**Лекция 1.Дәріс «ҚР де жер реформасы жүріб жатыр. Оның ерекшеліктері, жерге меншік пен пайдалану дың түрлері»**

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. 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 /01.01.2004 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 шаруашылық алқап-

3-кесте - Қазақстан Республикасының табиғи ауыл шаруашылық аймақтары бойынша жер қоры /мың га/ 01.01.2004 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 /01.01.2004ж./

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 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 санаттар мен 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 шар-ық | 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.

**3.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 құрылған және орта көп жылдық шығымдылығымен тығыз байланыстағы өнімділік бойынша топтастыру керек деп санаған.Таксономиялық бірлік ретінде ол топырақ түрін ұсынып, екі параллельді шкаланы құруды талап еткен: топырақтардың қасиеттері бойынша және шығымдылығы бойынша.

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

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

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

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

1/ бір топырақтық-климаттық провинцияға немесе округке қарауы;

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

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

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

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

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

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

Бағаланатын топырақ мәліметтері ретінде:

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

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

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

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

д/ шағылдық (ұсақ тастақтық);

е/ тастақтық ;

ж/ гидроморфтік дәреже

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

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

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

Мысал: тереңдік , см қарашірік ,%

0-10 3,23

10-20 2,74

* 1. 2,15

График құрғаннан кейін:

5 3,2

1. 2,7

25 2,3

35 1,8

45 1,2

Содан кейін қарашіріктің орта салыстырмалы мөлшері есептелінеді:

Қ(0- 50) =2,24 %

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

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

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

;

мұнда:  - диаметрі 1 мм артық бөлшектер фракцияларының жиынтығы.

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

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

# Бонитет баллын есептеу.

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



# Шкаланы жыртылған жерлерге салу

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

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

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

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

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

# Топырақтарды бонитеттеу нәтижелерін іс жүзінде қолдану

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Республикамызда ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау жалпы түрде келесі мақсаттарда жүргізіледі.

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

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

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

Жерді жеке бағалауда қолданатын негізгі бағалау көрсеткіштері:

1/ауыл шаруашылық дақылдары шығымдылығы – ШД;

2/белгілі ауыл шаруашылық дақыл бойынша шығындар

орнының толтырылуы – ШТ;

3/белгілі ауыл шаруашылық дақыл бойынша дифференциал-

дық пайда – ДП.

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

Жерді бағалау бойынша жүргізілетін жұмыстар:

1/дайындық жұмыстар, бастапқы ақпаратты жинау, өңдеу;

2/топырақтарды бонитеттеу;

3/жердің жалпы және жеке экономикалық бағалау көрсеткіштерін есептеу;

4/жердің бағалау мағлұматтарын қарау;

5/жердің бағалау материалдарын жасап шығару, беру.

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

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

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

;

мұнда, Б – бағаланатын мал азық алқап түрінің баллы;

Ш – алқап шығымдылығы;

Шэ – эталон шығымдылығы.

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

Экономикалық бағалаудың критерийлері болып, келесі көрсеткіштер табылады:

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

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

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

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

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

Шығындар орнының толтырылуы келесі формула бойынша анықталады:

;

мұнда, ШТ – шығындар орнының толтырылу коэффициенті;

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

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

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

;

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

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

;

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Жыртылатын жерлердің нормативтік базалық бағасын есептеу екі саты бойынша жргізіледі:

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

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

;

мұнда, ШНОС – топырақ тобы бойынша ортасалы

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

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

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

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

ЖӨН = ШНОС х Ц;

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

Ц - өнім бірлігінің әлемдік бағасы, теңге.

Нормативтік пайда мына формула арқылы анықталады:

;

мұнда, ПН – нормативтік пайда, теңге;

R – нормалы рентабельдігі, бір үлесінде.

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

 ;

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

К – капиталдау ставкасы /0,08/.

Суармалы құба топырақтардың 1 га нормативтік бағасын есептеу мысалы:

ЖӨН=13242,66 теңге; R=30%; K=0,08;



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

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

а/ жүн – 34% б/ салмақ қосу – 48% в/ елтірі – 18%.

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

Маңғыстау облысының Түпқараған ауданы жайылымының нормативтік бағасын есептеу мысалы:



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



*Ауыл шаруашылық алқаптарын бағалық аймақтау*

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

Жайылымдардың бағалық шкаласы /мың теңге/га/:

1 - 0 – 0,5

2 - 0,6 – 1,0

3 - 1,1 – 1,5

… …

ІІ - >50

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

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

6-кесте - Бағалық кластар және контурлар бойынша Шіелі

ауданының жайылымдарын бағалау ведомосының сипаты

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

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

**Бөлімге сұрақтар**

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

**4. ЖЕР НАРЫҒЫНЫҢ ҚАЛЫПТАСУЫ**

**4.1 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.

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

4-сурет

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- заңның жер нарығының талаптарына сәйкестігі;

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

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

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

Республикамызда жер нарығының нашар дамуына

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

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

Жер үшін төлем ставкалары Қазақстан Республикасының

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Мысалы, жерді бағалау 3 түрде жүргізіледі:

1. Өнімділік бойынша – жерді өндіріс құралы ретінде;

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

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

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

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

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

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

Ауыл шаруашылық жерлерді бағалаудың негізгі көрсеткіштері:

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

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

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

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

мұнда ДП=ЖҚ-Ш-Пт;

ЖҚ - өнімдердің жалпы құны;

Ш - шығындар;

Пт - қажетті таза пайда.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Бж– ЖПк – Шк / Кс ;

Мұнда Бж-жер бағасы;

ЖПк- күтілетін жалпы пайда;

Шк- күтілетін шығындар;

###### Кс- капиталдандыру ставкасы.

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

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

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

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

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

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

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

Бж-Бс-Ши ; мұнда Бж –жер бағасы;

Бс - сату бағасы;

Ши - игеру шығындары.

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

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

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

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

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

**Бөлімге сұрақтар:**

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

**4.2 Жерді пайдаланудың ақылылығы, салық салу және жалға беру төлемі**

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

1/ мемлекеттік заңды тұлғалар;

2/ белгіленген нормалар шегінде ауыл шаруашылық

өндірісін жүргізу мақсатында жер учаскесін алған мемлекеттік емес заңды тұлғалар;

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

4/ заңда көзделеген өзге жағдайларда.

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

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

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

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

Бонитет баллы Салық ставкасы теңге

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

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

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

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

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

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

61-70 30,00-42,00 -

71-80 45,00-57,00 -

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

> 100 105,00

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

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

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

8-кесте - Жер салығының үлесі

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

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

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

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

Бонитет баллы: Салық ставкасы /теңге/га/

* 1. 25-250

11-20 275-562

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

>100 3000

Осындай ставкалармен қорғаныс мұқтаждығына берілген жерлер де салықтанады.

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

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

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

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

**5. Жерге төлем ақыны айқындау әдістемесі.**

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

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

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

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

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

3. Жердің мынадай санаттары:

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

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

5. Жер салығы:

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

Төлеушілер:

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

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

Б орт = Σ Р\*Б/ Σ Р,

Б орт- бағаланып отырған шаруашылықтың орташа салмақтан бонитет балы;

Б- топырақ түріне байланысты бал бонитет;

Р-топырақ түрі бойынша аудан.

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

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

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

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

# Кесте 10. - Жер салығын анықтау

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

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

# Жерді жалға беру қүнын анықтау.

# Жерді жалға беру төлем ақысын есептеу кезінде келесілер есептеледі:

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

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

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

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

**7. 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

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

* 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 | Прин-терлер | Фотоплан-шеттерді өңдеу бойынша графикалық жұмыс | АЗ фото-планшет фрагмент-терін 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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Принтерлер | Карталарды жасау бойынша графикалық жұмыс станциясы | Мәліметтер база-сының әкімшілігі | Принтерлер | Дигитайзер |

7-сурет

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?

**8. 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.

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.