмеген, бірақ суару жүйесіне жарамды болған жерлер жатады. Суармалы жерлер жүйелі суармалы және шектеулі суармалы болып бөлінеді. Жайылмалы суландырылатын жерлерді бөлек есептейді және шығарады. Оған: құрылыстары, дуалдар, бөгеттер немесе басқада көктемгі су ағындарын тоқтату үшін, немесе арнайы құрылғылар жәрдемімен суландыру жүйесінен суландырылатын гидротехникалық құрылыстары бар жерлер жатады.

Құрғатылатын жерлерге - құрғату жүйелері бар, онда ауылшаруашылық дақылдарын, көшеттерді және басқа өсімдектерді өсіру үшін, әдеттегі су-ауа режимі мен қамтамасыз етілетін жерлер жатады. Құрғатылатын жерлер құрамында жабық дренаждар және су режимдерін екі жақты реттейтін жерлер бөлек есептелінеді. Жабық дренаждалған жерлерге материалдық дренаждар салынған жерлер жатады. Жер алқаптарының аудандары, олардан тұратын контурлар аудандарын қосу жолымен анықталады.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Негізгі және талдаулы жиынтық дегеніміз не?
2. Құбылысты сұраптау тәсілдерін атаңыз.
3. Топтастыру түрлері.
4. Мәліметтер жинағы /сводка/ дегеніміз не?
5. Орта шаманың түрлері.
6. Динамика қатары, өсу шегі қарқыны, өсу қарқыны.
7. Индекстер, олардың түрлері.
8. Көптік корреляция дегеніміз не?
9. Түсірістер мен тексерулердің қандай түрлерін білесіз?
10. Топырақ және геоботаникалық тексерудің мазмұны.
11. Ауыл шаруашылық алқаптары дегеніміз не?
12. Тыңайтылған жерлердің түрлері.
13. Көп жылдық екпе ағаштарының түрлері.
14. Шабындықтар мен жайылымдар түрлері.
15. Орман алқаптарына не жатады?

**5-тарау. ТОПЫРАҚТАРДЫ БОНИТЕТТЕУ ЖӘНЕ АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҚ АЛҚАПТАРДЫ ЭКОНОМИКАЛЫҚ БАҒАЛАУ**

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 құрылғанжәне 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

* 1. 2,74

10-20 2,15

График құрғаннан кейін:

1. 3,2

5 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.

**Экономикалық бағалау** деп ауылшаруашылық 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 ауылшаруашылық 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. Дифференциалдықпайда /1 га/.

Ботаникалық – малазықтықзерттеуде1 гашығатынөсімдіктермассасыбойыншамалазықтықбірлікпенқорытылатынпротеинніңшығымдылығыанықталады. Жайылымдарбойыншапайдаланатынәрмаусымдардыңжиынтықшығымдылығыалынады, алшабындықтарүшіншөпжәнебалаусамассаларықосылады. Эталон /100 балл/ ретінде 1 гектарда 10 цмалазықбірлікжәне100 кгқорытылатынпротеинқұратыншарттышығымдылықалынады.

Мал азықты қалқаптыңнақты түрі бойынша оның шығымдылығын эталонмен салыстыру жолымен бағалық балл анықталады:

; мұнда, Б – бағаланатынмалазықалқаптүрініңбаллы;

Ш – алқапшығымдылығы; Шэ – эталоншығымдылығы.

Табиғималазықалқаптарынэкономикалықбағалауүшіннегізретіндеолардыбонитеттеумәліметтеріжәнеауылшаруашылықкәсіпорындарыныңжылдықесептерікөрсет-кіштеріалынады.

Экономикалықбағалаудыңкритерийлеріболып,келесікөрсеткіштертабылады:

1/ малазықтықалқаптарыныңөнімділігі – жалпыөнімніңқұны (тг/га);

2/ шығындарорнынатолтырылуы – шығындардыңбірлігінекелетінжалпыөнімніңқұны;

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

Мал азықты қалқаптардың өнімділігі мал азықтық бірліктің шығымдылығы арқылы анықталады. Мұнда шығымдылық бағаланатын ауданның мал шаруашылығының негізг ібағытына байланысты малшаруашылық өніміне /сүт, ет, жүн/ қайтасаналады. Мал азықты қалп тарының шығымдылығын малшаруашылық өніміне қайта есептеу малазықтық бірлітегі малазықтық шығындары нормативтері бойынша жүргізіледі.

Жалпы өнімнің құны1 гажайылымның есептік шартты малшаруашылық 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.

Малазықтықалқаптардан1 га есептелінген таза пайда1 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 үлестіксалмағын 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-тарау. ЖЕР НАРЫҒЫНЫҢ ҚАЛЫПТАСУЫ**

**6.1 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 | Құрылысалу немесе құрылыс үйлері, ғимараттар, соның ішінде тұрғын жай-лар |

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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| 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 Мемлекеттің пайдалануға беретін жер учаскелері

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.

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., 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.

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?
    1. **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 -

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 | Бонитет балы | Зоналық коэффи-циенті | Базалық ставкасы | Жер салық мөлшері |
| 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 |
| 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 | 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-тарау. ЖЕР КАДАСТРЫНЫҢ АВТОМАТТАНДЫРЫЛҒАН АҚПАРАТТЫҚ ЖҮЙЕСІ**

Жер ресурстарын басқаруды қамтамасыз ететін міндеттерді тиімді, уақытты және сапалы түрде жүзеге асыру үшін жер кадастры жерді үйлестіру, жер мониторингі, топографиялық-геодезиялық, топырақтық, геоботаникалық, гидрогеологиялық және басқа ізденістер бойынша көп көлемде ақпаратты тез іздеу мен пайдалануда көптеген қосымша мақсаттарды шешуі қажет. Осы ақпаратты іздеу, сақтау және пайдалану қазіргі есептеуіш және телекоммуникациялық желісіз мүмкін емес. Сондықтан республикамызда кәзірде белсенді түрде қалыптасып жатқан жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі өзегі болып келетін жер ресурстарын басқарудың бірыңғай ақпаратты-есептеуіш жүйесін құру керек.

ЖКААЖ құрудың негізгі мақсаты жер ресурстарын басқарудың барлық ауқымын жоғары өнімді компьютерлік технологиясын пайдаланып, жер кадастырын жүргізудің түбегейлі, жаңа тәсілдері мен түрлеріне көшу болып табылады. ЖКААЖ тиісті мәліметтер базаларында жер ресурстары туралы ақпаратты жинайды, сақтайды. Оларды барлық деңгейдегі кәсіпорындары, қызметтері, тиісті министрліктер және ведомстволар пайдаланады. ЖКААЖ – ол күрделі, көп нысаналы, көп кызметті, үздіксіз дамып жатқан ұйымдастыру – технологиялық жүйе. Оған:

* жер ресурстарын басқару процестерінің мүмкіндігінше толық ақпараттары;
* басқарудың барлық деңгейлері бойынша ақпараттың өте қысқа уақытта өтуі;
* жер пайдалану жүйесіне басқарушы жерлердің жоғары ұйымдылығы;
* басқарылатын жүйеде /жер мониторингі/ болатын барлық өзгерістерді дер кезінде тауып, есепке алу;
* жер ресустарын басқару мақсатына мемлекеттен бөлінетін қаржыларды нәтижелі пайдалану мүмкіндіктері кіреді.

Қалыптасып жатқан ЖКААЖ қызметі мына мәселелерді қамтиды: жер пайдаланушы субъектерге, басқару органдарға, барлық мүдделі органдарға, ұйымдарға, кәсіпорындарына заңды және сол салада жұмыс істейтін жеке тұлғаларға қызмет көрсету. ЖКААЖ жер меншігінің әр түрлеріне негізделінген жер қатынастарының орнатылуын қамтамасыз ететін және жер нарығының дамуын қолдаушы мемлекеттік ақпараттық құрылым ретінде қарауға болады. Оны Қазақстан Республикасы Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттік құрамында құруда және жүргізуде бұрынғы мемлекеттік жер кадастрын жүргізу жүйесін пайдалану мүмкіндігі қаралған.

Қазақстан Республикасы ЖКААЖ қызметтік құрылымы.

Республикалық деңгей

|  |
| --- |
| 1. Ұзақ мерзімді және болашақтық жоспарлау 2. Бағдарламалық өнімдерді және Қазақстандық бағдарламаларды игеру 3. ЖКААЖ облыстық орталықтарын әдістемелік, бағ-дарламалық және материалдық-техникалық қамта-масыз ету 4. Ақпаратты қорыту 5. ЖКААЖ орталықтың облыстық және аудандық мамандарын оқыту 6. Сапаны тексеру, материалдық-техникалық қамта-масыз ету |

Облыстық деңгей

|  |
| --- |
| 1. Орта мерзімді болашақтық жоспарлау 2. Картографиялық негіз құру 3. Ақпаратты қорыту 4. ЖКААЖ аудандық орталықты әдістемелік, бағдарламалық, материалдық-техникалық қамта-масыз ету 5. Мамандарды оқыту 6. Жұмыстардың сапасын тексеру |

Аудандық /қалалық / деңгей

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| -жер учаскелерін есепке алу;  -учаскелерге құқық куәләндіруші құжаттарды дайындау және беру;  -кадастрлік нөмірлерді беру;  -учаскелер шекараларын анықтау, учаске жоспарын жасау, аудандарды өлшеу;  -кадастрлік карталарды жасау және жүргізу; -жер кадастрлік кітапқа мағлұматтарды жазу;  -есеп құрастыру;  ақпаратты беру | -жер учаске-лерінің иеле-рін және пайдаланушыларын еспке алу;  -бағалық аймақтау;  -салықтың базалық ставкасын есептеу;  -салық салу-ды жүргізу;  -жерлерді және жерді пайдалану құқығын бағалау | -мониторингті және жерлерді қорғау бары-сын тексеруді жүзеге асыру;  -топырақ және өсімдік жа-мылғысының сапасын және пайдалануын есепке алу;  -жерлерді табиғи-экономикалық аймақтау;  -жерлердің көп параметр-лік карталауын жүргізу |

5-сурет - Қазақстан Республикасы ЖКААЖ қызметтік құрылымы

Республикамызда мемлекеттік жер кадастрын жүргізудің ұйымдастырушылық құрылымы және оның автоматтандырылған ақпараттық жүйесі үш деңгейлік әкімшілік – аумақтық құрылымнан тұрады: республикалық, облыстық және аудандық деңгейлер. Жер кадастрын жүргізу мен ЖК ААЖ тік және көлбеу деңгейлерде бірыңғай әдістеме мен технология бойынша жүзеге асыру міндетін жер ресурстарын басқару жөніндегі Қазақстан Республикасы Агенттігінің өндірістік құрылымы атқарады. /Мем. ҒӨО жер, оның облыстық еншілес кәсіпорындары, аудандық кадастр филиалдары, қалалық және аудандық агенттіктермен қосылу/.

ЖКААЖ республикалық орталығы республикамыздың барлық әкімшілік-аумақтық деңгейлердегі жер кадастрын жүргізу автоматтандырылған жүйесін құрудағы үйлестіруші методологиялық, әдістемелік, технологиялық орган болып келеді. ЖКААЖ республикалық орталықтың негізгі міндеттері:

* республика жер ресурстарын басқару процестер туралы барынша толық ақпараттануы;
* елдің жер ресурстарын пайдалану және жай-күйінің мәліметтері банкісін белсенді түрде ұстау және жүйелеу;
* заң, атқарушы органдарды, ведомстволарды, ұйымдарды жер кадастрлік ақпаратпен өз уақытында және сапалы түрде қанағаттандыру;

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ЖКААЖ республикалық орталығы | | | | |
| Зерттеу тобы | Еңгізу және оқыту тобы | | Материалдық-техникалық қамту секторы | |
| МемҒӨО жер облыстық еншілес кәсіпорын | | | | |
| Мәліметтер базасының әкімі | | | | |
| Сканерлеу тобы | | Жұмыс станциялар тобы | | Есепке алу тобы |
| Жер ресурстарын басқару жөніндегі аудандық  /қалалық/ агенттік | | | | |
| МемҒӨО жер еншілес кәсіпорынның аудандық /қалалық/ жер кадастрлік бюросы /филиалы/ | | | | |
| Автоматтандырылатын жұмыс орны | | | Жерді үйлестіру ізденістер тобы | |

6-сурет - ЖКААЖ республикалық орталығы

* жер кадастрын жүргізуді компьютерлеу және ақпараттаудың негізгі бағыттарын анықтау;
* ақпаратты топтастыру және код арқылы құпиялаудың бірыңғай жүйесін жасау мен енгізу –жергілікті классификаторларды, кадастрлық ақпаратты автоматтандырылған түрде өңдеуге арналған бір рәсімді құжаттарды ойлап табу;
* ЖКААЖ қызметкерлерін оқыту және мамандық арттыру;
* барлық деңгейде есептеу жүйесінің құралдарын пайдалану және ЖКААЖ енгізу жөніндегі жұмыстарды үйлестіру.

Қазіргі кезде Мем. ҒӨО жер орталық өндірісінде жер кадастрының ЖКААЖ республикалық орталығы жетілген құрылғыларымен толығынша жетерліктей жабдықталған /құрылғының бір бөлігі Пилоттық жоба бойынша қойылған/.

ЖКААЖ республикалық орталығының компьютерлік және телекоммуникациялық жабдықтарының құралы.

Жер кадастрлік құжатты жүргізу және жердің қоры және үйлестірілуі туралы жылдық есепті құрастыру көптеген есептер мен жазуларға байланысты. Кадастрлік мәліметтерді алу, құрастыру бойынша жұмыстар әр деңгейде

1. Фотопланшеттерді өңдеу бойынша топ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| АО фотоплан-шеттерді өңдеу бойынша сканер | Фотоплан-шеттерді өңдеу бойынша графикалық жұмыс | Принтерлер | Фотоплан-шеттерді өңдеу бойынша графикалық жұмыс | АЗ фото-планшет фрагменттерін өңдеу бойынша сканер |

1. Актілерді және басқа басылым өнімін шығару

бойынша топ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Актлерді шығару бойынша жұмыс станциялары | Принтерлер | Басылым өнімін шығару бойынша жұмыс станциясы |

1. Жүйелік қолдау тобы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Плоттер | Мәліметтер базасының сервері | Мәліметтер базасының сервері | Жүйелік қол-дау жөніндегі автомттанды-рылған жұмыс орны |

1. Аудандық және облыстық карталарды құру бойынша графикалық жұмыс станциясы

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Принтер-лер | Карталарды жасау бойынша графика-лық жұ-мыс стан-циясы | Мәліметтер база-сының әкім-шілігі | Принтерлер | Дигитайзер |

7-сурет- Кадастрлік мәліметтерді алу, құрастыру бойынша жұмыстар әр деңгейде

бойынша орындалады. Бұл ақпаратты деңгейлік тұрғыда өңдеуге мүмкіндік береді. Өңдеудің әр деңгейіне кіретін, шығатын құжаттар пайда болады. Кейде сол бір құжаттар бір деңгейде кіретін құжаттар болса, басқа деңгейде – шығатын болып келеді.

Республика және облыстар үшін мұндай құжат болып алқаптар және жер пайдаланушылар бойынша жерлердің бар болуы және үлестірілуі туралы есептер, ал аудандар үшін – пайдаланатын жер құрамында болып жатқан өзгерістер туралы жер пайдаланушылардың есебі. КСРО көлемінде машиналық өңдеуді еңгізуге дейін 4 мыңға жуық инженер-техникалық қызметкерлер жер кадастрының құжаттарын өңдеумен айналысқан. Содан кейін, бірте-бірте есептеу жұмыстарын әр түрлі электрондық есептеуіш машиналар қолданыла бастап, соңғы жылдарда бұл жұмыстар компьютерлене бастады. Жер кадастры мәлеметтерін өңдеуде шешілетін негізгі міндеттер:

1. Жер учаскелері, аудандар, облыстар, республика бойынша жер көлемдерін анықтау;
2. Алқап түрлері бойынша аудандарын есептеу;
3. Жерлердің және а./ш. алқаптардың сапасын анықтау;
4. Жақсартылған жерлердің аудандарын және олардың жай-күйін анықтау;
5. Аудандар, облыстардың есептік мәліметтеріне өзгерістер енгізу;
6. Есептік кадастрлік құжаттарды құрастыру.

Кадастрлік процеске компьютерлік технологияны еңгізуге байланысты соңғы жылдарда жер кадастрын жүргізуде автоматтандыру мүмкіндіктері шұғыл кеңейді. Мысалы, жер учаскесін тіркеу кезінде олар және жер пайдаланушылар туралы барлық мәліметтер компьютерлік мәліметтер банкіне еңгізіледі, б.а. ауданның /қаланың/ мемлекеттік жер кадастрлік кітабына жазылған бар мәліметтер толығымен ақпараттың магниттік таратушысына түсіріледі. Сонымен, жер учаскесін тіркеуде барлық құжаттарымен жер кадастрлік іс қалыптасады, ол қатарласа жер учаскесі туралы барлық ақпарат тиісті бағдарлама бойынша компьютерге түсіріледі. Мұндайда сол ақпаратты автоматтық тәртіпте сақтаумен қатар, онымен жұмыс істеуге болады, былай айтқанда жердің негізгі және кезекті есебін жүргізуге болады /аудан, сапалық сипат жөнінде әр жер учаскесі, алқаптар, алқап түрлері және жер санаттары бойынша/.

Қазіргі уақытта жерлердің бар болуы мен үлестіруші олардың санаттар, жер учаскесінің иесі, жер пайдаланушы және алқаптар бойынша кезектегі жылдың 1-қарашасына қосымда кестелерімен бірге есеп беріледі. Осы мемлекеттік статистикалық есеп беру аудан, қала, облыс, республика деңгейлерінде толық автоматтандырылған.

Республикамызда жер кадастрын жүргізуді автоматтандыру жұмыстары жер қатынастарын қайта қараумен қатар бірге жүргізіле бастады. Ең алдымен бұл жұмыстар республикалық МемҒӨО жер, Жер ресурстарын басқару жөніндегі Алматы облыстық, қалалық комитеттерде басталды. Мысалы, Алматы қаласының қалалық комитетінде 20 астам автоматтандырылған жұмыс орны АЖО бар, барлық қажетті техникамен және бағдарламалық бұйымдармен жабдықталған жер кадастрын жүргізуді автоматтандыру бөлімшесі құрылды.

Керек техникамен жабдықталған АЖО қаланың 6 аудандық агенттігінде қалыптаса бастады. Қазіргі кезде жер учаскесін тіркеу, жерлерді негізгі және кезектегі есепке алуды жүргізу, барлық деңгейде есеп құру жұмыстары толық автоматтандырылған.

Жер кадастрын ААЖ жүргізуді жер учаскелері бойынша келесі міндетті ақпараттар кіреді: 1/ жер учаскесінің кадастрлік нөмірі; 2/ әкімшілік аудан;

3/ учаскенің орны және оның жүйелік баяндамасы; 4/ нысаналы арналуы; 5/ бөлінуі;

6/ пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар; 7/ учаске ауданы.

Алматы қаласы аудандық жер комитетінде 1997 ж. компьютерлік техника және технологияны пайдаланып, жер учаскелері бойынша құжаттардың және ақпараттың келесі түрлері дайындалып, беріледі:

1/ пайдалану және меншіктеу құқығы актлері; 2/ жер учаскесінің жоспары;

3/ келесі мәліметтерден тұратын ақпараттар:

* учаске ауданы /координаттар арқылы/;
* жерлер санаты;
* жер учаскесіне құқық және құжаттар /құқық, үлес, құқық субъектісі, мекен-жай, тіркелетін салық нөмірі, телефон/;
* құқық көрсетуші құжат /тіркеу нөмірі, беру уақыты, бекіту құжаты, оның тіркеуіш мәліметтері/;
* берілген құжат /серия, нөмір, тіркеуіш мәліметтері, күні, айы/;
* учаскені экономикалық бағалау /экономикалық немесе бағалық аймақ, учаскенің нормативтік құны, бағалық құны, жер салығының құрамы, жалға беру төлемі/;
* координаттар, қабырғалар ұзындығы, румбтар каталогі.

Кәзір қалалық агенттікте жоспарлы тәртіпте ЖКААЖ әрі қарай даму мәселелері шешіліп жатыр - қолданыстағы "Гео Кад Систем 3 Wіndows" жүйесі негізінде локальды есептеуіш желісін құру. Бұл желі қалалық агенттіктің есептеу орталығы аудандық агенттіктерінің компьютерлік бөлімдерін бірыңғай жүйеге қосады. Сонымен қатар, бірінші кезекті болып бағдарламалық жабдықтау және өндіріске автоматтан-дырылған кадастрлік жұмыстарының келесі түрлерін еңгізу болып табылады:

1/ дигитализация әдісімен Алматы көшелерінің және

кварталдарының М 1:10000 цифрлік карталарын жасау;

2/ М 1:500; 1:2000; 1:10000 топографиялық жоспарларды және карталарды сканерлеу;

3/ Жерді пайдаланушылар және жер учаскесінің иелері бойынша текстік, графикалық бөлікті /ақпаратты/, мемлекеттік актілерді еңгізу және беру.

Жер ресурстарын басқару жөніндегі комитеті аудан /қала/, облыс деңгейінде жер кадастрын жүргізу, жер учаскелерімен мәмілелер туралы ақпаратты жедел жинау, өңдеу, сақтау, жүйелеу үшін Қазақстан Республикасының ЖК ААЖ құру және жүргізу бойынша жоба жүзеге асырылады.

1998-99 жж. МемҒӨО жер облыстық еншілес мемлекеттік кәсіпорындар құрылымында ЖКААЖ облыстық орталығының қалыптасуы аяқталып, аудандық филиал негізінде ЖКААЖ аудандық орталығының құрылуы басталды. Осы кезеңде автоматтандырылған түрде жер кадастрын жүргізудің негізгі мәселелерін реттеуші нұсқаулық бір қатар құжаттар дайындалды:

- геоақпараттық жүйе-технологиясын /РСУБД ORAGLE/ пайдалануға бағдарланған жер учаскесіне меншік және жерді тұрақты пайдалануға актілерді шығару бойынша бағдарламалар кешенінің желілік версиясы;

* РСУБД ORAGLE және АКС/ІNFO бағдарламалық өнімдер негізінде геоақпараттық жүйені жүргізу технологиясы;
* Жер учаскесінің жоспарын дайындау бойынша басшылық;
* Жерлер мониторингі нәтижелерін өңдеу және талдау бойынша бағдарламалық қамту.

Зерттеу сатысына келесі құжаттар жатады:

* геоақпараттық жүйе-технология негізінде, тіркеу кварталы ауданының жер кадастрлік карталарын дайындау бойынша нұсқау;
* "Жер туралы" Жарлық күшіне еңгенше берілген жерге құқық туралы құжаттар және РСУБД ORAGLE жаңа құжаттар бойынша мәліметтердің әртүрлі негіздерін конвертация жөнінде тәжірибелік нұсқау.

ЖКААЖ құрудың жаңа технологиялары және қолданбалы бағдарламалар өндірістік сынаудан Алматы облысының бір қатар аудандары негізінде өтті. Республиканың барлық аймақтарында бұл жүйені игеруге және еңгізуге қаржы-қаражат пен республикамыздың жерді үйлестіру қызметінің материалдық-техникалық жабдықтауының жетіспеушілігі кедергі болып отыр.

Жер ресурстарын басқару жөніндегі Алматы облыстық агенттігі Әлемдік банк несиелерін тарта отырып, Алматы, Ақмола облыстары мен Алматы, Астана қалаларының бірыңғай сәйкес бағдарламаларын жасау жөнінде жылжымайтын мүліктер және олармен мәміле құрудың Пилоттық жобасын енгізу бағдарламасына қатысуда. 1999-2000 жж. геоақпараттық технология негізінде ЖК ААЖ жетілдіру бойынша жұмыстар келесі басым бағыттарда жалғастырылды:

Мемлекеттік жер кадастры негізінде Қазақстан Республикасы Үкіметінің тапсырмасына сәйкес жер кадастрының мәліметтер базасын басқа кадастрлармен бірлестіруге мүмкіндік беретін бірыңғай бағдарламалық өнімді шығару /№14 хаттама, 02.06.1998/:

* жер кадастрын жүргізу процестерін автоматтандыруға қажет бірыңғай анықтамаларды дайындау;
* геоақпараттық жүйе /ГАЖ/ технологияларды пайдаланып, көпқабатты векторлық карталар негізінде топырақтық және геоботаникалық картографиялау поцестерін автоматтандыру;
* ЖКААЖ қызметін атқару бойынша нормативтік, құқықтық, әдістемелік құрақтар жинағын дайындау.

ЖКААЖ әрі қарай дамуы Қазақстан Республикасының

заң министрлігі мен жылжымайтын мүлік пен заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу Агенттігі жанындағы Пилоттық жобаны дайындау және жүзеге асыру бойынша Топ жоспары жұмысымен байланысты.

Бірінші сатыда /1998-2000жж./ тіркеу мақсаттары үшін жер кадастрын жүргізуді бағдарламалық қамтамасыз етуді зерттеу және тесттеу, пилоттық облыстар үшін техникалық спецификациялар және шығындар сметалары жөнінде ұсыныстарды дайындау және Әлемдік банк қарауына беру қарастырылған. Пилотты жоба шегінде негізгі бағдарламалық өнімдерді, ГАЖ өнімдерін тендер нәтижелері шешуші дәрежеде жалпы ЖКААЖ дамуының келешек бағытын анықтайды.

ЖКААЖ облыстық орталығы облыста жер кадастрын автоматты жүргізу үшін қызмет атқарады және кадастрлік мәліметтерді жинау, өңдеу, оларды өзгерту, сақтап жаңарту, кадастрлік ақпараты беру процестерін қамтиды:

* облыс жер кадастры мәліметтерінің бірыңғай ақпараттық банкін қалыптастыру және ақпаратты ЖКААЖ республикалық орталығына беру;
* пайдаланатын жерлерді тіркеуге алу және жерлердің сан, сапасын есепке алу тәртібін жетілдіру;
* ақпаратты автоматтандырылған тәртіппен жаңартуды, сақтауды, қорғауды және оған ашықтық құқығын қамтамасыз етуді жүзеге асыру;
* жер кадастрлік мәліметтерді облыстық басқару органдарына, жеке және заңды тұлғаларға өз уақытында беру;
* кадастр мәліметтерін алу, өңдеу және сақтауға автоматтандырылған әдістермен сатылап көшу бойынша ЖКААЖ аудандық орталығы қызметін үйлестіру;
* ЖКААЖ аудандық орталықтарын картографиялық негізбен, бағдарламалық өнімдермен, материалдық-техникалық құралдармен қамтасыз ету.

Кәзіргі уақытта облыстық Агенттіктері мен басқа органдардың ақпараттық, байланыс мұқтаждықтарды өте әлсіз қанағаттандырылып отыр. Негізінен жер кадастрын жүргізу мен жер учаскелерін тіркеу, жерлерді сандық және сапалық есепке алу, топырақтарды бонитеттеу, жер салығын анықтау, жерлерді бағалау бойынша есептеулерді жасауға байланысты жұмыстар автоматтандырылған.

Өзінің ұйымдасуы бойынша ақпараттық-есептік жүйе автоматтандырылған жұмыс орындарының /АЖО/ көпдеңгейлік жүйесі және мәліметтердің орталық банкісінен, моделдік байланыстың басқа құралдарын пайдаланатын байланыс арналары бойынша телекоммуникациялық айырбас құралдарынан тұруы керек. Ақпараттық-есептік жүйені құру көп материалдық қаржы шығындарын, мамандарды дайындауды талап еткендіктен, жұмыстарды екі сатыда өткізу жоспарланып отыр. Бірінше сатыда ЖКААЖ облыс деңгейінде құрып, ал аудандық деңгейде МемҒӨО облыстық еншілес ұйымдарының аудандық жер кадастрлік филиалдарын құру жоспарымен шектеліп отыр. Қазақстан Республикасында 2000-2003 жж. жерге құқықтықты қамту бағдарламасын бекіту туралы Үкімет қаулысының /Ф253, 16.02.2000ж./ бір пункті облыс маңызындағы қалаларда жер ресурстарын басқару жөніндегі органдары, ал қалаларда және аудан орталықтарында кадастрлық филиалдарды /орталықтары/ ұйымдастыру болып отыр. Осы сатыда ЖК облыстық ААЖ осы жұмыстарды орындаумен қатар, жерді пайдалану және меншік құқықтарына актлерді дайындап, жасап шығару жұмыстарын жүргізуге міндетті. Бір уақытта осы облыстық жүйе мәліметтер базасын қалыптастыруға, есептелінген координаттар арқылы жер учаскесінің жоспарларын жасауға, электрондық карталарды шығаруға міндетті. Ол үшін МемҒӨО жер басты есептеу орталығында бағдарламалық қамту, зерттеу бөлімдері мен дайындалған мамандар бар.

Екінші сатыда /2003-2005 жж/ құрылған ЖКААЖ негізінде облыс, аудан деңгейлерінде ақпараттық-есептік жүйенің қалыптасуын аяқтау жоспарланып отыр. Мұнда мағлұматтарды жекеден жалпыға топтап қорыту жолымен мәліметтердің деңгейлік негіздерін құру принципін қолданған дұрыс болады.

ЖКААЖ аудандық орталығының негізгі міндеттері:

* тіркеу мақсатында жер учаскелерін есепке алу жұмыстарын жүргізу, мәліметтер банкін аудан деңгейінде автоматтандырылған тәртіпте жүргізу;
* жер учаскелерінің шекараларын және кадастрлік нөмірлерін бейнелеп, есептік кварталдардың кадастрлік карталарын /схемаларын/ құру, жүргізу, жаңарту бойынша жұмыстарды орындау;
* жер кадастрының мәліметтерін алудың, өңдеудің, сақтаудың автоматтандырылған әдістеріне көшуді жүзеге асыру, ақпаратты автоматтандырылған тәртіпте жаңартуды, сақтауды, қорғауды іске асыру және қамтамасыз ету және оған кіруді құқықтау;
* керек ақпаратты ЖКААЖ облыстық орталығына беру және мәліметтерді мүдделі аудандық басқару органдарына, азаматтарға және заңды тұлғаларға беру.

ЖКААЖ-нің қалыптасуының қалып отыруы негізінде

қаржы кемшілігіне байланысты. Тіпті оны жылжымайтын мүлікті және онымен мәмілелерді тіркеу бойынша пилоттық жоба шегінде еңгізу жүзеге асырылатын облыстарда ең басты технологиялық бөлігін әкімшілік аудандардың және есептік кварталдардың электрондық кадастрлік карталарды құруды қаржыландыру қарастырылмаған. Осы карталарсыз ГАЖ-технология негізінде жер кадастрын жүргізу мүмкін емес. Мем ҒӨО жер мамандарының есептері бойынша Алматы облысы электрондық кадастр карталар сериясын жасаудың жиынтық шығындары70млн., соның есептік кварталдар карталарды – 48 млн.тенгеге /квартал-2976/, әкімшілік аудандардың кадастрлік карталарын – 8,2 млн. тенгеге, елді мекен кадастрлік карталарды жасау – 13,8 млн. тенгеге бағаланады. Осы мәселені шешудің бір жолы кадастрдің ақпараттық қызмет көрсету жұмыстары бойынша жер кадастрлік істерді рәсімдеу және жер учаскелері бойынша құжаттарды беруде ақылы қызмет көрсету жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттігі өндірістік кәсіпорындарының қаржылық мәселесін шешудің бір жолы болып табылады. Сонымен қатар жер ресурстарын басқару жөніндегі органдардың кәзіргі штаттық саны кадастрлік жұмыстардың барлық көлемін ойдағыдай орындауға мүмкіндік бермейді.

Сондықтан аудндық, облыстық деңгейлерде МемҒӨО жер облыстық еншілес кәсіпорындарының кадастрлік филиалдарында ЖКААЖ орталықтарын құру керек.

Олар кейбір облыстарды 1999 жылдан бастап ұйымдастырыла бастады. /МемҒӨО жер Алматы облыстық Қарасай филиалы және т.б./.

Жер туралы Жарлықта Мемлекеттік жер кадастрының бірыңғай жүйесін және республиканың әкімшілік–аумақтық бөлінуіне сәйкес кадастрдың автоматтандырылған ақпараттық жүйесін қалыптастыру қарастырылған. Біздің ойымызша, Қазақстан Республикасы жер ресурстарын басқару жөніндегі Агенттігі құқықтық аясында мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді мемлекеттік жерді үйлестіру құрылымдарына, олардың өндірістік бөлімшелеріне жүктелетін тәртіппен орнатқан дұрыс болар еді. ЖКААЖ республикалық орталығы кәзірдің өзінде МемҒӨО жер негізінде ұйымдастырылып жатыр. МемҒӨО жер облыстық мемлекеттік еншілес кәсіпорындары негізінде ЖКААЖ облыстық орталықтары құрылып жатыр. ЖКААЖ аудандық /қалалық/ орталықтарын МемҒӨО жер еншілес кәсіпорындарының аудандық кадастр филиалдары негізінде құру қажет. Сонымен қатар жер кадастрін жүргізуді қамтамасыз ету бойынша жерді үйлестіру жұмыстарын ұйымдастыруды және жерді үйлестіру процестеріне қатысушылардың өзара байланысын бәсеке негізінде қоймаған жөн деп ойлаймыз. Оның себебі – жер учаскелерін бөліп беруді және графикалық есепке алуды жүргізу үстінен бақылау жоғалтылады деген қауып бар, жер учаскелерін тіркеу және мәліметтердің бірыңғай базасын жүргізу бағдарламасы, активтік мағлұматтар және мәліметтер банкісін сақтау мен пайдалану беріктігі бұзылады. Сондықтан осы жерді үйлестіру жұмыстары жерді үйлестіру қызмет жүйесінің тек қана арнайы кәсіпорындарымен орындалуы керек.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. ЖКААЖ деген не?
2. ЖКААЖ орталықтарын қандай деңгейлерде ұйымдастыру керек?
3. Жер кадастыры бойынша қандай жұмыстар түрлері автоматтандырылған?
4. Ақпарат мәліметтер банкі деген не?

**9. ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН ТІРКЕУ МЕН ЖЕРЛЕДІ ЕСЕПКЕ АЛУ, ЕСЕП БЕРУДІ ҚҰРАСТЫРУ ЖӘНЕ АҚПАРАТТЫ БЕРУ ЖҰМЫСТАРЫН АВТОМАТТАНДЫРУ**

Республика аймақтарының климаттық, топырақтық және экономикалық жағдайлары мен оларда жерлерді пайдалану сипаты әр түрлі болғандықтан облыстар мен республикада жер кадастрын жүргізудің ең бір маңызды міндеті - ауыл шаруашылық өндірістің табиғи–экономикалық аймақтар және әкімшілік аудандар бойынша жағдайларын даму ерекшіліктерін анықтауға мүмкіндік беретін мәліметтерді алу болып табылады. Облыста және республикада жер кадастрінің объектісі сол әкімшілік–аумақтық бірліктер шегінде орналасқан мемлекеттік жер қоры болып табылады. Мұнда кадастрдің ең негізді әдісі ретінде жер кадастрлік құжатты жүргізуге, сол аумақтардың әр түрлі түсірулеріне, ізденіс-зерттеулердің мағлұматтарына, құжаттарына, жерге орналастыру, мелиорация және басқа жобаларының мағлұматтарына сүйенген құжаттық әдіс қолданады.

Республика, облыстардың жер ресурстарын басқаруда мемлекеттік жер кадастры мәліметтерін қолдану ауыл шаруашылығында топырақ құнарлығын жоғарылату және пайдалану тиімділігін көтерумен қатар, жер қорын санаттар арасында қайта үлестіруде құнды жерлердің сақталуын және экономикалық қорғалуын қамтамасыз етеді. Сондықтан кәзіргі кезде жерлерді тіркеудің ролі және мәні өсіп отыр.

Жер учаскелерін тіркеу-кадастрлік іс-әрекет ретінде жер кадастрының барлық құқықтық бөлік негізі деп санаймыз. Оның үстіне нарықтық қатынастарға көшу, Қазақстанда жерлердің кейбір санаттарына жеке меншік еңгізумен байланысты мемлекеттік жерлермен қатар жерге жеке меншіктің құқықтық қорғалуының қажеттілігі туындап отыр. Бұл жағдай жер учаскелерін мемлекеттік тіркеудің ролін және мәнін одан сайын күшейтеді.

Тіркеуді мемлекеттік жазу деп қарау керек. Оның негізінде заңды түрде жерді пайдаланушылар және нақты жер учаскелерін жалға алушылар, меншік иелерінің құқығы рәсімделеді. Бұл жазу жерді пайдалану, иелену және билік ету заңдылығын дәлелдеуде заңдық, құқықтық сипатта болады. Жер учаскелерін мемлекеттік тіркеу әр түрлі бұзушылыққа жол бермейді, жерді пайдаланудың тұрақтылығын және нысаналық орналуына сәйкес дұрыс пайдалануды қамтамасыз етеді.

Мемлекеттік тіркеуде есептік–тіркеу бірлігі болып жер учаскесі алынады. Бұл жер учаскесі түсінігі ерекшеліктерінен шығады. Жер учаскесі бір уақытта пайдалану және меншіктеу құқығының объектісі әрі учаскеге құқық субъектінің шаруашылық немесе басқа іс-әрекет объектісі болып келеді. Жаңадан құрылған жер учаскесін тіркеу негізі оны бір белгілі мақсаттарда берілу туралы құзыретті мемлекеттік органның шешімі және жерді үйлестіру жобаны орындау мен жер учаскесінің шекарасын жергілікті жерде бекіту туралы құжат болып келеді. Жерді пайдалану немесе меншіктеу құқығына рәсімдеген акт және учаскенің құрастырылған жер кадастрлік ісінің құжаттары негізінде жазу жүргізіледі.

Жер учаскелерін мемлекеттік тіркеудің міндеті жерлердің құқықтық жайлары туралы мәліметтері жүйеленген және көрнекі түрде жинау мен сақтаудан тұрады. Сондықтан жер учаскесі туралы барлық негізгі ақпарат компьютердегі магниттік сақтауға түсіріледі. Сөйтіп, әр жер учаскесі бойынша ақпарат қолда болғандықтан ауданның, қаланың, облыстың, республиканың барлық жерлері бойынша толық ақпаратты біліп отырамыз. Мұнда сақтаушыларға жер учаскелерінің тек қана құқықтық жайы туралы ақпарат түсірілмейді. Сонымен қатар оларға жер кадастрлік іс құжаттарындағы қалған барлық ақпарат /учаскеге құқық субъектісі, орны, нысаналы арналуы, бөлінуі, сервитуттар, ауыртпалықтар, алқаптардың аудандары және құрамы, олардың сапалық сипаттамасы, бонитет баллы, учаскенің құны және т.б. мәліметтер/ түсіріледі.

Былай айтқанда, бір уақытта жерлерді негізгі және күнделікті есепке алу үшін ақпаратты түсіру мен баланс, есеп беруді құрастыру процесі жүріп жатады.

Тіркеу алдында жергілікті жерде шекараны заңды түрде рәсімдеу, жерді пайдаланудың /жер учаскесінің/ кемшіліктерін жою, шекараның дәл орналасуын анықтау, шекараларды межелік белгілермен бекіту, учаске шекарасы бойынша сызықтық және бұрыштық шамаларды өлшеу, алынған мәліметтерді есептік өңдеу мен ұштастыру, учаскенің жалпы аудандарын анықтау және жоспарын құру жұмыстары орындалады. Бұл жұмыстар шаруашылықаралық жерді үйлестіру тәртібінде өткізіледі. Мұнда да компьютерлік техниканы қолданады. Бағдарлама негізінде шекаралардың бұрылма нүктелері координаттарын және шекаралардың бұрыштық, сызықтық өлшеулер мәліметтерін компьютерге еңгізіп, оператор барлық есептелінген аудандарымен, керекті ақпаратпен қоса, жер учаскесінің дайындалған жоспарын шығарып бере алады. Сонымен қатар компьютерде жерді пайдалану немесе меншіктеуге құқық беретін мемлекеттік актін және жоспарды жасайды. Осы көрсетілген жұмыстарды жүргізу жерді пайдаланушыға немесе иеленушіге негізгі құқықтық құжатты – мемлекеттік актін беруге мүмкіндік жасайды. Жерді уақытша пайдалану жалға беру шарттарымен, актлермен, заңдылық органдардың шешімдерімен және жерді пайдаланудың заңдылығын растайтын басқа құжаттарымен рәсімделеді.

Жер учаскесінің мемлекеттік тіркеу құжаттарында жерді пайдаланушы немесе меншік иесі аттары, орны, оны беру негізі, ауданы, нысанасы, орналасуы көрсетіледі. Пайдаланатын жерлердің құқықтық жайларында болған өзгерістер /учаскені сату, айырбастау, бөлу, ауданын, шекараларын өзгерту және т.б./ мемлекеттік тіркеу құжаттарында және жерлерді күнделікті есепке алуда көрсетілуі керек. Тіркеу ауданның /қаланың/ жер кадастрлік кітабында жүргізіледі. Жер санаттарына қарамай барлық жер учаскелері тіркелуі керек.

Учаскенің кадастрлік нөмірі, учаскеге құқықты субъектінің аты, оның орны, атқарушы оргадардың актлері, орны, мөлшерлері, учаскенің және жерді пайдалану құқығының базалық құны, нысаналы арналуы, бөліну, бөлінбеуі, сервитуттар және атқарушы органдар белгілеген жерлерді пайдалану бойынша шектеулер туралы ақпарат /жер кадастрлік іс, магниттік сақтауыштардағы ақпарат/ жазылып, сақталатын тиісті әкімшілік аудандар /қалалар/ деңгейінде мәліметтер жинақталады. Осы көрсетілген мәліметтер меншік түрлері және жерлер санаттары бойынша жүйелендіріледі.

Жер кадастры базалық құжаттарына:

* жер учаскеснің жер-кадастрлік ісі;
* тиісті әкімшілік–аумақ бірлігінің мемлекеттік жер кадастрлік кітабы;
* жер – кадастрлік картасы жатады.

Кәзіргі уақытта осы құжаттардағы /қағаз сақтауыштардағы/ барлық кадастр ақпараты компьютерге түсіріліп, магниттік сақтауыштарда сақталады. Мұндайда текстік ақпаратпен қатар учаскелердің жоспарларын және электрондық карталарды өңдеуге, сақтауға беруге мүмкіндек пайда болады. Сонымен республикамызда жер кадастрының негізгі операцияларын және жұмыстарын жүргізу компьютерлік технология негізінде орындалады, сөйтіп ЖК ААЖ қалыптастыруға жақсы мүмкіндік береді.

Жерді есепке алу дегеніміз – жер ресурстарының мөлшері, орналасуы, шаруашылық пайдалануы және жай-күйі туралы мәліметтері жинау, жүйелендіру, талдау бойынша мемлекеттік шаралар. Есепке алудың ең басты міндеті жер қорын алқаптар құрамы, пайдалану туралы, мерзімділігі және аудандар, қалалар, басқа әкімшілік–аумақ бірліктері бойынша сипаттама беру болып табылады.

Мемлекеттік жерді есепке алу сапалы жоспарлы-картографиялық материалдар негізінде жер алқаптарының нақтылы жай–күйі бойынша жүргізіліп, суарылатын жерлерді есепке алуға ерекше көңіл бөлінеді. Мұнда ауыл шаруашылық арналуындағы және елді мекендер жерлері мұқият есепке алынады.

Жер кадастры жүйесінде жерлердің сапасын есепке алуда топырақтармен қатар жерлерді де топтастыру жұмысы қарастырылады. Жер қорын топтастырғанда жерлер деп ауыл және орман шаруашылығында негізгі өндіріс құралы ретінде, жерлердің арналуын, қолданылуын және оларды қорғау, жақсарту бойынша шараларды себептеуші өзгеше табиғи–шаруашылық саласы бар құрлықтың ең белсенді сыртқы бөлігінің генетикалық учаскелерін айтады.

Жерге күрделі табиғи–шаруашылық кешен ретінде түсінік бергенде топырақты оның ең негізігі құрамдық бөлігі деп қарайды. Жерлерді топтастыру негізіне олардың жай-күйі және оған сәйкес оларды ауыл шаруашылығында пайдаланылу өндірістік мүмкіндіктері алынады.

Қазақстан Республикасының жер қорын топтастырудағы негізгі таксономиялық бірлігі ретінде еңгізуін жер қорын табиғи–ауыл шаруашылық аудандастыруда бөлінетін жерлердің аймақтық түлері және жарамдық санаттары, жер кластары, әр аймақтық түр шегінде, жерлердің класс сипаты түрлері немесе топырақтар топтары ретінде көрсетіледі.

Жерлердің аймақтық түрлері табиғи–ауыл шаруашылық аймақтар шекараларымен аумақтық беттесіп, табиғи ортаның аймақтық жағдайларын және егіншілік, мал шаруашылығы, орман шаруашылығы үшін жерлерді пайдаланудың жалпы бағытын көрсетеді. Жер қорын топтастыруда жарамдылығы бойынша жерлер келесі санаттарға бөлінеді:

1. Жыртылуға жарайтын;
2. Негізінде шабындыққа жарайтын;
3. Жайылымды;
4. Түбегейлі жақсартудан соң ауыл шаруашылық алқаптарына жарайтын;
5. Ауыл шаруашылық алқаптарға аз жарамды;
6. Ауыл шаруашылық алқаптарға жарамайтын;
7. Бұзылған.

Жерлерді белгілі жарамдық санатына, класына, түріне

жатқызу сол немесе басқа алқаптар құрамында оларды пайдалану мүмкіндігінің сипатына, ерекшелігіне кәдімгідей әсерін тигізетін нышандары және қасиеттері арқылы жүргізіледі. Жер алқаптарының саласын және мөлшерін есепке алу жер түрлері шегінде топырақтардың механикалық құрамы, тастану, сортаңдану, батпақтану, бүліну, тұздану дәрежесі, қара шірік мөлшері, жер бедері және т.б. бойынша жүргізіледі.

Жерлердің сапасын есепке алу материлдары алқаптардың трансформациялану, топырақтарды ластанудан, бүлінуден қорғау, жақсарту және рекультивация жолымен жаңа жерлерді игеру резервтерін анықтау, аумақтарды аудандастыру, ауыл шаруашылығын жүргізу жүйесін зерттеу, жер қорларын пайдалануды болжау, жерлерді бонитировкалау және экономикалық бағалау жұмыстарын жүргізу мәселелерін шешу үшін сипаттама мен қажетті ақпаратты береді.

Мемлекетік жер–кадастрлік кітабы 4 тараудан тұрады:

* бірінші тарауда кадастрлік нөмірі, құқықтық субъект аттары, атқарушы органдардың актлері, құқықтық субъектнің, учаскенің, арналу нысаналарының орындары, бөлінуі, пайдалануы бойынша сервитуттар және шектеу-

лер көрсетілген барлық жер учаскелері есепке алынады;

* екінше тарауда алқаптар түрлері бойынша және бөлек суарылатын жерлердің аудандары есепке алнады;
* үшінше тарауда жерлердің кластары мен олардың құнарлығына әсер ететін нышандар, жайылым және шабындақтардың мәдени-техникалық жай-күйі бойынша алқаптардың сапасы есепке алынады;
* төртінші тарауда жер учаскесінің және жерді пайдалану құқығының базалық құн көрсеткіштері келтірілген.

Мемлекеттік жер-кадастрлік кітабын жүргізу Жер ресурстарын басқару жөніндегі мемлекеттік агенттігінің аумақтық органдарына жүктелген.

Бірінші тарау бойынша жер учаскелерін есепке алу – екі кестені толтырудан тұрады: А-меншік иелерінің және азаматтар мен заңды тұлғалардың пайдалануындағы жер учаскелері; Б-азаматтардың және заңды тұлғалардың пайдалануындағы жер учаскелері.

Екінші тарау алқаптары бойынша жерлердің мөлшерін есепке алу үш кестеден тұрады: А – азаматтардың және заңды тұлғалардың меншігіндегі және пайдалануындағы жерлердің барлығы; Б - азаматтардың және заңды тұлғалардың пайдалануындағы жерлердің барлығы; В – суармалы жерлер.

Төртінші тарау үш кестеден тұрады:

А - Өзіндік қосалқы шаруашылығын, бақ өсіру және сая-жай құрылысын жүргізу үшін берілген жер учаскелері жазылады;

Б – шаруа /фермерлік/ шаруашылықтар, ауыл шаруашылық кооперативтер, серіктестіктер, акционерлік қоғамдар, тәжірибелік станциялар және басқа мемлекеттік ауыл шаруашылық кәсіпорындар жазылады;

В - қалалар, елді мекендер, өнеркәсіп, көлік және басқа ауыл шаруашылығына жатпайтын жерлер жазылады.

Кадастрды автоматтандыру жоғарыда көрсетілген кестелерді толтыру, ақпаратты компьютерге еңгізу жолымен жүргізіліп, жерлерді негізгі және күнделікті есепке алуды, магниттік сақтауыштарда ақпаратты сақтауды, онымен жұмыс істеуді /топтау, деңгейлер, аудан, қала, облыс бойынша жиналу әдісімен қосу/, есеп беру мәліметтерін алуды, керек кезде оларды түзеуді, ақпаратты беруді, учаскенің, кварталдардың, аумақтардың, аудандардың электрондық карталарын қоса, мүмкін етеді.

Кадастрлік мәліметтерді дәлдеу және жаңарту мақсатында:

* жер учаскелерінің меншік иелері мен жерді пйдаланушылар, әкімшілік–аумақ бірліктері әкімінің өкілетті тұлғалары және органдары жылда аудандық агенттікке белгіленген рәсімде жерлер құрамында болып жатқан өзгерістер туралы есеп беру жылынан кейінгі жылдың бірінші каңтарындағы күйі бойынша есеп береді;
* Жер ресурстарын басқару жөніндегі мемлекеттік агенттігі Қазақстан Рсепубликасы аудандары, қалалары, облыстары бойынша жерлердің бар болуы, сапалық жай-күйі және пайдалану туралы есеп беру жылдан келесі жылдың бірінші қаңтарындағы күй бойынша есеп құрастырады;
* жылдық есеп беруде ауыл шаруашылық алқаптарының бар болуы және көлемдеріндегі өзгерістері /жеке суармалы және құрғатылатын/, оларды санаттар меншік иелері және жер пайдаланушылар бойынша үлестіру, сондай-ақ мемлекеттің жеке меншікке жер учаскелерін сату, тиімсіз пайдаланатын жерлерді қайта алу, мемлекеттік ауыл шаруашылық емес қажеттіліктер үшін бөлінген жерлер туралы мәліметтер келтіріледі;
* бес жылда бір рет құрастырылатын есепте берілген жерлер үшін, төлем алу үшін қажетті мәліметтер, санаттар, алқаптар, меншік иелері, жер пайдаланушылар бойынша жерлердің бар болуы және үлестіру, алқаптардың аудандарында болып жатқан өзгерістер, жерлердің сапалық жай-күйі оларды кадастрлық бағалау, аумақтың игерілуі туралы мәліметтер келтіріледі.

Аудан /қала/ бойынша есепті агенттік мамандары компьютерде құрады. Барлық керек ақпарат, ең алдымен негізгі және күнделікті есеп мәліметтері мемлекеттік жер кадастрлік кітап формасында, кесте түрінде компьютер базасында болады. Учаске иелерінің және жерді пайдаланушылар есептерінің мәліметтері есеп мәліметтерімен салыстырылып, өзгерістер еңгізіледі. Содан кейін жылдық есептің кестелік түрлерін компьютерде толтыру жолымен есепке цифрлік ақпаратты алады, ал олар текстік /түсініктеме жазу/ және графикалық бөлікпен /аудан немесе қаланың кадастрлік картасымен/ толықтырылады. Есептің цифрлік бөлігі 22 формасы түріндегі мемлекеттік статистикалық есеп болып келеді. Оған қосымша кестелер /форма 22а, үш жер, Ф1 жерді үйлестіру, қосымша кестелер Ф1- Ф2 және т.б./ тіркеледі.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Учаскелерді тіркеу бойынша кәзір қандай жұмыстар автоматтандырылған?
2. Жерлерді есепке алуды компьютерлеудің мәні неде?
3. Жер жайында статистикалық есептің қандай формалары болады?
4. Мемлекеттік жер кадастрлік кітаптың мазмұны.
5. **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.

1 – Қосымша - **Терминдердің түсінігі**

* Меншіктің абсолюттік құқығы: ешқандай басқа тұлғаның жерге басқару құқығы жоқ меншіктің шартсыз құқығы.
* Сот тәртібінде мойындау: жерге және меншікке құқық ресми түрде белгіленетін процесс.
* Бағалау: меншіктің нарық құнын анықтау.
* Салық салу: меншіктің салыстырмалы нарық құны негізінде алынатын салық мөлшерін анықтау.
* Құқықты табыстау: бір тұлғадан басқаға меншік құқығын беру. Мысалы, жалға алу немесе кепілдік туралы куәлік негізінде.
* Жер кадастры: жер учаскелері туралы ақпарат және тіркеу жүйесі.
* Заң кадастры: жер учаскесі иесінің және пайдаланушының құқығын заңды түрде тіркеу.
* Салық кадастры: жер учаскесінің бағасын көрсетіп, тіркеу.
* Жер пайдалану кадастры: пайдаланатын жер учаскелерін тіркеу.
* Көпнысаналы кадастр: жер учаскелерінің әртүрлі сипаттамаларын тіркеу.
* Кепілдікке беру: меншік құқығы. Мысалы, қарызды өтеу мақсатымен пайдалану.
* Азаматтық құқық : азаматтар құқығына қатысты мемлекетпен белгіленген құқықтық нормалар /Рим құқығы/.
* Кондаминиум: меншікті бірлесіп иелену, әсіресе көп пәтерлі үйлерде.
* Контракт: жүзеге асырылуы заңмен қамтамасыз етілетін келісім.
* Кәдімгі құқық: ұзақ қолдану негізінде белгіленген, жазылмаған құқық нормалары.
* Меншікті табыстау: бір меншік иесінен басқасына жерге меншік құқығын беру әдісі /толық меншік, ипотекалық кепіл, бақылау, жалға беру және т.б./.
* Мәліметтер базасы: мәліметтердің тәртіптелген, кешеңді қатары.
* Мәліметтер базасын басқару жүйесі /МББЖ/: мәліметтер базасын басқару үшін бағдарламалар қатары.
* Демаркация: әр жер учаскесінің шекарасын жерде белгілеу.
* Цифрлік карталарды жасау: есептеуіш техниканы қолданып карталарды құрастыру.
* Сервитут: басқаның /сервитутпен ауыртпалықтанған мүлік құқығынан басымдылығы бар жер иеленушінің басым учаске/ құқығы; біреудің мүлігін пайдалану шектеулі құқығы.
* Меншік: құқық тұрғысынан жылжымайтын мүлікке меншік құқығы.
* Экспроприация: орнын толықтыруға айырбасталған қинау түрінде меншікті алып қою.
* Салықтанатын құн: салық салу мақсатында пайдаланатын жылжымайтын мүліктің құны.
* Фригольд: жерді иелену шегінде иесіне мүмкінінше ең көп құқықтар берілгендегі, жалға алынған жер меншігінен айырылатын, толық жер меншігі.
* Геодезиялық тор: жер бетінде жайлары дәл анықталған пунктердің кеңістік жүйесі.
* Геоақпараттық жүйе: кеңістік сипаттамаларын пайдаланып, жер туралы мәліметтерді жинау, сақтау, тексеру, қорыту және беру жүйесі.
* Ипотека: Меншік қарыз алушы тұлға иелігінде қалатын қаржылай несие алу мақсатында мүлікті кепілдікке беру.
* Жер: жер беті үстіндегі ауа, материалдар және топырақпен байланысты барлық объектілер.
* Жер учаскесі: меншіктің гомогендік құқығы тарайтын және бірыңғай меншік болып келетін жер учаскесі.
* Жер реформасы: жерді пайдалану, иелену сапасындағы өзгерістермен байланысты әртүрлі процестер.
* Жер кадастры: құқық титулын табыстау туралы құжаттарды тіркеу үшін пайдаланатын публикалық кадастр.
* Жер ресурстарын тиімді пайдалану: жерді экологиялық және экономикалық тұрғыда ресурс ретінде пайдаланумен байланысты әрекет.
* Жерді иелену: жерге құқықты жүзеге асыру формасы.
* Жерді табыстау: жерге меншік құқығын беру.
* Жер учаскелерін тіркеу: құқықтық титулды табыстау бойынша құжатты тіркеу формасында немесе жерге меншіктік құқықты тіркеу жолымен жерге құқықтарды тіркеу процесі.
* Жер құны: әртүрлі әдістермен анықталатын меншіктің құны.
* Жалға алу құқықтарында иелену: келісілген сомаға және белгіленген уақыт кезеңіне айырбас ретінде жер иесі жер иелену құқығын жалға алушыға беру келісіммен жалға алу негізінде жерді иелену.
* Нарық құны: бәсеке және ашық нарық жағдайларында ақшамен көрсетілетін жылжымайтын мүліктің ең ықтималды сату бағасы.
* Шекаралар /описание/: бөлуші сызықтар /межа/ бағыттары және ұзындақтары, жанама учаскелер аттарының көмегімен жер учаскесін бейнелеу.
* Графақұрушы: карталарды, диаграммаларды салу үшін қолданатын құрылғы.
* Бұрынғылық: бұрынғылық күшінде құқыққа ие болу .
* Құқықты жеке табыстау: жерге құқықты бөлуді публикалық тіркеусіз беру.
* Жылжымайтын мүлік: жер және жермен байланысты объектілер, үйлерді, пәтерлерді және басқа объектілерді қоса.
* Жалға беру құны: жер учаскесін пайдаланғаны үшін жалға беру төлемінің сомасы негізінде анықталатын бағасы.
* Иелену: жерге меншік құқығын жүзеге асыру әдісі.
* Құқықты титул: сол немесе басқа тұлғаның меншік құқығын растау.
* Видео терминал: ақпаратты бейнелеу үшін пайдаланатын электрон – сәулелік түтігі бар компьютерлік терминал.
* Автоматтандырылған жұмыс орны: бір немесе бірнеше компьютермен қосылған графикалық экран, клавиатура, цифрлік планшет.
* Растр: автоматты сканерлеу арқылы құрастырылған сол немесе басқа ауданды қамтушы регулярлы матрица.