

## **1.1 Жерді пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеудің түсінігі және мақсаты**

Біздің елімізде жүргізіліп жатқан реформалардың мақсаты – жерді өндірістің бірден-бір құралы ретінде пайдалану тиімділігін жоғарлату, сонымен бірге, жерді қорғау шараларын жүргізуді жоғарғы дәрежеде ынталандыру. Яғни, осы мақсатқа жетудің бірден-бір шарасы жерге ақы төлеу. Жерді және жер ресурстарына ақы төлеу мәселесін орнату жерге мемлекеттік меншіктің біртіндеп жойылуына және жер учаскелерін сату-сатып алу және азаматтық құқықтық мәмілелердің объектісі ретінде қарауға мүмкіндік туғызады. Яғни, жер учаскесін қоршаған ортаның бір элементі ретінде танудан басқа, жердің белгілі бір экономикалық құндылық екені жер реформасының нарық талабына сай дамуының нәтижесі екені нақты анықталып отыр. Бүгінгі күнде елімізде меншіктің барлық нысанының тең құқықты дамуы үшін барлық жағдайлар жасалған және жер жылжымайтын мүлігінің нарығы да белсенді түрде дамып отыр. Мысалы: қазіргі таңда Қазақстан Республикасының жалпы жер қорының 589,9 га жерді алып жатқан 3 млн. жер учаскесі Қазақстан Республикасы азаматтарының және мемлекеттік емес заңды тұлғаларының жеке меншігінде. 2005 жылдың 1 қарашасына берілген мәліметтер бойынша ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерден 3,2 млрд. тенгеге 6,4 мың гектар жер учаскесі жеке меншікке берілген. Бір гектардың орта бағасы 20,2 мың теңгені құрап отыр. Қазақстан Республикасы Жер кодексі қабылданып ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерге жеке меншік құқығын заңдастырғаннан бері ауылшаруашылық мақсатындағы жер қорының небары 0,17 пайызы сатылған. Әрине бұл төмен көрсеткішті сәйкес деңгейге көтеру үшін жер айналымының дамуына барлық құқықтық, экономикалық жағдайлар жасалуы тиіс. Жағдай жасаудың алғышарты жеке меншікке берілетін жер учаскесінің экономикалық құндылығын анықтау. Жердің шаруашылық құндылығын анықтау мәселесі жер учаскесі үшін төленетін төлемақының мөлшеріне де тікелей байланысты болып отыр. Жер учаскесінің экономикалық құндылығы келесідей негізгі үш белгісі арқылы белгіленеді:

1. Жер учаскесінің негізгі мақсаты, яғни, бұл жер учаскесі қолданылатын мақсатты санаты; Жердің негізгі мақсатта пайдалану белгісі жер учаскесін бағалаудағы басқа екі белгіні сипаттап ашуға мүмкіндік береді: мысалы, ауылшаруашылық мақсатындағы жерлер үшін бұл жерлердің мәнді белгілері болып, оның құнарлылығы, топырағының физикалық-химиялық құрамы, өзге де минералды және органикалық құрамдарының бар болуы танылса, ал, өнеркәсіп, транспорт және өзге де мақсаттағы жерлер үшін маңызды белгілері болып оның бедері, пайдалы қазбаларының бар болуы, гидрологиялық және геологиялық қасиеттерінің бар болуы танылады;

2. Жердің сапасы, яғни, жер учаскесінің белгілі бір шаруашылық мұқтаждықтарын қанағаттандыра алу деңгейі; Жердің сапасы жердің белгілі бір табиғи қасиеттеріне деген сұраныс деңгейімен анықталады;

3. Жер учаскесінің экономикалық шаруашылық кеңістікте нақты орналасуы, яғни, оның бағасын мына қағидадан анықтауға болады: жер пайдалану шығындарының төмендігі және жердің экономикалық тиімділігінің жоғарлығы.

Аталған жер учаскесінің шаруашылық-экономикалық құндылығын анықтау белгілерінің өзі қоғамдағы болып отырған өзгерістер мен қажеттіліктерден туындап отыр. Нарықтық экономика кезінде жер айналымға түсіп пайда әкелгені тиімді. Қазіргі таңда мемлекетіміздегі ең маңызды мәселелердің бірі ол жерді жеке меншікке беру мәселесі болып отыр. Мұның өзі болашақта жермен жасалатын әр түрлі азаматтық мәмілелердің қоғамда орын алатынын көрсетеді. Оған себеп, кез-келген заңды тұлға немесе азамат өзінің белгілі бір мұқтаждарын қанағаттандыру үшін өзінің жеке меншігіндегі жер учаскесімен әр түрлі азаматтық құқықтық мәмілелер жасауы мүмкін және меншікке берген кезде ақы төлеу арқылы жүзеге асырылуы тиіс.

Жалпы жер пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеуді бірнеше мағынада қарастыруға болады. Ең алдымен, жерді ұтымды және тиімді пайдалануды қамтамасыз ететін экономикалық ынталандырушы әдіс ретінде. Екінші, жер қатынастарын мемлекеттік реттеудегі басқару функциясы ретінде. Сонымен бірге, мемлекеттік бюджетті толықтырушы элемент ретінде қарастыруға болады.

**Жерді пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмі.** Бүгінгі күні жер пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеудің экономикалық әдісі толық зерттеуді қажет етеді. Мұндай зерттеудің тек теориялық емес, тәжірибелік мақсаты бар, себебі жер пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеудің экономикалық механизмінің осындай құқықтық үлгісінің құрылуы өте қажет, ол нарықтық заманның бүгінгі күнгі талаптарына сәйкес келетін, жер иелерінің және жер пайдаланушыларды оларға тиесілі жер учаскелерін тиімді және нәтижелі пайдалануға, мемлекеттік органдарды және барлық мүдделі тұлғаларды жерді қорғауға және барлық жалпы табиғат қорғау қызметіне белсенді араласуға ынталандыратын болу керек. Сонымен бірге, жерге ақы төлеуді жерді ұтымды және тиімді пайдаланудың негізін құраушы элемент ретінде қарастырса болады. Ғалым Ә.Е. Ереновтың айтуы бойынша, жерді ұтымды пайдалану – ауылшаруашылық өндірісінің басты құралы болып табылатын жердің өндірістік күшін ұлғайтатын басты бағыт және негізгі жол. Жерді ұтымды пайдалану – жер пайдалану процессіне орынды бастамаларды енгізуді білдіреді және барлық жер ресурстарын толық және жоғарғы өндірістік пайдаланудың кепілі болып табылады. Мұның барлығы жерді ұтымды пайдалануды құқықтық жағынан және экономикалық жағынан қамтамасыз етудің негізінде жатыр.

Ең алдымен, жер пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеуді жерді ұтымды және тиімді пайдалануды қамтамасыз ететін экономикалық әдіс ретінде қарастыратын болсақ, жалпы жер қатынастарын экономикалық реттеу әдістері бұрынғы кеңес үкіметінде 1960 жылдардан бастап пайда болған болатын. Бұл уақытқа дейін аталған қатынастарды реттеу үшін әкімшілік, тиым салу, жаза шараларды қолдану сияқты әміршілдік әдістер кеңінен қолданылған. Бірақ, қалыптасқан тәжірибеде жер иелері мен жер пайдаланушыларға билік пен бағыныштылыққа негізделген шараларды қолдану, жердің және өзге табиғи ресурстардың жағдайын жақсартуға әкелмегендіктен, тиімді емес екені нақты анықталды. Сол себептен, экономиканы жанама басқаратын материалдық мүдделерге негізделген, нарық уақытының талаптарына жауап беретін, жер меншік иелері мен жер пайдаланушыларды өздеріне тиесілі жерді ұтымды және тиімді пайдалануға ынталандыратын, сонымен бірге, мемлекеттік органдар және өзге де мүдделі тұлғалардың жерді қорғауға, жалпы табиғат қорғау қызметіне белсенді араласуын қамтамасыз ететін экономикалық тетікті енгізу қажеттілігі туындады. Нарықтық экономикаға көшу кезеңінде жер реформасын жүзеге асыруда экономикалық әдістерді пайдалану өте қажет болды, себебі оларды қолдану нарықтық экономиканың рухына және ішкі табиғатына сәйкес келеді.

Жалпы жер пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмі дегеніміз не? Заң әдебиеттерінде бұл түсінік жерге байланысты құқықтық термин ретінде қарастырылмаған. Тек Қазақстан Республикасының қоршаған ортаны қорғау туралы заңына сәйкес, қоршаған ортаны қорғаудың экономикалық механизмі қарастырылған болатын. Кейін бұл жағдай 09 қаңтар 2007 жылы қабылданған Экологиялық кодексте көрініс тапты. Бұл ретте жерді қоршаған ортаның ажырамас негізгі құрамдас бөлігі ретінде қарастыра отырып, жер пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизміне нақты анықтама беруге болады.

Жерге ақы төлеу дегеніміз – жер учаскесін пайдаланудың экономикалық нәтижесіне байланысты болмайтын, белгілі бір аймақта орналасқан, белгілі бір сападағы және шаруашылық құндылығы бар жер учаскесінің бірлік алаңы үшін белгіленген сома. Берілген анықтаманы саралай отырып, оның кемшіліксіз емес екенін байқаймыз, себебі жер салығының мөлшері, салық заңдарына сәйкес, жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жүзеге асыратын шаруашылық қызметінің нәтижесіне байланысты емес делінген болатын. Сонымен бірге, Салық кодексінің 337-бабына сәйкес, елді мекендер жерлер құрамындағы автотұрақ, автожанар май бекеттері орналасқан және сауда орындары орналасқан базарлар жерлеріне елді мекендер үшін белгіленген салық ставкасының он еселенген көлемінде салық салынады. Демек, салық заңдарының нормаларында өзара қарама-қайшылықтар орын алған. Сол

себептен, жер салығының мөлшеріне жер учаскесінде жүзеге асырылатын шаруашылық қызмет өз әсерін тигізбей қоймайды.

Сонымен қатар, бұл берілген анықтама жерге ақы төлеуден бұрын жер төлемдеріне берілген анықтама. Себебі, жер төлемдері статикада қарастырылатын болса, ал жерге ақы төлеу динамикада қарастырылатын ұғым болып табылады. Жерге ақы төлеу жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жерді пайдаланғаны үшін, жер учаскесін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке сатып алғаны үшін немесе жер пайдалану құқығын алғаны үшін жер заңдарымен, салық заңдарымен немесе өзге де заңдармен белгіленген бекітілген мөлшердегі соманы төлеу жөніндегі әрекеті болса, жер төлемдері жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға бағытталған нақты жер учаскесі үшін белгіленген сома болып табылады. Әрине жер төлемдерінің мөлшеріне жер учаскесінің орналасқан жері, сумен қамтамасыз етілуі, топырағының құнарлылық сапасы т.б. факторлар әсерін тигізіп отырады. Сонымен қатар, жер төлемдерін екі түрлі мағынада қарастыруға болады: экологиялық мағынада және экономикалық мағынада. Экологиялық мағынадағы жер төлемдерінің қатарына жерді қорғау және сапасын жақсартқаны үшін төленетін төлем, жерді ластағаны үшін төленетін төлем жатқызылған болса, экономикалық мағынадағы жер төлемдерінің қатарына жер салығы, жердің нарықтық құны, жер ресурстарын пайдаланғаны үшін төленетін төлем, жерді мемлекеттік меншіктен жеке меншікке немесе пайдалану құқығына алғаны (сатып алғаны) үшін төленетін төлем т.б. жатқызылған.

Жоғарыда айтылған ғалымдардың пікірлерін ескере отырып, жерге ақы төлеудің анықтамасымен қатар, жер пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмі деген түсінікке тоқталғанымыз жөн. Жер пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмі деген түсінікті кең және тар мағынада қарастыруға болады. Кең мағынадағы жер пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеу қоршаған ортаны қорғауға бағытталған экологиялық төлемдердің бір түрі қарастырылады. Яғни, кең мағынадағы жер пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмі дегеніміз – жерді қоршаған ортаның бір бөлігі ретінде ұтымды пайдалану мен қорғауға бағытталған жалпы ұйымдастырушылық-экономикалық шаралардың жүйесі. Тар мағынадағы жер пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмі дегеніміз – жер меншік иелерімен жер пайдаланушыларды жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға ынталандыратын экономикалық сипаттағы іс-шаралардың жиынтығы.

Жалпы, қоршаған ортаны қорғаудың экономикалық механизмі жоғарыда Экологиялық кодексте көрініс тапты деп айтқан болатынбыз. Аталған заңға сәйкес, қоршаған ортаны қорғау мен табиғат пайдаланудың экономикалық реттеу механизміне келесілер жатады:

1. Қоршаған ортаны қорғау шараларын жоспарлау және қаржыландыру;

2. Қоршаған ортаға эмиссиялауға ақы төлеу;
3. Табиғи ресурстардың жекелеген түрлерін пайдаланғаны үшін ақы төлеу;
4. Қоршаған ортаны қорғауды экономикалық ынталандыру;
5. Қоршаған ортаға эмиссиялауға квоталарды сату және нарықтық механизм;
6. Экологиялық сақтандыру ;
7. Қоршаған ортаға келтірілген зардапты экономикалық бағалау және т.б.

Қоршаған ортаны қорғаудың экономикалық әдістерін қарастыра отырып, жерді қоршаған ортаның бір элементі ретінде, яғни табиғи ресурс ретінде қарастырып, келесідей жерді қорғаудың және ұтымды пайдаланудың экономикалық-құқықтық әдістерін бөліп алуға болады:

1. Жерді қорғауға және ұтымды пайдалануға бағытталған шараларды жоспарлау және қаржыландыру;
2. Жер ресурстарын пайдаланғаны үшін ақы төлеу;
3. Жерді ластағаны үшін ақы төлеу;
4. Жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды экономикалық ынталандыру;
5. Жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың мүдделерін сақтандыру;

Жерді қорғаудың және ұтымды пайдаланудың экономикалық-құқықтық әдістерін жеке дара қарастырып көрейік:

#### **1. Жерді қорғауға бағытталған шараларды жоспарлау және қаржыландыру;**

Экономикаға әсер етудің әдісі болып табылатын жоспарлау - әкімшілік қызмет, қаржылық ынталандыру элементтерін біріктіреді.

Жер реформасын жүзеге асыру бойынша шаралар жоспарлық және бағдарламалық-мақсаттық құжаттар мен материалдарда ескеріледі, Қазақстан Республикасының әлеуметтік-экономикалық дамуының жоспарлануының жобаларына, ұлттық және мемлекеттік бағдарламалар мен тұжырымдамаларға қосылады. Осы саладағы жоспарлаудың ерекшелігі болып, жер реформасының шараларын жүзеге асыру бойынша арнайы бағдарламаларды әзірлеу табылады. Жекелегенде, Қазақстан Республикасының Үкіметінің қаулыларымен 16 ақпан 2000 жылы Қазақстан Республикасында 2000-2003 жылдарға арналған жерге құқықтарды қамтамасыз ету бағдарламасы, 11 қазан 1994 жылы Қазақстан Республикасының 1994-1995 жылдар және 2010 жылға дейінгі кезеңге дейін жер ресурстарын ұтымды пайдалану және қорғау тұжырымдамасы, 10 шілде 2003 жылы қабылданған 2004-2010 жылдарға арналған Қазақстан Республикасының ауылдық аймақтарды дамытудың мемлекеттік бағдарламасы, 5 қаңтар 2005 жылы қабылданған 2005-2007 жылдарға арналған ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану бағдарламасы, 24 қаңтар 2005 жылы қабылданған 2005-2015

жылдарға арналған Қазақстан Республикасындағы шөлейттенумен күресу бағдарламасы бекітілген. Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексінде қоршаған ортаны қорғау шараларын жоспарлау заңды түрде бекітілген. Ал жерді ұтымды пайдалануға бағытталған бағдарламалар орын алғанымен, Жер кодексінде жерді қорғауға бағытталған шараларды жоспарлау мәселесі мүлдем қарастырылмаған.

Сол себептен, республикалық деңгейде қабылдануы қажет жерлерді пайдалану және қорғауға байланысты әрекеттердің жоспарында жоспарлаудың әкімшілік деңгейі, жоспарлайтын органдардың құрамы, олардың құқықтары мен міндеттері, жоспарлау деңгейлері арасындағы ара-қатынас секілді ережелер ескерілуі керек және Жер кодексінде жерді қорғауға бағытталған шараларды жоспарлау мәселесі жеке бап шегінде қарастырылуы тиіс деп есептейміз.

Жерді қорғауға бағытталған шараларды қаржыландыру экономикалық механизмнің маңызды элементтерінің бірі. Жерді қорғау шараларын қаржыландыру мәселелері, Қазақстан Республикасында жерді қорғауға бағытталған шараларды қаржыландыру жергілікті және республикалық бюджеттердің, басқа да қайнар көздер есебінен жүзеге асырылады және қажетті көлемдегі материалдық-техникалық ресурстармен қамтамасыз етіледі. Қазақстан Республикасының 24 сәуір 2004 жылы қабылданған Бюджеттік кодексінің 50, 51-баптарына сәйкес, республикалық, облыстық және аудандық бюджеттің шығыстары агроөндірістік кешен, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, орман, су, сонымен бірге, жер қатынастарына бағытталған. Басқа қайнар көздерге жер учаскелерінің меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың жеке қаражаттары, заңды және жеке тұлғаларының ерікті қайырымдылықтары, экологиялық сақтандыру, банктердің несиелері, басқа қайнар көздер, оның ішінде шетел инвестициялары жатады.

Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексінде қоршаған ортаны қорғау шараларына қандай шаралар жататындығы нақты анықталған. Әрине, аталған жағдай Экологиялық кодекстің жетістігін көрсетіп отыр. Сонымен, қоршаған ортаны қорғау шаралары дегеніміз – қоршаған ортаны қорғауға және оның сапасын жақсартуға бағытталған технологиялық, техникалық, ұйымдық, әлеуметтік және экономикалық іс-шаралар жиынтығы. Олардың қатарына:

- экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз етуге бағытталған;
- қоршаған ортаның сапалық сипаттамаларын арттыру арқылы қоршаған ортаның құрауыштарының жай-күйін жақсартатын;
- экологиялық жүйелердің жай-күйін тұрақтандыру мен жақсартуға, биологиялық алуантүрлілікті сақтауға, табиғи ресурстарды ұтымды пайдалану мен молықтыруға ықпал ететін;
- қоршаған ортаға және халықтың денсаулығына залал келтірудің алдын алатын және оларды болғызбайтын;

- қоршаған ортаны қорғауға, табиғатты ұтымды пайдалануға және қоршаған ортаны басқарудың халықаралық стандарттарын енгізуге бағытталған әдістер мен технологияларды жетілдіретін;

- өндірістік экологиялық бақылауды дамытатын;

- қоршаған ортаны қорғау саласындағы ақпараттық жүйелерді қалыптастыратын және экологиялық ақпарат беруге ықпал ететін;

- экологиялық білімді насихаттауға, тұрақты даму үшін экологиялық білім мен ағарту ісіне ықпал ететін іс-шаралар жатқызылады. Жерді қорғау шараларын қаржыландыру мемлекетіміздің экономикалық нарық жағдайына өтумен байланысты көптеген өзгеріске ұшырады. Ең алдымен, қаржыландыру көздері көбейді. Егер алғашқы уақытта бұл тек мемлекеттік бюджеттің және жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың еншісі болатын. Жерді қорғауға бағытталған шараларды қаржыландыру 5 қаңтар 2005 жылы қабылданған 2005-2007 жылдарға арналған ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану бағдарламасы бойынша республикалық қаражат есебінен қарастырылған. Қаржыландырудың жалпы көлемі - 4655318 мың теңгені құрайды. Соның ішінде: 2005 жылға - 1474669 мың теңге; 2006 жылға - 1905685 мың теңге; ал 2007 жылға - 1274964 мың теңгені құрайды. Жерді қорғау шараларын жергілікті бюджет есебінен қаржыландыру жергілікті бағдарламаларға сәйкес анықталады.

## **2. Жер ресурстарын пайдаланғаны үшін ақы төлеу;**

Жер ресурстары үшін төлем жеке меншікке берілетін жер учаскелері үшін, жер ресурстарын пайдаланғаны үшін алынатын төлемақылардан тұрады және жер учаскесінің меншік иелерінен және жер пайдаланушылардан жер пайдаланудың жекелеген түрлері көзделген жалпы мемлекеттік салықтар, арнайы төлемақылар және салықтар түрінде алынады. Жалпы жер ресурстарын пайдаланғаны үшін төленетін ақылардың нысанын анықтау саласында жер құқық ғалымдарының арасында бірыңғай көзқарас жоқ. Ресей ғалымы О.И. Крассов: жерге ақы төлеудің екі ғана нысаны бар деген пікірді айтады. Олар: жер салығы және жалдау ақысы. Жер меншік иелері, жер пайдаланушылар жыл сайын жер салығын төлеп отырады, ал жалдау ақысы жалға берілген жерлер үшін төленеді. Ал жерді жеке меншікке берген кездегі алынатын ақы, яғни жердің нормативтік құны өз табиғаты бойынша жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлейтін ақыны есептеу әдісі деген болатын. Ресей жер құқық ғалымы Ларионовтың пікірі бойынша: жер салығы және жалдау ақысы – жерге ақы төлеудің нысандары ретінде белгіленеді. Жер салығы мен жалдау ақысын төлеушілер болып, жеке меншігіне немесе пайдалануына (жалдауды қоса алғанда) жер учаскесі берілген тұлғалар танылады. Ал жердің нормативтік құны болса, жер нарық қатынастарын реттеуге мемлекеттің қатысу тәсілдерінің бірі болып табылады. Жердің нормативтік құны дегеніміз – мемлекеттің мүдделерін қамтамасыз ету мақсатында заңды түрде белгіленген жердің құны болып табылады.

Заңгер С.А. Боголюбовтың көзқарасы бойынша, жерге ақы төлеуді жерді ұтымды пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмінің негізгі элементі болып табылады және жерге ақы төлеудің нысандары ретінде жер салығын, жалдау ақысын және жердің нормативтік құнын атайды. Жер салығының және жалдау ақысының объектілері ретінде ауылшаруашылық өндірісі үшін пайдаланылатын, қосалқы үй шаруашылығын жүргізу үшін, жеке және ұжымдық құрылыс үшін, бау-бақша, мал шаруашылығы, кәсіпкерлік қызмет және өзге де мақсаттар үшін пайдаланылатын жер учаскелері саналады. Сонымен қатар, жердің нормативтік құны – белгілі бір аймақта орналасқан, белгілі бір сападағы жер учаскесінің құнын сипаттайтын көрсеткіш және аталған көрсеткіш жер учаскесін меншікке берген, жерге меншіктің ұжымдық үлесін анықтаған, мұрагерлікке берген, жер учаскесін сыйға тартқан, жер учаскесін кепілге қоя отырып банк несиесін алған жағдайда туындаған жер қатынастарын экономикалық тұрғыдан реттеп отыру үшін қолданылады.

Отандық заңгер И.Г. Архипов жерге ақы төлеудің түрлері ретінде:

а) жеке меншікке сатылатын немесе мемлекетпен жер пайдалануға берілген жерлер үшін ақы ставкалары түріндегі жердің нормативтік құны;

б) жерді немесе жер пайдалану құқығын сату-сатып алу шарты және заңға қайшы келмейтін өзге мәмілелерді жасау барысындағы шартты құны;

в) жер салығы және жалдау ақысын;- айтқан болатын.

А.Х. Хаджиевтың пікірі бойынша, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес, жерге төленетін төлемақылардың келесі түрлері әрекет етеді:

а) жер салығы, сонымен бірге, шаруа (фермер) қожалықтары төлейтін бірыңғай жер салығы;

б) жерді жалдау ақысы;

в) жердің нормативтік құны, яғни жерді бағалау құны, сонымен бірге, жалдау құқығын сатқаны үшін алынатын төлемақы;

Жер учаскесі мемлекетпен ақылы негізде жеке меншікке берілген жағдайда және мемлекетпен немесе мемлекеттік жер пайдаланушымен жалға берілген кезде жердің нормативтік бағасы қолданылады. Ал жер учаскелерін жеке меншік құқығында немесе жер пайдалану құқығында пайдаланған кезде жер салығы және жалдау ақысы туралы нормалар әрекет етеді. Жер меншік иелері және жер пайдаланушылар жер салығын төлейді, ал жер учаскелерін жалдаушылар жалдау ақысын төлейді деген пікірін білдіреді. Жоғарыда айтылған пікірлерді ескере отырып, жер заңдарын басшылыққа ала отырып, жерге ақы төлеудің түрлерін келесідей нысанда көрсетуге болады:

а) Жер салығы; Меншіктегі, тұрақты жер пайдаланудағы немесе бастапқы уақытша өтеулі жер пайдаланудағы жер учаскелеріне



Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес, жер салығы салынады.

б) Жалдау ақысы; Мемлекет уақытша өтеулі пайдалануға (жалға) берген кезде жер учаскелері үшін жер учаскелерін пайдалану төлемақысы алынады. Жер учаскелерін пайдалану төлемақысын есептеу және жергілікті бюджеттің кірісіне төлеу тәртібі Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес анықталады. Егер жалға алушы тұлға шетел мемлекеттері болған жағдайда, жер учаскелерін пайдалану төлемақысының мөлшері Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттарда айқындалады.

в) Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны немесе жердің нормативтік құны; Бұл жағдайда 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 коэффициенттерін қолдана отырып белгілейді.

г) Жер учаскесінің нарықтық құны; Яғни меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға оқшаулаған кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде жер учаскелері үшін төлемақының мөлшері Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес сату-сатып алу немесе мүлік жалдау шарттарымен айқындалады. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 385-, 438-, 546-баптарына сәйкес, шарттың орындалуы тараптардың келісімімен белгіленген баға бойынша төленеді деген.

Жер ресурстарын пайдаланғаны үшін ақы төлеудің жекелеген аталған түрлеріне қысқаша тоқталып кететін болсақ, жер салық салудың алғашқы объектілерінің бірі болып табылады. Жер салығы – ежелгі салықтардың бірі. Бастапқыда жер салықтары негізінен заттай нысанда төленген және ежелгі дүние және орта ғасыр мемлекеттерінің салық жүйесінде орталық орын алған.

Русьта үнемі салынып отырған алғашқы салықтар туралы Нестордың жазбаларында айтылады. Салықтарды әскер жорықтардан демалған кезде қыс айларында князьдар жинаған. 988 жылға дейін салықтардың негізгі түрлері болып дани (подати), оброк табылған. Олар заттай көбіне мыс, құн және тіпті қылыштар, көгершін, торғаймен төленген.

Салық салудың эволюциясы таза табысқа салық салу және жер табысына қатысушы тұлғаларды – меншік иесі мен жер пайдаланушыларды шектеу бағытында жүрді. Жер салығы тек жердің меншік иесіне ғана емес, жер пайдаланушылардан да алынды. Сонымен қатар, жерге салық салудың тарихи даму барысында оның негіздері жер алаңы, жалпы өнім және таза жер рентасы болған.

Егеменді Қазақстанда жер салығы 1991 жылғы 17 желтоқсандағы «Жер салығы туралы» арнайы заңмен енгізілген.

Қазіргі кезде жер салығы жер пайдаланушылардың барлығынан бірдей алынбайды. Салық салудың субъектілері болып 12 маусым 2001 жылғы Қазақстан Республикасының салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы кодексінің (Салық кодексі) 324-бабына сәйкес мынадай:

Жеке меншік құқығындағы ;

Тұрақты жер пайдалану құқығындағы;

Бастапқы өтеусіз уақытша жер пайдалану құқығындағы салық салу объектілері бар жеке және заңды тұлғалар табылады.

Салық кодексінің 328-бабына сәйкес, жер салығын анықтау үшін салық базасы болып, жер учаскесінің алаңы табылады. Ал Салық кодексінің 323-бабының 4-бөлігіне сәйкес жер салығының мөлшері жер иеленушілер мен жер пайдаланушылардың шаруашылық қызметінің нәтижелеріне байланысты болмайды.

Салық кодексінің 323-бабының 3-бөлігіне сәйкес жердің мынадай санаттары салық салуға жатпайды:

- Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерлері;
- Орман қорының жерлері;
- Су қорының жерлері;
- Босалқы жерлер.

Осыған орай салық салуға:

- Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер;
- Елді мекендер жерлері. Салық салу мақсатында олар мынадай екі топқа бөлінген: а) тұрғын үй қоры, соның ішінде олардың жанындағы құрылыстар мен ғимараттар орналасқан жерлерді қоспағанда елді мекендер жерлері; б) тұрғын үй қоры, соның ішінде олардың жанындағы құрылыстар мен ғимараттар орналасқан жерлер;

• Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жерлері және өзге де ауыл шаруашылық мақсатына арналмаған жерлер жатады.

Жоғарыда аталған жер санаттарындағы жер учаскелерінің тағы да, барлығы бірдей салық салуға жатпайды. Жер кодексінің 9-бабына сай жер салығы Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес меншіктегі, тұрақты жер пайдаланудағы немесе бастапқы уақытша өтеусіз жер пайдаланудағы жер учаскелеріне салынады.

Мемлекет уақытша өтеулі пайдалануға (жалға) берген жер үшін жалдау төлемақысы оны жергілікті бюджетке төлеу тәртібімен алынады.

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

Жерге ақы төлеудің келесі түрі мемлекет жеке меншікке беретін жер учаскелері үшін төленетін ақы.

Жер кодексінің 9-бабының 3-бөлігіне сәйкес жер учаскесін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке беру өтеулі негізде облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының жер учаскесін беру жөніндегі өз құзіреті шегіндегі шешімі бойынша ақысы бірден төленіп, не төлеу мерзімін ұзартып сатып алу арқылы жүргізіледі. Жер учаскесін жеке меншікке өтеусіз беру жағдайлары да заң тұрғысынан қарастырылғанын есепке алған жөн. Оларға мынадай негіздер жатады:

Қазақстан Республикасының азаматтарына – тұрғын үйдің меншік иелеріне кондоминиум объектілеріндегі қонымды жер үлесі ретінде;

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

Қолданыстағы заңдармен көзделген өзге де жағдайлар.

Жер кодексінің жаңалығы жер учаскесіне жеке меншік құқығын немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын өтеулі түрде беру (сату) төлемақысы жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін қолдану арқылы шығарылатын кадастрлық (бағалау) құны негізінде есептеледі деген ереже болды. Бұрын сондай-ақ өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін өтеусіз берілген жер учаскелерінің нысаналы мақсаты өзгерген жағдайда жер учаскесінің меншік иесі жер учаскесінің өзгерген нысаналы мақсаты үшін Қазақстан Республикасының заңына көзделген кадастарлық (бағалау) құнына тең болатын соманы жергілікті бюджеттің кірісіне төлеуге міндетті екендігі көзделмеген болатын. Бұл норма біздің көзқарасымыз бойынша әрі өз уақытысында, әрі экономикалық жағынан негізделген. Жер кодексін қабылдау кезінде мемлекеттің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді жеке меншікке сатқаннан түсетін қаражаттың тағдыры туралы мәселе көбірек келіспеушіліктер туғызды. Қолданыстағы Жер кодексіне сәйкес, олар Ұлттық қорға аударылады және заңдарда белгіленген тәртіппен пайдаланылады. Қазақстан Республикасының Бюджеттік кодексінің 23-бап 1-тармағына сәйкес, ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді сатқаннан түсетін қаражат есебінен анықталатын жергілікті бюджеттен ресми трансферттер Қазақстан Республикасының Ұлттық қорының кіріс көзі ретінде танылған.

Нақты жер учаскесінің бағалау құны жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті органмен мемлекеттің жеке меншікке беретін жер учаскелері үшін төлемақының барлық ставкаларына сәйкес анықталады. Жеке меншікке берілген елді мекендегі жер учаскелерінің бағалау құны базалық ставкаларға түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттерін қолдана отырып анықталады.

Түзету коэффициенттерімен аймақтардың шекаралары аудандық маңызы бар қалаларда, кенттер мен селолық елді мекендерде – аудандық

атқарушы органдардың ұсынысы бойынша аудандық өкілді органдардың, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстық (Астана және Алматы қалалық) атқарушы органдарының ұсынысы бойынша облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілді органдардың шешімімен бекітіледі.

Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншікке өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормаларынан артық берілген қосымша жер учаскелерінің бағалау құны бағаланатын учаскелерге неғұрлым жақын орналасқан ауылдық елді мекендердің жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына негізделі отырып, айқындалады.

Елді мекендердің шегінен тыс орналасқан, азаматтарға және мемлекеттік емес заңды 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 жерлерді қоса алғанда оларды бағалау құны облыстық маңызы бар қалаларда аталған мақсаттар үшін берілген (берілетін) жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларының он проценті мөлшеріне негізделі отырып айқындалады.

Меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаға 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 айқындалады.

### **3. Жерді ластағаны үшін төлемақыны белгілеу және алу.**

Жерді ластағаны үшін төлемақы жерге өндіріс және тұтыну қалдықтарын орналастырғаны үшін ұйымдар мен азаматтардан алынады. Табиғи ресурс ретіндегі жерлерді ластағаны үшін төленетін ақылар жер салығынан ерекшеленеді.

Жер сапасын қорғау және молықтыру үшін төлемақы жер учаскесінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардан аталған қызметті жүзеге асыруға арналған бюджет шығындарының орнын толтыруды өтеу ретінде алынады. Мысалы, ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшін ауыл шаруашылық алқаптарын алып қоюдан туындаған ауыл шаруашылық өндірісіндегі шығасы, ауыл шаруашылық алқаптарының көлемімен олардың сапасын қалпына келтіру арқылы ауыл шаруашылық өндірісінің деңгейін сақтау мақсатында өтелуге жатады. Бұл шығасы шығындардың орнын толтырудан тыс өтеледі.

Ауыл шаруашылығы өндірісіндегі шығасыны ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес қажеттіліктер үшін ауыл шаруашылығы

мақсатындағы жерлерден жер учаскелері берілген тұлғалар, сондай-ақ күзет, санитарлық және қорғау аймақтары белгіленген тұлғалар өтейді.

#### **4. Жерді пайдалану және қорғау жөніндегі іс-шараларды экономикалық жағынан ынталандыру.**

Жерді ұтымды пайдалану және қорғауды қамтамасыз ету үшін экономикалық ынталандырудың маңызы зор болуы керек, онсыз жоспарлар мен бағдарламалардың орындалуы мүмкін емес.

«Ынталандыру» термині (латынның stimulus деген сөзінен) сөзбе сөз аударғанда – жануарларды айдайтын үшкір басты таяқты білдіреді. Басқа сөзбен айтсақ, ынталандыру – белгілі бір әрекетті жасауға ниетті тудыратын құбылыс.

Экономикалық ынталандырудың мәні жер пайдалануда жерді ұтымды пайдалануға оның ішінде қорғауға деген тікелей мүддені туғызуда.

Соңғы жылдары ынталандыруға көп көңіл бөлінеді, өйткені тек жазалау санкциялармен ғана жер пайдалануды басқару мүмкін емес. Қазақстан Республикасының қоршаған орта бойынша іс-әрекеттерінің Ұлттық жоспарында және 2005-2007 жылдарға арналған ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану бағдарламасында мынадай міндет қойылған – жерлерді немесе өзге табиғи ресурстарды ұтымды пайдалануды экономикалық жағынан ынталандырудың ғылыми негіздерін әзірлеу. Сонымен қатар, табиғатты қорғау қызметін ынталандырудың жалпы қағидаларын әзірлеудің халықаралық маңызы бар, өйткені ол 8 ақпан 1992 жылғы ТМД мемлекеттерінің көп жақты келісімінен туындайды.

Жерді қорғау жөніндегі іс-шараларды экономикалық жағынан ынталандыру жерді қорғауды тиімді жүзеге асыратын жер пайдаланушы заңды тұлғаларға субсидиялар беру саясатымен ынталандыратын сипаттағы өзге де шаралар арқылы жүзеге асырылады.

Экономикалық ынталандыру іс-шараларын жүзеге асыруға азаматтардың көпшілігін тарту мақсатында Қазақстан Республикасының 24 қаңтар 2001 жылғы Жер туралы заңымен, бұдан әрі Жер кодексімен де жер учаскесі Қазақстан Республикасының азаматтарының меншігіне өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін белгіленген нормалар шегінде өтеусіз негізде беріледі деген шара көзделген. Сонымен қатар, қолданыстағы Жер кодексінде ең алғаш заңнамалық тұрғыдан, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға мүдделігін арттыру мақсатында бюджет заңдарында және салық туралы заңдарда белгіленген тәртіппен жерді қорғау мен пайдалануға экономикалық ынталандыру жүзеге асырылуы тиістігін анықтаған экономикалық ынталандыруға байланысты арнайы бап бекітілді. Ал, табиғат қорғау функцияларын орындаған жер пайдаланушылар үшін жеңілдікпен салық

салу көзделген. Қазақстан Республикасының Салық кодексіне сәйкес, қызметінің негізгі түрі орманның өртке қарсы құрылғысы, өртке қарсы, орман зиянкестері мен ауруларына қарсы күрес, табиғи биологиялық ресурстарды ұдайы молайту және орманның экологиялық әлеуетін арттыру жөніндегі жұмыстарды орындау болып табылатын мемлекеттік кәсіпорындар, табиғат қорғау мекемелерінің мәртебесі бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтар үшін салықты есептемеген кезде тиісті ставкаға 0,1 коэффициенті қолданылады, яғни осы жер пайдаланушылар үшін салық ставкалары басқалар үшін белгіленген ставкалардан айтарлықтай төмен. Мәселен, Ресей мемлекетінде жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды экономикалық ынталандыру шаралары тікелей Жер кодексінде көрініс тапқан. Олар: жерді пайдаланушының кінәсіз бүлінген жерді мемлекеттік бюджет есебінен қалпына келтіру, ауылшаруашылық игеру кезеңіндегі жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төленетін төлемнен босату, орман қорлары жерлерінің сапасын жақсарту және топырағының құнарлығы мен өнімділігін арттыруға бағытталған іс-шараларды жүзеге асырған тұлғаларға материалдық сыйақы беру, жерді уақытша консервациялау нәтижесінде кірісінің төмендеген тұлғаларға бюджет есебінен шығынның орнын ішінара толтыру, экологиялық таза өнімдерге жоғарғы баға белгілеу т.б. Жалпы, жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жерді ұтымды пайдалану мен қорғаудың тиімділігін арттыру мақсатында экономикалық ынталандыру шараларын заңнамалық негізде анықтап, келесідей жеңілдіктерді мемлекет тарапынан бергені жөн болатын еді. Мысалы: жерді ұдайы ұтымды, тиімді және нысаналы пайдаланатын жер меншік иелері мен жер пайдаланушыларға жер салығы бойынша белгілі бір жеңілдіктер беру, жер учаскесін сатып алу барысында алғашқы кезектілікпен беру, жеңілдікті пайызбен несиелеу, жерді пайдаланушының кінәсіз бүлінген жерді мемлекеттік бюджет есебінен қалпына келтіру, т.б.

#### **6. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың мүдделерін сақтандыруды ұйымдастыру.**

Сақтандырудың бұл түрі Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексінің «экологиялық сақтандыру» деп аталатын 107-бабына және 2005 жылғы 13 желтоқсанда қабылданған «Міндетті экологиялық сақтандыру туралы» заңына сәйкес жүзеге асырылады. Жалпы экологиялық сақтандырудың басты мақсаты болып, қоршаған ортаны ластау нәтижесінде адам өміріне, денсаулығына, мүлкіне және қоршаған ортаға келтірілген шығынның орнын толтыру болып табылады. Яғни, экологиялық сақтандыру қоршаған ортаға, басқа адамдардың өміріне, денсаулығына немесе мүлкіне зиян келтіру салдарынан шарттан туындайтын міндеттемелер бойынша жауапкершілік тәуекелі туындаған кездегі жеке және заңды тұлғалардың мүлктік құқықтарын (сақтандырылған) қорғауға байланысты қатынастар кешені.

Шаруашылық және өзге де қызметтің экологиялық жағынан қауіпті түрлерімен айналысатын заңды тұлғалар мен азаматтар міндетті түрде экологиялық сақтандыруға тиіс. Міндетті сақтандыру шарты сақтандырудың осы түріне лицензиясы бар сақтандырушымен ғана жасалуы мүмкін. Қазақстан Республикасының «Міндетті экологиялық сақтандыру туралы» заңына сәйкес, қоршаған ортаны ластау дегеніміз – заңды немесе жеке тұлғалар жүзеге асыратын шаруашылық және өзге қызметтің экологиялық қауіпті түрлерімен айналысу нәтижесінде қоршаған ортаға, соның ішінде жер учаскесінің жоғарғы қабатына, жер қойнауына рұқсат берілген деңгейден астам ластайтын заттарды сұйық, газ немесе қатты түрінде тастау немесе электромагниттік, химиялық, биологиялық ластау нәтижесін оқыс, қасақаналық ниетсіз қоршаған ортаны ластау – деп анықтама берген болатын.

Жер кодексінде жер учаскелері меншік иелерімен жер пайдаланушылардың мүдделерін сақтандыруды көздейтін жеке баптың бекітілуі қажет деп ойлаймыз. Қазіргі таңда сақтандыру объектілерінің бірі ретінде ерекше құндылыққа ие жылжымайтын мүлік танылып отыр. Әрине бәрімізге белгілі, Азаматтық кодекске сәйкес, жылжымайтын мүлік қатарына жер учаскелері, жер қойнауы учаскелері, оқшауланған су объектілері, орман ресурстары, көп жылдық екпелер, ғимараттар және белгілі бір шығынсыз орнынан қозғалту мүмкіндігі жоқ объектілерді жатқызған. Жылжымайтын мүлікті сақтандыру жылжымайтын мүлікті сақтандыру шартына сәйкес жүзеге асырылады. Аграрлық заңдарда ауыл шаруашылық тауарларын өндірушілер өздерінің жерде жүзеге асырған өндірісін сақтандыруға міндетті деген де мысалдар бар. Нақтырақ айтатын болсақ, 1 сәуір 2004 жылдан бастап қолданыстағы Өсімдік шаруашылығындағы міндетті сақтандыру туралы Қазақстан Республикасының заңы өсімдік шаруашылығы өнімдерін өндірумен шұғылданатын ауыл шаруашылығы өнімін өндірушілердің мүдделерін сақтандыруды құқықтық жағынан қамтамасыз етеді.

Аталған жағдайларды қорыта келіп, Қазақстан Республикасында жер заңдарының нормаларын нарық талаптарына сәйкестендіру және жерге ақы алу қызметін жетілдіру мақсатында Қазақстан Республикасының Жер кодексіне өзгертулер мен толықтырулар енгізу қажеттілігі туындап отыр. Аталған жағдай Жер кодексіне 5-1 тарауын енгізумен ұштасады. Актінің 5-1 тарауы «Жерді пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмі» деп аталып, өз құрамына келесідей баптарды қамтуы қажет:

1. Жерді қорғауға және ұтымды пайдалануға бағытталған шараларды жоспарлау және қаржыландыру;
2. Жер ресурстарын пайдаланғаны үшін ақы төлеу;
3. Жерді ластағаны үшін ақы төлеу;
4. Жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды экономикалық ынталандыру;

5. Жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың мүдделерін сақтандыру.

Жер пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмі деген түсінікті кең және тар мағынада қарастыруға болады. Кең мағынадағы жер пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмі дегеніміз – жерді қоршаған ортаның бір бөлігі ретінде ұтымды пайдалану мен қорғауға бағытталған жалпы ұйымдастырушылық-экономикалық шаралардың жүйесі. Тар мағынадағы жер пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмі дегеніміз – жер меншік иелерімен жер пайдаланушыларды жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға ынталандыратын экономикалық сипаттағы іс-шаралардың жиынтығы.

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының жер заңдары бойынша жерге ақы төлеу мен жер төлемдері бірдей ұғымдар емес. Жер төлемдері статикада қарастырылатын болса, ал жерге ақы төлеу динамикада қарастырылатын ұғым болып табылады. Жерге ақы төлеу дегеніміз – жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жерді пайдаланғаны үшін, жер учаскесін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке сатып алғаны үшін немесе жер пайдалану құқығын алғаны үшін жер заңдарымен, салық заңдарымен немесе өзге де заңдармен белгіленген бекітілген мөлшердегі соманы төлеу жөніндегі әрекеті болса, жер төлемдері жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға бағытталған нақты жер учаскесі үшін белгіленген сома болып табылады. Жер меншік иелерімен жер пайдаланушылардың жерді ұтымды пайдалану мен қорғаудың тиімділігін арттыру мақсатында экономикалық ынталандыру шараларын заңнамалық негізде белгілеп, келесідей жеңілдіктерді мемлекет тарапынан бергені жөн болатын еді. Мәселен: жерді ұдайы ұтымды, тиімді және нысаналы пайдаланатын жер меншік иелері мен жер пайдаланушыларға жер салығы бойынша белгілі бір жеңілдіктер беру, жер учаскесін сатып алу барысында алғашқы кезектілікпен беру, жеңілдікті пайызбен несиелеу, жерді пайдаланушының кінәсіз бүлінген жерді мемлекеттік бюджет есебінен қалпына келтіру, т.б.

**Жерді пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеудің мақсаты.** Осы тарауда қарастырылатын тағы бір көкейкесті мәселенің бірі – жерді пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеудің мақсаты. Жалпы тұрғыдан қарастыратын болсақ, мақсат дегеніміз – белгілі бір әрекеттің, сол әрекетті жасау арқылы ұмтылған соңғы нәтижесі. Ал жерді пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеудің мақсаты – жерге ақы төлеу қағидасын енгізе отырып, ұмтылған нәтижесі. Қазақстан Республикасының жер заңдары жерге ақы төлеудің басты мақсаты – жерді ұтымды пайдалану, қорғау мен игеру, топырақ құнарлығын арттыруға ынталандырумен ұштасады. Жерге ақы төлеу сияқты құралды қолдану әртүрлі сапалы жер учаскелеріндегі шаруашылық етудің әлеуметтік-экономикалық жағдайларын теңестіруді қамтамасыз етуі, елді-мекенді жерлерде инфрақұрылымды дамыту, осы шараларды қаржыландыру мақсатында



арнайы жер қорларын құруды қамтамасыз етуі қажет. Экономикалық әдістердің басты мақсаты, шаруашылық қызмет субъектілерінің материалдық шығынды анықтай отырып, жерді ұтымды пайдалану мен жерді қорғауды арттыру және жерді қоршаған ортаның құрамдас бөлігі ретінде ластауды азайтуға мүдделі болуына бағытталған.

Жерді пайдалану мен қорғау үшін төленетін ақы табиғат пайдалану үшін төленетін ақылардың бір түріне жатқызылған. Табиғат пайдалану үшін төленетін ақылар өздерінің әр түрлі бағыттары мен мақсаттарына байланысты көптеген реттеуші қызметтерге ие. Мақсаттары мен құқықтық сипатына байланысты табиғат пайдалану үшін төленетін ақы қызметі ынталандырушы, орнын толтырушы, есепке алушы, және жазалаушы болып бөлінеді.

Жалпы жерге ақы төлеу мәселесін орнатудың негізгі мақсаттары мыналар болып табылады:

1) Жерді ұтымды пайдалануын экономикалық амал тәсілдермен қамтамасыз ету;

2) Меншік иелерімен жер пайдаланушылардың жерді ұтымды пайдалануға және оларды қорғауға ынталандыру;

3) Меншік иелерімен жер пайдаланушылардың жерді тиімді пайдалану және оларды қорғау мүмкіндіктерін жақсарту;

4) Жерді қорғау шараларын жүзеге асыру үшін арнайы қорларды құру;

5) Жерге орналастыру, жердің топырақ қабатының құнарлығын арттыру және қорғау шараларын жүзеге асыру үшін сәйкес бюджетті қалыптастыру;

6) Жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жерге құқықтарының тұрақтылығына экономикалық мүдделерін қамтамасыз ету;

7) Жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертудің және негізсіз алып қоюдың алдын алу;

8) Сәйкес аумақтың инфрақұрылымының дамуын қамтамасыз ету.

Жер пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеу шаралары өз алдына қойған мақсаттарға жету барысында жер қатынастары саласында біршама өзгерістер орын алып, келесі жағдайлар толық түрде қалыптасқан болатын:

- жер қатынастарын реттеу және жер ресурстарын басқаруда нарық талаптарына сай жаңа инновациялық технологиялар мен экономикалық әдістер жүйесі құрылған болар еді;

- жер ресурстарын ұтымды пайдалану мен қорғау мәселелерін жүйелі түрде шешудің талпынысы жасалған болар еді;

- жер алқаптарының құрамы мен мелиоративті жағдайын жақсарту;

- жерді жылжымайтын мүлік ретінде нарықтық айналымға тартуға жағдай жасау;

- жер төлемдерінің дер уақытта сәйкес бюджетке және өзге де мемлекеттік қорларға түсуі;

- жер нарығының дамуы;
- жер ресурстарын пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылаудың тиімділігін арттыру;
- елді-мекенді жерлердің жергілікті инфрақұрылымын дамыту және жетілдіруге қол жеткізу;
- Қазақстан Республикасында жер ресурстарын басқару және жер қатынастарын құқықтық, экономикалық және ғылыми-техникалық қамтамасыз ету бойынша халықаралық ынтымақтастыққа қол жеткізу.