

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ МИНИСТРЛІГІ
Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан
аграрлық-техникалық университеті



ТАСАНОВА Ж.Б.

ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУ

ОҚУ ҚҰРАЛЫ

Алматы
2019

ОӘЖ: 332.33:005 (075.8)

КБЖ: 65.32-5 (я73)

Т 23

**Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық-техникалық
университеттің оқу-әдістемелік кеңесінің отырысында басылымға
мақұлданды (№ 10 хаттама 27.05.2019)**

Сын-пікір берушілер:

Альжанова Б.С., М.Өтемісов ат. БҚМУ-нің «Биология және экология»
кафедрасының меңгерушісі, а.ш.ғ.к.

Аюпов Е.Е., Жәңгір хан ат. БҚАТУ-дың «Экология және табиғатты
пайдалану» кафедрасының меңгерушісі, PhD докторы

Тасанова Ж.Б.

Т 23 Жер ресурстарын басқару. Оқу құралы / **Ж.Б. Тасанова.** –
Алматы, Альманахъ, 2019. – 104 б.

ISBN 978-601-319-163-8

Бұл оқу құралында маңызды табиғи ресурс, ауылшаруашылығында
маңызды өндіріс құралы, елдің ұлттық байлығы – жер ресурстарын
басқарудың өзекті тақырыптары қарастырылған. Жер ресурстарын
басқарудың теориялық негіздері және осы бағыттар жүргізілген
жұмыстардың тәжірибелік нәтижелері берілген. Жер ресурстарын
басқарудың ұйымдастырушылық-құқықтық және әлеуметтік-
экономикалық механизмдері, олардың қоғамдық өндірістегі маңызы ашып
көрсетілген. Оқу құралы ауылшаруашылық бағыттағы, жерге орналастыру
және кадастр саласындағы мамандықтардың білім алушыларына арналған.

ОӘЖ: 332.33:005 (075.8)

КБЖ: 65.32-5(я73)

T31.1;140.M.C.lic

*Бұл басылым «Альманахъ» баспа үйінде 2019 жылдың 15 қаңтарындағы
№1 лицензиялық келісімге сәйкес жарияланған*

ISBN 978-601-319-163-8

© Тасанова Ж.Б., 2019

© Жәңгір хан атындағы Батыс
Қазақстан аграрлық-техникалық
университеті, 2019

© Альманахъ, 2019

Мазмұны

Кіріспе	4
1 БӨЛІМ. ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУДЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ	6
1.1 Жер ресурстарын басқару объектісі, пәні және субъектісі	6
1.2 Жер ресурстарын басқару міндеттері мен түрлері	11
1.3 Жер ресурстарын басқару функциялары, әдістері мен қағидалары	14
2 БӨЛІМ. ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЖЕР ҚОРЫ – БАСҚАРУ ОБЪЕКТІСІ РЕТІНДЕ	25
2.1 Әкімшіліктік-аумақтық құрылымы және жер қорының облыстар бойынша таралуы	25
2.2 Жер қорының жер санаттары бойынша жіктелулері	29
2.3 Жер қорының алқаптар бойынша бөлінулері	48
2.4 Қазақстан Республикасының жер қорының сапалық жағдайы	52
2.5. Жер қорының меншік формалары бойынша бөлінулері	56
3 БӨЛІМ. ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУДЫҢ НЕГІЗГІ ӘДІСТЕРІ	60
3.1 Мемлекеттік жер кадастры	60
3.2 Жерге орналастыру	65
3.3 Жер мониторингі	67
3.4 Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау	69
4 БӨЛІМ. ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУДЫҢ ҰЙЫМДАСТЫРУШЫЛЫҚ ҚҰҚЫҚТЫҚ ТЕТІГІ	76
4.1 Жер ресурстарын басқарудың ұйымдастырушылық құрылымы	76
4.2. Жер ресурстарын басқару органдарының функциялары	80
4.3. Жер ресурстарын басқару саласындағы құқық көздерінің жіктелуі	84
5 БӨЛІМ. ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУДЫҢ ЭКОНОМИКАЛЫҚ ТЕТІГІ ЖӘНЕ АҚПАРАТТЫҚ ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ	89
5.1 Жер нарығының қалыптасуының негізгі ережелері	89
5.2 Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары және жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны	94
5.3 Жер ресурстарын басқару үшін ақпараттық қамтамасыз ету түсінігі	99
Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	103

КІРІСПЕ

Жер қоры мемлекеттің ұлттық байлық болып табылады, оны тиімді пайдалану басқару жүйесінсіз мүмкін емес. Бұл жүйе жер қатынастарын қалыптастыру, жерді бөлу және тиімді пайдалануды, қолданыстағы жер пайдалану объектілерін қайта ұйымдастыру сияқты шараларды жүзеге асырылған кезде ерекше маңызға ие болады.

Мемлекеттегі қалыптасқан жер ресурстарын басқару жүйесі қалыптасатын елдің және қоғамның құқықтық, саяси, ұйымдастырушылық, экономикалық, экологиялық және әлеуметтік жағдайларын ескереді.

Сонымен қатар, мемлекеттегі экономикалық өзгерістер жер қатынастары мен жер ресурстарын басқарудың рөлі мен маңызын айқындады. Бұл жердің, оның дәстүрлі қасиеттерінен басқа (өндіріс құралы, аумақтық базис, табиғи ресурс және т.б.) құқықтық қатынастардың объектісі және жылжымайтын мүлік объектісіне айналғанына байланысты.

Сондықтанда жер ресурстарын ұтымды пайдалану, салық салу базасын және бюджет қаражатын жинауды ұлғайту,, өңірлерді дамытуға инвестициялар тарту және жер қатынастары субъектілері үшін кепілдік құқықтарын қамтамасыз етудің тиімді жүйесін құруға мүмкіндік беретін жер ресурстарын басқарудың теориялық және әдістемелік ережелерін жетілдіру талап етілді.

Жер ресурстарын басқару жерге орналастыру, мемлекеттік жер кадастры және жер мониторингі және басқа да іс-шаралар сияқты функционалдық іс-әрекеттерді қамтиды. Осыған байланысты жер ресурстарын басқару жүйесі жерге меншік нысанына және басқару функцияларын жүзеге асыратын органдарға байланысты мемлекеттік, қоғамдық және шаруашылық ішкілік сипатқа ие болуы мүмкін.

Кез келген әлеуметтік-саяси жағдайларда жер ресурстарын басқару үшін, оның ішінде жер пайдаланушылар арасындағы жерді қайта бөлу үшін ақпарат қажет. Барлық әкімшілік-аумақтық деңгейлерде жер ресурстарын басқарудың маңызды факторларының бірі аумақтарды мемлекеттік басқарудың және жер қатынастарын экономикалық реттеудің ақпараттық негізі болатын мемлекеттік жер кадастры жүйесі болып табылады. Бұл ретте жер кадастрының барлық құрамдас бөліктері қазіргі жағдайларға бейімделуге тиіс. Әсіресе, бұл әр түрлі санаттағы жерлерді кадастрлық бағалаудың экономикалық негізделген әдістемелерін әзірлеу, жер қатынастары объектілеріне салық салу қағидалары мен ережелерін заңнамалық өзгерту кезінде маңызды.

Нарықтық қатынастардың қалыптасу жағдайында бюджеттік кірістерді арттыруды қамтамасыз ететін және жерді мемлекеттік басқарудың неғұрлым тиімді әрі кешенді әдістерін іске асыратын жер пайдаланудың экологиялық және экономикалық тиімділік жүйесін қалыптастыратын жер ресурстарын басқару жүйесі ұйымдастырушылық-құқықтық және экономикалық тетіктерін дамыту ерекше маңызға ие болады. Бұл ретте жер қатынастарын мемлекеттік реттеудің бірыңғай әдістерін белгілеу, жер нарығының нақты жай-күйіне сай өңірлік экономиканың басымдықтарын ескеретін жер үшін төлемді есептеудің ұтымды әдістерін әзірлеу, елдегі, өңірлерде және негізгі құрылымдарда экономикалық процестерді басқару жүйесіне жер саясатын интеграциялау жөніндегі шаралар кешенін қалыптастыру шешуші мәнге ие болады.

Бұл оқу құралында келесі сұрақтар қарастырылады:

- мемлекеттік қызмет пен іс-шаралар жүйесі ретінде жер ресурстарын басқару;
- жер ресурстарын басқарудың ұйымдастырушылық - құқықтық және экономикалық тетіктері;
- жер ресурстарын басқарудың ақпараттық қамтамасыз етілуі;
- жер ресурстарын басқару тәжірибесі және т.б.

Осы пәнді зерттеуге кірісе отырып, ең алдымен оның мазмұнын, оның жер кадастрымен, жер құқығымен, жерге орналастырумен және т.б. экономикалық және экологиялық пәндер арасындағы байланысын анықтау керек, осы негізде елдің, өңірлердің экономикалық қызметінде, сондай-ақ жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруда басқару жүйесінің мәні айқындалады. Тиісті өлшемдер мен арнайы көрсеткіштер бойынша экономикалық тиімділігін анықтау әдістемесі сипатталады.

Оқу құралының мәліметтеріне жүгіне отырып, әр маман өздігінен қарастырылатын сұрақтарды талдап, орта жағдайының нақты бағалануына, болашақтағы жер ресурстарын тиімді пайдалану шараларын іске асырып, тиімді жақтарын көрсетіп, қорғау жер ресурстарын басқаруды жоспарлаудың әдістемесін игеріп, қорытынды жасай алады.

1 БӨЛІМ. ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУДЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ

1.1 Жер ресурстарын басқару объектісі, пәні және субъектісі

Елдің әлеуметтік-экономикалық дамуын басқару жүйесін жетілдіру кез келген мемлекеттің түйінді саясатының бірі болып табылады. Осыған сәйкес мемлекетте жер ресурстарын басқару жүйесін қалыптастыру жер реформасының негізгі міндеті, елдің экономикалық және саяси дамуының одан әрі жолдары болып табылады.

Жер ресурстары – бұл кез келген елдің ұлттық байлығы, халықтардың әлеуметтік-экономикалық қолайлылығының негізі. Оның өзі Қазақстан халқының игілігіне, болашақ ұрпақтарына пайдалану тиіс. Осы қағиданың негізінде, елдің бүкіл жер қорын тиімді, әрі қолайлы пайдалануды және де қорғауды қамтамасыз етуге арналған жер ресурстарын басқарудағы мемлекеттің алатын орны мен рөлі туындайды.

Жер қорын басқару мемлекеттің елдегі жерлерді мейлінше ұтымды пайдалануды ұйымдастыру және оларды қорғауды мақсат тұтатын құқықтық қызметі. Бұл анықтамада жер қорын мемлекеттік басқарудың өзіндік белгісі болып оның елдегі жерлерді ұтымды пайдалану мен қорғаудағы ұйымдастырушылық ролі болып табылады. Анықтамадағы екінші ерекшелік жер қатынастарын емес, біртұтас мемлекеттік жер қорын басқарудан көрініс табады.

Мемлекеттің негізгі табиғи байлығы болып табылатын жер ресурстары, ол елдің экономикалық және әлеуметтік игілігінің негізі болып табылады. Нарықтық экономика жағдайында жер тек жылжымайтын мүлік объектісі ғана емес, табиғи ресурс, өндіріс құралы, кеңістіктік базисі болып саналады. Ол байлықты тиімді пайдалану, жер ресурстарын басқару жүйесінсіз мүмкін емес. Қалыптасқан жер ресурстарын басқару жүйесі мемлекет пен қоғамның құқықтық, саяси, экономикалық, экологиялық және әлеуметтік жағдайларын ескереді. Бұдан басқа Қазақстан Республикасындағы қайта құрылымдар жер қатынастары мен жер ресурстарын басқарудың маңызын анықтап берді. Нарықтық экономикаға көшу, жерге әр түрлі меншік нысандарын енгізу, жер пайдаланудың ақылы болуын, жердің, оның өндіріс құралы, кеңістіктік базис және шектелген маңызды табиғи ресурс сияқты басты функцияларын сақтай отырып, жылжымайтын мүлік және құқықтық реттеу нысанасы ретінде заң тұрғысынан танудың объективті қажеттілігі туды.

Жер ресурстары басқарудың негізгі функциональдық іс-әрекеттері: жер құрылымын есепке алу, жерге орналастыру, мемлекеттік жер кадастры, жер мониторингі және т.б. болып табылады.

Жер ресурстарын басқару қоғамдық қатынастардың барлық салаларын қамтиды. Сондықтан да ол жүйелі, мақсатқа бағытталған қоғам мен мемлекеттік жер қатынастарына байланысты іс әрекеті болып саналады. Жер ресурстарын басқару объективті және субъективті факторлар жиынтығына байланысты болады. Жер табиғат бөлшегі ретінде өз заңдылықтарымен дами отырып, басқарудың әдісі мен формасына әсер етеді. Сондықтан да басқару қызметтерін орындай отырып жердің негізгі қасиеттерін және аймақтық экономикалық даму жағдайларын ескеру қажетті болып табылады. Жер ресурстарын басқарудың негізіне экономикалық, экологиялық, әлеуметтік даму заңдылықтары және табиғат заңдары жатады.

"Қоғам-табиғат" өзара іс-қимыл шеңберінде жерді ұтымды пайдаланудың мынадай аспектілері бөлінеді:

табиғи-биологиялық, табиғи кешен және өсімдіктер мен тірі организмдерге арналған ортаның компоненті ретінде жердің қызметін зерттеумен байланысты;

әлеуметтік-экономикалық, жерді мемлекеттік саясат пен әлеуметтік процестерге, қоғамдық өндірістік және экономикалық қатынастарға пайдаланылуына әсерін зерттеумен байланысты;

технологиялық, жерге техногендік әсерді, оның пайдаланылу технологиясын, жерді ғылыми-техникалық прогресс көмегімен тиімді пайдалануды зерттеумен байланысты;

құқықтық, (заңды) жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыру мен жүзеге асыруда мемлекеттің құқықтық қызметінің рөлі мен мәнін зерделеуге байланысты;

саяси, жер ресурстарын тиімді пайдалануға қатысты мемлекеттің экологиялық, экономикалық және әлеуметтік-саяси міндеттерін орындауды қамтамасыз етумен байланысты;

әкімшіліктік-басқарушылық, жер ресурстарын басқару органдарының жүйесінің, олардың құзыреттері мен міндеттерінің қалыптасуымен байланысты;

құқықтық, заңнамалық актілерде бекітілген құқықтық нормалар негізінде жерді тиімді пайдалану мен қорғауды қамтамасыз ету;

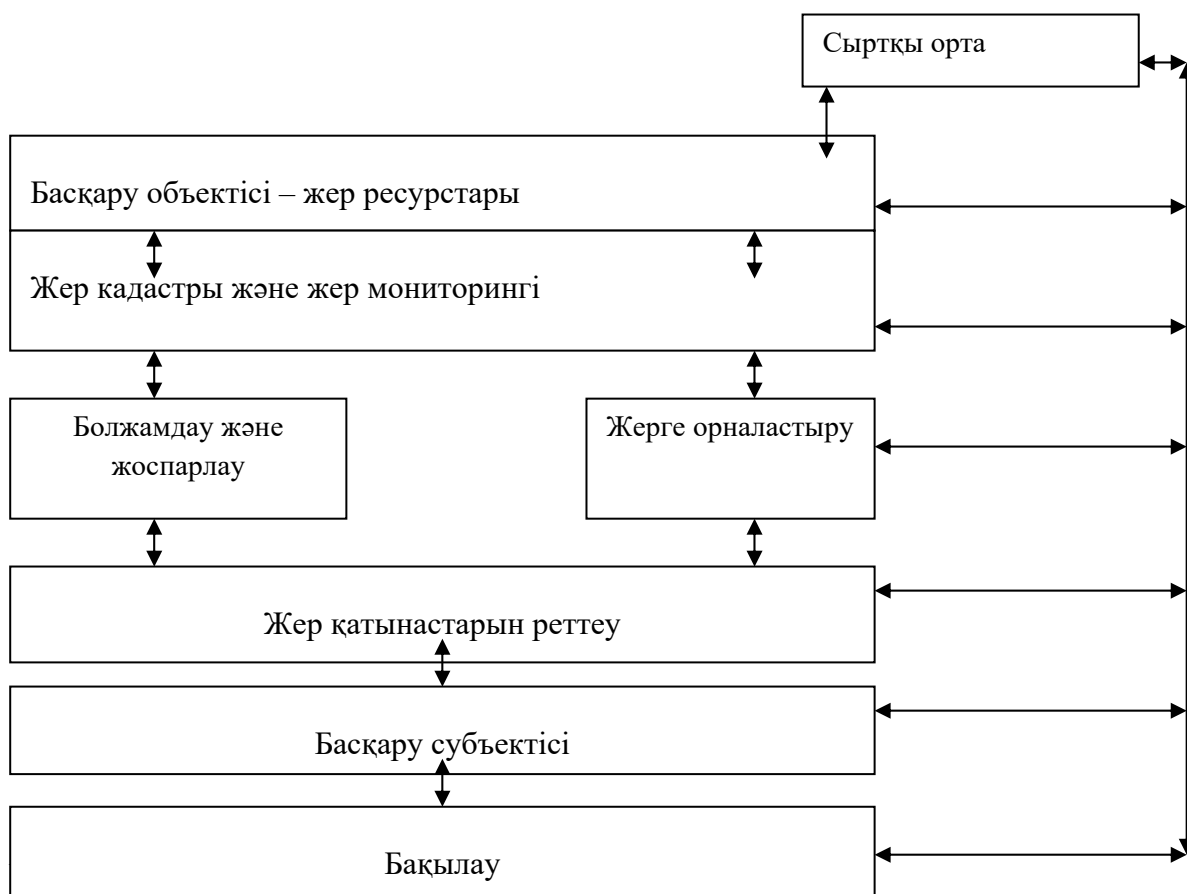
ғылыми, ғылыми-техникалық прогрестің жетістіктерін ескере отырып, жер ресурстарын басқарудың ғылыми негізделген ұсыныстар әзірлеумен байланысты;

экономикалық, жерді тиімді пайдалану жағдайын анықтайтын;

енгізушілік, жерді ұтымды пайдалану және қорғау жөніндегі экономикалық, әлеуметтік және өзге де тетіктерді, ынталандырулар мен іс-шараларды әзірлеумен және жүзеге асырумен байланысты.

Сондықтанда жер ресурстарын басқару – объективті және субъективті факторлардың жиынтығының нәтижесі.

Сонымен қатар, жер табиғи дене ретінде өз заңдары бойынша дамиды, бұл да басқарудың формалары мен әдістеріне белгілі бір дәрежеде әсер етеді. Сондықтан басқару функциясын орындау кезінде аумақтың экономикалық даму жағдайларымен бірге тұтас кешен ретінде жердің негізгі қасиеттерін (жер бетінің белгілі бір нысанын құрайтын жер бедерімен бірге кеңістігі; құнарлылығымен сипатталатын топырақ жамылғысы; табиғи өсімдіктері; жердің гидрогеологиялық және гидрогеологиялық қасиеттері, өз сипаттамаларымен грунт сулары, техногендік жағдай) ескеру қажет.



1 сурет - Жер ресурстарын басқару процесінің қағидалық сызбасы

Жер ресурстарын басқару кешенді сипатқа ие, өйткені көптеген жер қатынастары субъектілерінің мүдделерін қозғайды. Бұл басқару органдарынан жер ресурстарын пайдалану және қорғау процесін қалыптастыруға жүйелі тәсілді, ұйымдастыру-технологиялық

жағдайлардың шешімін ықтимал экологиялық-экономикалық салдарлармен байланыстыруды талап етеді.

Осылайша, жер ресурстарын басқарудың негізіне жалпы экономикалық, экологиялық, әлеуметтік және табиғат заңдары жатады. Әлеуметтік-экономикалық және экологиялық аспектілерді іске асыру жер ресурстарын басқарудың ішкі (терең) жағы болып табылады. Басқару мазмұнының сыртқы (көрінетін) жағы жер ресурстарын басқару жөніндегі мемлекеттің ұйымдастырушылық-шаруашылық, техникалық және құқықтық шараларының жиынтығы ретінде ұсынылады.

Жер ресурстарын басқаруды жер қатынастарын реттейтін және жер пайдаланудың стратегиясын анықтайтын, құқық қорғау қызметін жүргізетін заң шығарушы және атқарушы билік органдары жүзеге асырады. Жер ресурстарын басқару жөніндегі атқарушы-өкімдік органдар қызметінің мазмұны жер ресурстарын пайдалануды болжау және жоспарлау, жер пайдаланудың нормалары мен тәртібін белгілеу, жерді бөлу және қайта бөлу, жерді пайдалану мен қорғауды бақылау-қадағалау қызметі болып табылады.

Жер ресурстарын басқару – бұл жер ресурстарын ұтымды пайдалануға бағытталған басқару жүйесі функцияларының жиынтығы. Жалпы түрде жер ресурстарын басқару процесі 1 суретте көрсетілген.

Жер ресурстарын басқару жүйесінің сипаты экономикалық негізге, қоғамдық құрылыстың мақсаттары мен өлшемдеріне сәйкес бірқатар дәуірдің бойында өзгерді.

Жер ресурстарын басқару жүйесі мынадай шарттардың орындалуын қамтамасыз етуі тиіс:

- жалпы мемлекеттік мүдделерді қамтамасыз ету;
- аймақтардың мүдделерін қамтамасыз ету;
- қоғамның жекелеген мүшелерінің (немесе олардың топтарының) мүдделерін қамтамасыз ету.

Жерді пайдалану аспектілерін негізге ала отырып, жер ресурстарын басқарудың жалпы жүйесі мынадай кіші жүйелерден тұруы тиіс: заңнамалық; әкімшілік-басқару; экономикалық; әлеуметтік; экологиялық. Жер ресурстарын басқару жүйесінің негізін басқару объектісі, субъектісі, пәні, мақсаты, міндеттері мен функциялары құрайды. Басқару объектісі мен пәні көпжылдық тәжірибенің нәтижесінде құрылады және өзара тығыз байланысты. Мысалы, көп қабатты ғимараттар салынған жер учаскелерін басқару бір қабатты үй-жайлық құрылысы бар учаскелерді басқарудан айтарлықтай ерекшеленеді.

Жер ресурстарын басқарудың қазіргі заманғы мақсаты, міндеттері мен функциялары қазіргі уақытта қоғаммен өзара байланыста қалыптасады.

Басқару объектісі болып Қазақстан Республикасының, оның субъектілерінің, әкімшілік ауданының, қаланың және басқа да құрылымдардың барлық жер қоры, пайдалану сипаты, құқықтық мәртебесі бойынша ерекшеленетін жер қатынастары жекелеген субъектілерінің жер учаскелері, сондай-ақ жалпы пайдаланудағы жер учаскелері болып табылады.

Белгілі бір аумақ шегінде оның тұрғындары қажеттілігінің барлық алуан түрлілігін қамтамасыз ететін жерді пайдалануды ұйымдастыру процестері басқару пәні болып табылады. Қажеттіліктердің алуан түрлілігі басқаруға жататын жерлерді пайдалану тәсілдерінің көп түрлілігіне әкеледі. Мұндай тәсілдердің қатарына жатады:

- жер пайдалану шекарасында жерді, жекелеген учаскелерді немесе жер массасын пайдалануды аумақтық ұйымдастыруды жүзеге асыру (жерге орналастыру, жоспарлау, аймақтарға бөлу және т. б.);
- жерді пайдалану процесін инженерлік қамтамасыз ету (инженерлік коммуникациялар);
- жердің құқықтық мәртебесін белгілеу (меншік, пайдалану, жалға беру, шектеу, ауыртпалықтар);
- жерді пайдалану бағыттары мен түрлерін белгілеу (рұқсат етілген пайдалану);
- жерді пайдаланудың экономикалық және экологиялық тиімді технологияларын енгізу.

Объектіден және нысаннан басқа, басқару жүйесін құруға және оның жұмыс істеуіне қоғамның қазіргі даму деңгейін ескере отырып қалыптастыратын басқарудың мақсаты мен міндеттері әсер етеді. Басқару объектісі, пәні, мақсаттары мен міндеттері арасында тығыз өзара байланыс бар. Осылайша, мақсаты мен міндеттері объектінің жай-күйі мен басқару нысанын ескере отырып қалыптастырылады, ал оларды іске асыру кезінде қалыптасқан мақсат пен міндеттер объектілерді және басқару нысанын қалыптастырады.

Жер ресурстарын басқарудың негізгі мақсаты жердің қасиеттерін пайдалану негізінде қоғамның қажеттіліктерін қанағаттандыруды қамтамасыз ету болып табылады. Жер ресурстарының перспективалық жай-күйін және оларды пайдалану процесі жер ресурстарын басқару мақсатымен айқындалады. Жерді пайдалану қоғамның немесе жекелеген субъектілердің жерге тікелей әсер етуі кезінде туындайды. Бұл ретте әрбір осындай әсерде жердің нақты қасиеттерін тұтынумен байланысты. Қоғам жер қатынастарының жекелеген субъектілерінің мақсаттарын олардың жаппай және алуан түрлілігіне байланысты толық бақылай алмайды, сондықтан осы процестерді басқару жерді пайдаланудың жалпы ережелері

мен шектерін белгілеуді білдіреді. Мұндай шектер белгіленген және заңды түрде ресімделген (құқықтық нормалар түрінде) жер қатынастары мен жер пайдалану жүйесін регламенттейтін пайдалану ережелерінің көмегімен құрылады.

Бұл ережелер жерді пайдаланудың кез келген нысаны мен режиміне тән және жер қатынастары жүйесінің барлық алуан түрлілігі үшін ортақ болып табылады.

Нақты уақыт кезеңінде мақсат айқын екпін алуы мүмкін: әлеуметтік, экономикалық, экологиялық немесе аралас. Қалалар мен қоныстар аумағында қайта құру кезеңінде, мысалы, әлеуметтік әсер басым болды - тұрғындардың әлеуметтік талаптарын барынша қанағаттандырылды. Қазіргі уақытта нарықтық экономиканың даму жағдайында экономикалық аспектіні есепке алуға қайта бағдарлау, яғни экономикалық әсердің максимумына қол жеткізу болды, ол көбінесе бюджетке түсетін ақша түсімдерінің максимумының және әлеуметтік құрамдас бөлікті ескерместен шығындардың өтелімділігінің түріне ие болады.

Демек, жер ресурстарын басқарудың негізгі мақсаты – мемлекеттегі экологиялық және әлеуметтік жағдайларын тұрақты жоғары деңгейде қамтамасыз ету, тиімді кәсіпкерлік, қоғамдық және өзге де қызметті дамыту, жердің қасиеттерін сақтау және қалпына келтіру жағдайларын қалыптастыру, республикалық және жергілікті бюджеттерге қаржы қаражатының барынша түсуін қамтамасыз ету мақсатында жер қатынастары мен жер пайдалану жүйесін құру болып табылады.

Басқару субъектілері жер қатынастарының субъектісі ретінде мемлекеттен бастап және нақты заңды немесе жеке тұлға, мемлекеттік, жергілікті және ішкі шаруашылық басқаруды жүзеге асыратын субъектілерге бөлінеді.

1.2 Жер ресурстарын басқару міндеттері мен түрлері

Мемлекеттік басқару жалпы және ведомстволық (салалық) басқаруға бөлінуі мүмкін.

Жалпы мемлекеттік басқаруды жалпы және арнайы құзіретті мемлекеттік органдар жүзеге асырады және аумақтық сипатқа ие. Ол жер санатына және жер учаскесіне құқық субъектілеріне қарамастан белгілі бір аумақ шегінде (жалпы республика, облыс, әкімшілік аудандар, қалалар) барлық жерлерге таралады.

Министрліктер, комитеттер, қоғамдық қызметтер жүзеге асыратын жерді ведомстволық (салалық) басқару жер берілген кәсіпорындардың, ұйымдардың ведомстволық бағыныстылығы қағидаты бойынша құрылады.

Басқарманың бұл түрі ведомстволық жерлердің аумақтық орналасуына байланысты емес.

Жергілікті басқаруды өзін-өзі басқару органдары жүзеге асырады және жалпы және арнайы сипатта болуы мүмкін.

Жергілікті басқару заң нормалары шегінде әкімшіліктік құрылымдар аумағында (әкімшілік аудандар, қалалар және өзге де қоныстар, ауылдық округтер) жүзеге асырылады.

Жерді ішкі шаруашылық басқаруды меншік иелері, жер учаскелерін иеленушілер және пайдаланушылар өздері жүзеге асырады.

Жер ресурстарын мемлекеттік басқару жүйесін құру негізгі міндет болып табылады, оны шешу жер қатынастарын реттеу тетігін құруға мүмкіндік береді.

Әрбір аумақтық деңгейде жер ресурстарын басқару міндеттері биліктің заң шығарушы және атқарушы органдарының міндеттеріне бөлінеді. Жерді әртүрлі мақсатты пайдалануға байланысты жер ресурстарын басқару жөніндегі салалық министрліктердің, ведомстволар мен мекемелердің қызметі жалпы да, арнайы да функциялар жүйесімен сипатталады.

Бұл функциялар мен міндеттерді барлық басқару субъектілері жүзеге асырады, нақты өңірлердің өмір сүру жағдайларын және олардың даму перспективаларын ескере отырып, елеулі айырмашылықтарға ие. Сондықтан ведомстволар мен өңірлер үшін міндеттерді саралау қажет, бұл нақты өңірдегі әрбір басқару субъектісінің орны мен рөлін айқындауға, жер пайдаланудың маңызды процестері бойынша басқару жүйесіндегі олардың іс-әрекеттерінде қайталануын немесе өткізілуін болдырмауға мүмкіндік береді.

Жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың негізгі міндеттеріне жатқызуға болады:

- қоғамның тиімді дамуын қамтамасыз ететін басқару органдарына саяси және ұйымдастырушылық-реттеуші функцияларды беру;
- мемлекеттік басқару органдары шешімдерінің өзара келісілуін қамтамасыз ету;
- жер қатынастары субъектілерінің қаржылық және табиғат қорғау қызметін мемлекеттік актілермен реттеу;
- жер қатынастары субъектілерін әлеуметтік-құқықтық қорғауды қамтамасыз ету;
- кәсіпкерлік және қоғамның прогрессивті дамуы үшін қолайлы жағдайлар қалыптастыру;
- жер ресурстарын пайдалану мен қорғауды жақсарту;

- жерде шаруашылық жүргізудің әртүрлі нысандары үшін құқықтық, экономикалық және ұйымдастырушылық алғышарттар жасау және т. б.

Жер ресурстарын мемлекеттік басқару жолымен жүзеге асырылады:

а) заңнамалық және нормативтік-құқықтық актілерді, республикалық және өңірлік бағдарламалар мен жоспарларды, сондай-ақ мемлекеттік билік органдарының және субъектілерінің жекелеген іс-шаралары мен шешімдерін әзірлеу және іске асыру;

б) мемлекеттік жоспарлы, қаржылық және инвестициялық саясатты жүргізу;

в) заңнама мен нормативтік-әдістемелік құжаттардың талаптарын қамтамасыз ету;

г) Жер ресурстарын қорғау мен ұтымды пайдалануды экономикалық ынталандыру тетігін қамтамасыз ету;

д) жердің жай-күйін, оларды ұтымды пайдалану мен қорғауды бақылау, бұзушылық пен заңнаманы бұзғаны үшін кінәлілерді жауапқа тарту;

е) мемлекеттік лицензиялау, сертификаттау және сақтандыру;

ж) мемлекеттік білім беруді және насихатты қамтамасыз ету.

Осы міндеттерді шешу үшін мынадай негізгі шарттардың орындалуын қамтамасыз ету қажет:

1. Қазақстан Республикасының Конституциясына, оның субъектілері мен әкімшілік құрылымдарына сәйкес жер қатынастарын реттеу бойынша қажетті нормативтік-құқықтық актілерді қабылдау;

2. Халық шаруашылығының басқа салаларында жер пайдалануды реттейтін заңнамалық актілер қабылдау және осы заңдардың жер заңдарына сәйкестігін қамтамасыз ету.

3. Жерді пайдалану мен қорғауды реттеу үшін мемлекеттік деңгейде экономикалық, құқықтық және ұйымдастырушылық жағдайлар жасау.

4. Кез келген деңгейдегі әкімшілік-аумақтық құрылымдар үшін жер ресурстарын басқару органдары жүйесінің көлденең және тік құрылымын құру.

5. Мемлекеттік жер кадастры жүйесін қалыптастыруды және оны өзекті жағдайда ұстауды қоса алғанда, жерді ұтымды және тиімді пайдалануды қалыптастыру жөніндегі қажетті іс-шараларды қаржыландыруды қамтамасыз ету.

6. Жерге заттық құқықтардың барлық түрлерінің алуан түрлілігі мен тең құқылығын заңдастыру.

1.3 Жер ресурстарын басқару функциялары, әдістері мен қағидалары

Жер ресурстарын басқару процесінде жоғарыда көрсетілген міндеттер нақты іс-шаралар немесе функциялар арқылы іске асырылады. Жер ресурстарын басқару екі бағыт бойынша жүзеге асырылады: тікелей және жанама. Біріншісі жер пайдаланудың нақты нысандары мен жағдайларын (жер учаскелерінің кеңістіктік сипаттамалары, инженерлік құрылыстарды, қоныстарды, өндірістік және рекреациялық орталықтарды орналастыру, жер жай-күйінің өзгеруі) құрумен байланысты және дискреттік сипатқа ие. Екіншісі нормативтік-құқықтық базаны құру жолымен жерді пайдалануда шектерді құрады (сурет 2). Тікелей басқаруға қарағанда жанама басқару үнемі жүзеге асырылады.

Жер ресурстарын тікелей басқару жүйесі, өз кезегінде, функциялардың мынадай түрлеріне бөлінеді:

а) жоспарлауды, ұйымдастыруды, үйлестіруді, реттеуді, өкім беруді, есепке алуды және бақылауды қамтитын жалпы функциялар. Осы функцияларды жүзеге асыру кезінде еңбек, материалдық және ақша ресурстарына иелік ету, жерге орналастыру және жер-кадастрлық өндірісті жедел басқару жүргізіледі;

б) кәсіпорындар қызметінің арнайы тараптарына ұйымдық ықпал етуді қамтамасыз ететін арнайы (технологиялық дайындық және т. б.);

в) жалпы және арнайы басқару процестеріне қызмет көрсететін көмекші (іс жүргізу, шаруашылық қызмет көрсету, күзет).

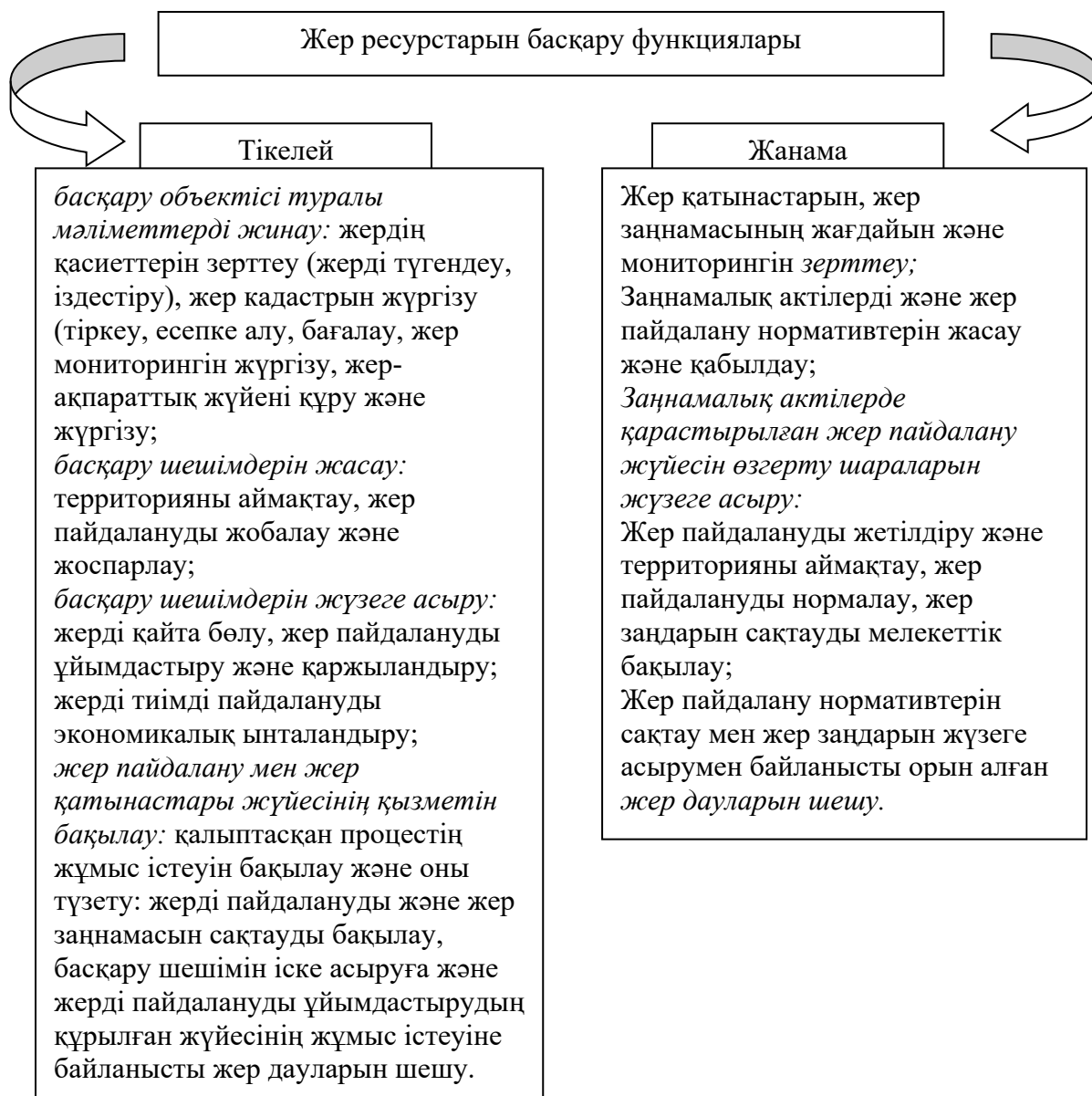
асыратын нақты іс-әрекеттердің қатарына жатқызуға болады:

- басқару объектісі, басқарылатын үдерістер туралы деректерді жинау және талдау: жердің қасиеттерін зерттеу (далалық зерттеулер, жерді түгендеу), жер кадастры (тіркеу, бағалау есебі) және жер мониторингін жүргізу, геоақпараттық және жер-ақпарат жүйелерін құру және жүргізу (ГАЗ және ЗАЖ);
- басқару шешімін әзірлеу: аумақты аймақтарға бөлу, жерді пайдалануды болжау, жоспарлау және жобалау;
- басқару шешімін іске асыру: жерді мемлекеттік қайта бөлу (алып қою, бөлу), жер пайдалануды ұйымдастыру және ресімдеу жөніндегі іс-шараларды ұйымдастыру және қаржыландыру, жердің нарықтық айналымын реттеу, ұтымды жер пайдалануды экономикалық ынталандыру;

қалыптасқан процестің жұмыс істеуін бақылау және оны түзету: жерді пайдалануды және жер заңнамасын сақтауды бақылау, басқару

шешімін іске асыруға және жерді пайдалануды ұйымдастырудың құрылған жүйесінің жұмыс істеуіне байланысты жер дауларын шешу;

Жер ресурстарын тікелей басқарудың жалпы функцияларын іске асыру.



1 сурет – Жер ресурстарын басқару функциялары

Осылайша, тікелей басқару функциялары әртүрлі ұйымдар орындайтын нақты іс-шаралар жүйесінде көрініс табады. Мысалы, жер қорын зерттеу кезінде мынадай іс-шаралар орындалады: ғарыштық, аэрофо-тогеодезиялық және жер үсті геодезиялық ізденістер; топырақ, геологиялық, гидрогеологиялық, геоботаникалық, химиялық, радиациялық және өзге де зерттеулер; жерді түгендеу. Жер кадастрын жүргізу кезінде -

жер учаскелерін тіркеу, олардың сандық және сапалық есебі, топырақты бағалау және жерді экономикалық бағалау, жермен байланысты өзге де жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау, ГАЖ құру және жүргізу кезінде ақпараттық деректер базасын және жергілікті жердің сандық модельдерін құру, оларды қазіргі заманғы деңгейде қолдау, Аумақты аймақтарға бөлу белгілі бір ізденістер мен зерттеулер, бағалау жұмыстарын жүргізу нәтижесі ретінде жүргізілуі мүмкін. Жер пайдаланудың барлық жүйесі үшін болжау, жоспарлау, жобалау бойынша да әзірленетін жеке құжаттар, бас схемалар, техникалық-экономикалық негіздеме мен құжаттама, схемалар, жоспарлар, карталар, жобалар түрінде рәсімделеді.

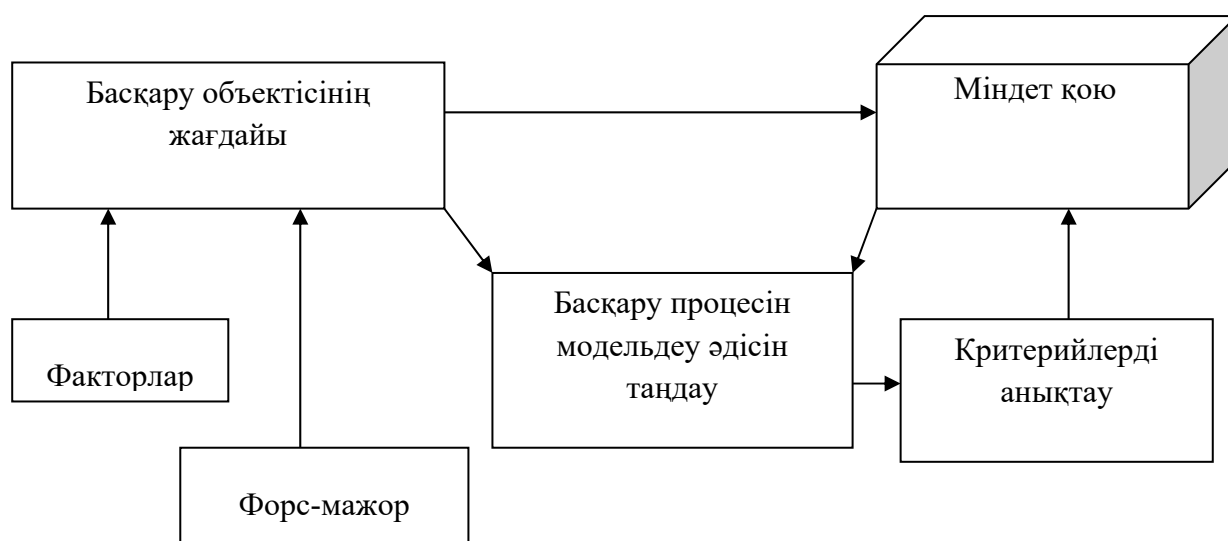
Жерді мемлекеттік қайта бөлу жерді алып қоюды, тәркілеуді, бөліп беруді, жер қорын қалыптастыруды қамтиды. Жердің нарықтық айналымын тікелей реттеу оларды сату, сатып алу, жалға беру, бағалар мен салықтарды реттеу жолымен жүргізіледі. Жердің жай-күйі мен сапасын өзгерту үшін мынадай іс-шаралар ұйымдастырылады және қаржыландырылады: рекультивация, дезактивация, жерді мелиорациялау, жерді инженерлік қорғау, жерді жайластыру және т. б.

Жерді ұтымды пайдалануды экономикалық ынталандыру салық салу, кредит беру, өндірістік қызметті квоталау, табиғи ресурстарды пайдалануды лимиттеу болып табылады.

Жер ресурстарын басқаруда шешім қабылдау ықтимал басқару әрекеттерінің ықтимал комбинацияларының көп санына байланысты. Жер ресурстарын басқару жөнінде шешім қабылдаудың негізгі кезеңдері:

- тапсырманы қою;
- ақпаратты іздеу;
- басқару объектісінің және онымен байланысты құрылымдардың шарттарын анықтау;
- пайдаланушылар шеңберін анықтау;
- жер пайдаланушылардың сұрауларын анықтау;
- болжамды басқарушылық шешім мен әрекетті тұтынушылардың мінез-құлқын зерттеу;
- басқару объектісі туралы деректерді жинақтау, жүйелеу және талдау;
- мүмкін болатын тиімділікті есептеу;
- пилоттық жобаны жүзеге асыру;
- нақты тиімділікті есептеу және оның моделін құру;
- нұсқаларды таңдау және басқару шешімін қабылдау.

Міндет қою және басқарушылық шешім қабылдау жер ресурстарын басқарудағы анықтаушы кезең болып табылады. Басқару шешімдерін қабылдау критерийді анықтауды және басқару объектісінің шарттарын анықтауды болжайды, бұл 3 суретте айқын көрсетілген



2 сурет – Басқару міндеттерінің қойылуы

Басқару міндетін қойған кезде мыналардың маңызы зор:

- басқару жағдайларын талдау және есепке алу;
- шешім қабылдау критерийін анықтау;
- басқару объектілерінің жағдайын талдау әдістерін таңдау және басқару процестерін үлгілеу.

Жер ресурстарын басқару жүйесін қалыптастыруға мынадай факторлар әсер етеді:

- қоғамдағы және өңірдегі экономикалық тұрақтылық;
- заңнамалық базаның жалпы жағдайы;
- ақпараттық қамтамасыз ету;
- шешім қабылдау уақыты;
- форс-мажорлық жағдайлар және т. б.

Басқарушылық жағдайларға жатқызуға болады:

- басқару міндеттерінің заңнамалық міндеттергі сай келуі;
- заң шығарушы және атқарушы билік органдарының жүйесінің өзара әсерлесуі;
- мамандарды оқыту дәрежесінің артуы;
- қажетті масштабта картографиялық материалдармен қамтамасыз етілуі;
- жерге орналастыруды, жер кадастрын және жер мониторингін жүргізу;
- басқару процесін автоматтандыру;
- басқару объектісінің жағдайларына автоматтандырылан ақпараттық жүйенің бейімделу мүмкіндігі.

Ұсынылған алгоритмінде шешім қабылдау мынадай шарттар арқылы қабылдануы мүмкін: а) міндет - барлық пайдаланылатын ресурстарды оңтайлы жұмсау кезінде басқару мақсатымен анықталатын ең жоғары нәтижеге қол жеткізу; Б) өлшемдер (критериялар): бюджеттің кіріс бөлігін ұлғайту; бюджет қаражатын үнемдеу; уақыт шығындарын төмендету; в) көрсеткіштер: шығын; кіріс; г) ақпаратты жинау кезеңі: айлық; тоқсандық; жылдық; бес жылдық; қажеттілігіне қарай; д) зерттеу әдістері: талдамалық; сараптамалық бағалау; корреляциялық-регрессиялық; кластерлік талдау; нейрондық желілер; экономикалық-математикалық модельдеу және т.б. (1 кесте). 1 кестеде міндеттерді қою және басқару шешімдерінің тиімділігін анықтау кезінде пайдаланылуы мүмкін әдістерді талдау нәтижелері берілген.

Кесте 1 - Басқару шешімдерін қабылдауда қолданылатын әдістер сипаттамасы

Әдіс	Артықшылықтары	Кемшіліктері
Талдау (аналитикалық)	Басқару объектісінің моделін жасау мен объекті жағдайын талдауға шығынның болмауы	Басқару міндеттері мен басқару объектісі жағдайының сәйкес келмеуі
Эксперттік бағалау	Басқару моделін жасау мен объекті жағдайын талдауға шығынның аз жұмсалуды	Салыстырылатын объектілердің тең олмауы; барлық көрсеткіштер кешенінен бір көрсеткішті айқындаудың мүмкін болмауы
Есептік-корреляциялық	Есептеулердің үнемділігі мен қарапайымдылығы	Тек салыстырмалы өлшемдік көрсеткіштер
Экономикалық-математикалық модульдеу	Есептеулердің дәлдігі	Есептеулердің қиындығы, көптеген факторларды талдау. Есептеулерді жүргізу уақытына байланыстыру
Кластерлік талдау	Бір модельде өлшемдік және өлшемсіз шамаларды қолдану	Кластерлерді бір уақытта бөлу – оның шамасын өзгерту немесе қосымша көрсеткіш енгізу.
Нейрон желісі әдісі	Бір модельде өлшемдік және өлшемсіз шамаларды қолдану	Бақылау кезеңінің ұзақтылығы

Жер ресурстарын жанама басқару кезіндегі функциялардың қатарына мыналар жатады: жер қатынастарының сипатын және жер заңдарының жай-күйін зерделеу және олардың мониторингін жүргізу; заң актілерін (заңдарды, шешімдерді, қаулыларды) және жерді пайдалану нормативтерін әзірлеу және қабылдау; заң құжаттарында көзделген жер пайдалану жүйесін өзгерту жөніндегі іс-шараларды іске асыру; жер пайдалануды, аумақты аймақтарға бөлуді, жерді пайдалануды нормалауды жетілдіру; жер заңнамасының сақталуын мемлекеттік бақылау; жер заңнамасының сақталуын мемлекеттік бақылау; жер заңнамасын және жерді пайдалану нормативтерін енгізуге және жұмыс істеуіне байланысты жер дауларын шешу.

Жер ресурстарын басқару жер учаскелері туралы ақпаратты анықтауға, жинақтауға және жаңартуға мүмкіндік беретін нормалар, ұйымдық құрылымдар мен рәсімдер арқылы қамтамасыз етіледі. Билік органдары осы жүйелердің көмегімен жерді пайдалану қатынастарын реттейді, жылжымайтын мүлікті пайдаланушылардың тәртібіндегі үрдістер, жылжымайтын мүлік нарығының даму үрдістері туралы қажетті ақпарат алады, бұл оларға басқарушылық шешімдер қабылдауға, оларды түзетуге мүмкіндік береді.

Жер ресурстарын басқару жүйесіндегі ірі құрылымдық білім жылжымайтын мүлік саласындағы қатынастарды реттеуді қамтамасыз ететін, яғни жылжымайтын мүліктің белгілі бір сыныптарына немесе жылжымайтын мүлік нарығында жұмыс істейтін кәсіби топтардың аумақтарына әсер ететін кіші жүйе болып табылады. Осы кіші жүйенің маңызды элементі жылжымайтын мүлікке (оның ішінде жерлерге) салық салу болып табылады. Ол екі негізгі функцияны атқарады:

- бюджеттің кіріс бөлігін қалыптастыру;
- іскерлік және әлеуметтік белсенділікті реттеу.

Осылайша, Жер ресурстарын басқару жүйесінде басқарушылық шешімдерді әзірлеу және іске асыру процесіндегі бірнеше кіші жүйе бөлінуі мүмкін:

-басқарушылық шешімдердің қажетті әдістемелік базасы мен инфрақұрылымын беретін құқықтық, ұйымдық және экономикалық қамтамасыз етудің кіші жүйесі (жер есебі, жер учаскелеріне құқықтарды тіркеу, жер учаскелері мен жер алқаптарын бағалау) ;

- *құқықтық, ұйымдастырушылық және экономикалық қамтамасыз етуші кіші жүйе*, (жерді есепке алу, жер учаскесіне құқықты тіркеу, жер учаскелерін бағалау) басқару шешімдерінің инфрақұрылымы мен әдістемелік базасын құруды қамтамасыз етеді;

- *жаппай реттеу жүйесі*, (жерге салық салу, аумақты аймақтарға бөлу, жер жылжымайтын мүлікті басқау саласына кәсіби қатысушылардың

қызметін реттеу) органдарының жерге, жер пайдаланушыларға және олар арқылы өңірдің жер пайдаланушыларының жұмыс істеуі мен дамуына әсерін қамтамасыз ететін реттеуші;

- *жеке реттеуші кіші жүйе* жер учаскелеріне немесе әлеуметтік-экономикалық қызметтің жекелеген субъектілеріне ықпал етуге арналған.

Басқару шешімдерін, әсіресе тікелей басқару кезінде іске асыру директивалық, құқықтық, экономикалық әдістің көмегімен жүзеге асырылады.

Әкімшіліктік (директивтік) әдіс тікелей басқару шешімдерін-директиваларды қабылдауға және іске асыруға байланысты. Бұл әдіс мемлекеттің заңнамада көрсетілген басқару жөніндегі өз функцияларын іске асыруына негізделген. Бұл тікелей әрекет ету актілері: алып қою, бөлу, аймақтарға бөлу, жерді зерттеу жөніндегі іс-шаралар және оларды іске асыру.

Құқықтық әдіс құрылатын заңдар мен жерді пайдалану нормативтері жер қатынастары субъектілерін мемлекетке қажетті шешімдер қабылдауға мәжбүр еткен кезде жанама басқару кезінде көрінеді.

Экономикалық әдіс жер пайдалану саласындағы мемлекеттік саясатты іске асыруды қамтамасыз ететін экономикалық ынталандырулар мен көрсеткіштерді құруды көздейді.

Барлық әдістер әрбір аумақтық деңгейде жер ресурстарын басқару жүйесін жүзеге асыру кезінде қолданылуы тиіс. Бағдарламаның мақсаттары мен өлшемдерін әзірлеу кезінде жер ресурстарын басқарудың экономикалық тиімді жүйесін қалыптастыру үшін әрбір функцияны іске асыру әдістерін жеткілікті дәлдікпен айқындау қажет.

Жоғарыда аталған талаптар мен жер ресурстарын басқару функциялары жүйеде белгілі бір объективті байланысты сипаттайтын қағидаттарды қалыптастыруды қамтамасыз етеді. Бұл заңдылықтарды есепке алу басқару жүйесінің жай-күйін дұрыс бағалауға ғана емес, сонымен қатар оны жетілдіру жолдарын болжауға мүмкіндік береді. Бұл заңдылықтарды екі топқа бөлуге болады: а) жалпы басқару процесін қалыптастыратын және айқындайтын; б) жеке сәттерді сипаттайтын.

Жалпы қағидаларға мыналарды жатқызу қажет:

1. Жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың басымдығы. Жер ресурстарын басқару жүйесі өзара байланысты екі деңгейде жұмыс істейді: бірыңғай мемлекеттік жер саясатын кешенді іске асыратын мемлекеттік және жергілікті деңгей. Мұндай тәсіл жерді меншік және иелену құқықтарын қорғауды, жерді қорғауды, кез келген аумақтарда инфрақұрылымды тиімді дамытуды, жерге салық салу жүйесінің сенімді жұмыс істеуін қамтамасыз етеді, мемлекеттік және жеке меншіктегі жерлерді сату немесе жалға беру тәртібін қалыптастырады.

Жердің жалпыға бірдей еңбек жағдайы, өндіріс құралдары және өзге де әлеуметтік қызмет ретіндегі мәртебесі осы қағидаттың мәнін объективті айқындайды. Мемлекеттің аумақтық үстемдігінен (мемлекеттік егемендіктің ажырамас элементі) ығыстырып, жерлерді мемлекеттік басқару олардың құқықтардың нысанына қарамастан пайдаланылмайтын да, пайдаланудағы жерлерге де таралады.

Жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың аса маңызды элементтері - ұтымды жерге орналастыруды жүргізу, мемлекеттік жер кадастрын ұйымдастыру және жүргізу, жерге құқықты реттеу және жер айналымын қалыптастыру, жерді сапалық бағалау, ақпараттық қамтамасыз ету және кадрларды даярлау, жерді мемлекеттік бақылау.

2.Әр түрлі санаттағы және әр түрлі өңірлердегі жерлерді басқаруға жекелей бағыт. Осыған байланысты жерді басқаруды құқықтық қамтамасыз ету олардың экономикалық, табиғи және әлеуметтік ерекшеліктері ескеріле отырып жүзеге асырылуы тиіс.

3.Жерді ұтымды пайдалану қағидасы. Мемлекеттің жер саясаты өндіріс тиімділігінің өсуін қамтамасыз ететін факторлар кешенін қалыптастыруға бағытталуы тиіс. Мәселен, жерді мелиорациялау, егіншілік мәдениетін арттыру, өсімдіктерді қорғау құралдарын және басқа да іс-қимылдарды пайдалану жөніндегі іс-шараларға ірі күрделі салымдарсыз ауыл шаруашылығы жерін тиімді пайдалану бола алмайды.

Бірыңғай экологиялық-экономикалық ұғымды білдіре отырып, жерді ұтымды пайдалану жеткілікті шығындар кезінде жерді шаруашылық пайдаланудан алынатын тиімділікке, оны пайдалану процесінде сақтай және жақсартып отыруға, бірдей қол жеткізуді байланыстырады. Сондықтан жерді ұтымды пайдаланудың маңызды мақсаты жерді маңызды табиғи ресурс ретінде қорғауды қамтамасыз ету, топырақтың құнарлылығын арттыру және қалпына келтіру үшін құқықтық, экономикалық, ұйымдық-технологиялық және басқа да жағдайлар жасау болып табылады.

4.Жер ресурстарын басқару мен аумақтарды басқарудың бірлігі жер аумақтың тиімді дамуының маңызды факторы болып табылатынын айқындайды. Жердің басқа ештеңемен алмастырылмайтындығы және көлемінің шектелгендігі, табиғат компоненті, өндіріс құралдары, аумақтық базис және қоғам мен өнеркәсіптің шикізатқа деген сұраныстарының артуы мынаны талап етеді: жер ресурстарын шаруашылық кешені салалары арасында ұтымды бөлуді және қайта бөлуді; жерді тиімді пайдалануға және қорғауға ықпал ететін ұйымдық-аумақтық жағдайлар жасауды; шаруашылық кешенінің саласы үшін жер учаскесін алудың тәртібін айқындайтын экономикалық механизм қалыптастыру.

5. Жерді пайдалану мен аумақтарды басқарудың ұйымдастырушылық келісімділігі. Бұл қағида басқару жүйесі объектілер мен жер қатынастары субъектілері жүйесінің тиімділігін арттыруды, олардың жер ресурстарын пайдалану жөніндегі белгілі бір құқықтар мен міндеттерді орындауын, тұтастай алғанда аумақтың шаруашылық кешенінің қалыпты жұмыс істеуі үшін басқару жүйесін дұрыс ұйымдастыруды қалыптастыруды қамтамасыз етуі тиіс. Бұдан басқа, жер ресурстарын басқару құрылымы мен барлық деңгейдегі басқару аппаратының саны жұмыс көлемін және басқарушылық шешімдерді ұстауды ескере отырып қалыптастырылуы тиіс.

6. Жер ресурстарын басқару функциялары мен әдістерін жүйелі жетілдіру жер ресурстарын басқару жүйесіне ғылыми-техникалық прогреске қол жеткізуді енгізумен қамтамасыз етіледі. Мысалы, жер кадастры жер иеліктерінің қарапайым сипаттамасында тұжырымдалған жазбалардан жер иелену мен жер пайдалануды мемлекеттік тіркеуді, жерді сандық және сапалық есепке алуды, топырақты бағалауды, жерді кадастрлық бағалауды қамтитын мемлекеттік жер кадастрына дейін дамыды.

7. Жер ресурстарын мемлекеттік және жергілікті басқарудың экономикалық тиімді үйлесімі Қазақстан Республикасының субъектілері және құрылымдар арасында билік өкілеттіктерінің тік және көлденең бөлінуімен қамтамасыз етіледі.

8. Бір әкімшілік-аумақтық деңгейдегі атқарушы және өкілді билік органдары арасында ресурстарды басқару жөніндегі функциялардың аражігін ажырату. Заңнамалық база атқарушы және өкілдік билік органдарының құзыретін айқындауы тиіс, өйткені ажыратудың болмауы басқарудың нашарлауына әкеп соғады, бұл жүйенің тиімділігіне теріс әсер етеді.

9. Әртүрлі ведомстволар арасындағы функциялардың республикалық және жергілікті деңгейлерде бөлу (мысалы, жер ресурстарын басқарудың аумақтық органдары, сәулет, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық және мемлекеттік мүлікті басқару органдары арасында). Бұл қағидатты орындау үшін жер ресурстарын басқару жөніндегі әртүрлі органдардың функцияларын шектеу қажет.

10. Жер ресурстарын басқарудың құқықтық қамтамасыз етілуі. Қажетті нормативтік-құқықтық база болған жағдайда ғана мемлекет нарықтық қатынастарды қалыптастыру жағдайында жер ресурстарын басқара алады. Бұл ретте Қазақстан Республикасының заңнамасы, Қазақстан Республикасының субъектілері мен жергілікті билік және басқару органдары қабылдаған өзге де нормативтік-құқықтық актілердің сәйкестігін, сондай-ақ жер қатынастарын реттеумен байланысты (қала құрылысы кодексі, Су кодексі, Орман Кодексі, "Жылжымайтын мүлікке

құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы" ҚР Заңы және т. б.) басқа салалардың заңнамалық базасы мен оның субъектілерінің ҚР заңнамасына сәйкестігін қамтамасыз ету қажет.

11. Басқарудағы стратегиялық, тактикалық және ағымдағы міндеттерді бөлуге ықпал ететін ұйымдастырушылық және экономикалық ұтымдылық арақатынасының қағидасы.

Жер ресурстарын басқарудың жеке қағидаларына мыналарды жатқызуға болады:

1. Жер ресурстарын басқару жүйесінің ұйымдастырушылық, қаржылық және кадрлық қамтамасыз ету қағидасы, ол оңтайлы саны мен қаржыландырылуы бар, әсіресе жер ресурстарын басқару жөніндегі негізгі жұмысты жүргізетін жергілікті деңгей үшін жер ресурстарын басқарудың арнайы органдарының болуын білдіреді. Бұл мемлекет мүдделі нақты аумақтарда белгілі бір түрдегі жұмыстарды сапалы жүргізуді қамтамасыз етеді.

2. Басқару қағидасы. Басқарушылық және басқарушы құрылымдардың, олардың штаттық санының ұтымды қатынасын, шешімдерді қабылдайтын және олардың орындалуын қамтамасыз ететін құрылымдарды жүктеудің ұтымды дәрежесін болжайды.

3. Субъектінің және объектінің сәйкестілік қағидасы - басқару субъектісінің құрылымы жер ресурстарының (елдің, өңірдің, қаланың және т.б.) ерекшеліктеріне қарай басқару объектісі ретінде қалыптастырылуы тиіс. Басқару органдарының құрамы, олардың арасындағы өзара байланыс сипаты басқару буындарының жекелеген құрылымдарының да, тұтас жүйенің да қызмет ету ерекшелігімен айқындалады.

4. Өзгеру қағидасы. Жер ресурстарын басқару органдарының икемділік пен бейімделушілік талаптары негізінде сыртқы және ішкі экономикалық, әлеуметтік, құқықтық және өзге де жағдайлардың өзгеруін есепке алу қабілеті.

5. Мамандандыру қағидасы - басқару құрылымы мен органдарын қалыптастыру басқару деңгейлерінің санын бір мезгілде қысқарту және операциялардың қайталанатын сипаты бар басқару жұмыстарын біріктіру кезінде, оларды шешу тәсілдері мен әдістерінің біртектілігі (жоспарлы, бухгалтерлік, есептік және т.б.) басқару процестерін технологиялық бөлуді қамтамасыз етуі тиіс.

6. Иерархиялық қағидасы - төмен тұрған органдардың жоғары тұрған құрылымдардың шешімдері мен қаулыларын орындау міндеттілігін ескере отырып, басқару құрылымын құру қажеттілігін болжайды.

7. Үнемділік қағидасы. Жоспарланған нәтиже басқарушылық аппаратқа, өндірістің еңбек, материалдық және қаржылық ресурстарына шығындардың ең төменгі мөлшерін пайдаланып қол жеткізу қажет.

Бақылау сұрақтары:

1. "Қоғам-табиғат" өзара іс-қимылын ескере отырып, Жер ресурстарын басқарудың қандай аспектілері аса маңызды болып табылады?
2. Жер ресурстарын басқару объектісі, пәні және субъектісі не болып табылады?
3. Жер ресурстарын басқару түрлері?
4. Жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың негізгі міндеттерін атаңыз?
5. Жер ресурстарын басқару функциялары қандай?
6. Басқару шешімдерін жүзеге асыру үшін қандай әдістер қолданылады?
7. Жер ресурстарын басқарудың жалпы және жеке принциптерін атап өтіңіз?
8. Басқару шешімдерін қабылдаудың қандай кезеңдері бар?

2 БӨЛІМ. ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЖЕР ҚОРЫ – БАСҚАРУ ОБЪЕКТИСІ РЕТІНДЕ

2.1 Әкімшіліктік-аумақтық құрылымы және жер қорының облыстар бойынша таралуы

Қазақстан Республикасы Еуразия материгінің орталығында, екі континенттің түйіскен жерінде орналасқан Оның аумағы 272,5 млн. га құрайды. Республика территориясының бір бөлігі материктің Еуропалық бөлігінде болса, негізгі бөлігі – Азиялық бөлікте орналасқан. Жер көлемі бойынша Қазақстан әлемдегі ең ірі он мемлекеттің қатарына кіреді, ал халықтың жан басына шаққандағы жермен қамтамасыз етілу көрсеткіші бойынша дүние жүзінде Австралия мен Канададан кейінгі үшінші орын алады.

Республиканың құрлықтағы мемлекеттік шекарасының ұзындығы 13 383 км құрайды, оның ішінде Ресей Федерациясымен - 7 548 км, Өзбекстан Республикасымен - 2 351 км, Қытай Халық Республикасымен - 1 783 км, Қырғыз Республикасымен - 1 242 км және Түркіменстан Республикасымен - 459 км.

«Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысы туралы» - Заңына сәйкес Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысы жүйесіне аумақтық бірліктер: ауыл, кент, ауылдық округ, қаладағы аудан, қала, аудан, облыс кіреді.

Республикалық және жергілікті мүдделердің үйлесуі негізінде мемлекеттік басқаруды жүзеге асыру үшін Қазақстан Республикасының территориясы негізгі екі санатқа бөлінеді – өңірлер мен елді мекендер.

Өңір-бұл бірнеше елді мекендерден құрылатын және республика мүддесі арқылы басқарылатын республика аумағының бір бөлігі.

Әкімшілік –аумақтық құрылымның негізгі буындары ретінде өңір облыс, аудан және ауылдық округтерге жіктеледі.

Елді мекен-бұл азаматтардың шаруашылық және өзге де қоғамдық қызметтерінің нәтижесінде қалыптасқан, халық саны 50 адамнан кем емес, белгіленген тәртіппен тіркелген және жергілікті атқарушы өкілді органдармен басқарылатын жинақы қоныстанған аумақтың бөлігі.

Қазақстан Республикасының аумағындағы елді мекендер қалалық және ауылдық болып екіге бөлінеді.

Қалалық елді мекендерге республикалық маңызы бар қалалар, облыстық және аудандық маңызы бар қалалар, сондай-ақ оларға әкімшіліктік бағынышты территорияларда орналасқан елді мекендер

жатады. Ал, ауылдық елді мекендерге барлық қалған елді мекендер жатады.

Елді мекендердің құрамдас бөліктерге бөлінеді. Елді мекендердің құрамдас бөліктері шағын аудандар, алаңдар, даңғылдар, бульварлар, көшелер, тұйық көшелер, саябақтар, скверлер, көпірлер және басқа да бөліктер болып табылады,

Аудан дегеніміз - облыстық маңызы бар қаладағы аудан, республикалық маңызы бар қаладағы аудан немесе халқының саны 400 мыңнан адамнан астам болатын әкімшіліктік құрылым болып табылады

Қалалар мен басқа да елді мекендер бөлінеді:

1) республикалық маңызы бар қалалар, оларға ерекше мемлекеттік маңызға бар немесе бір миллионнан астам халқы бар қалалар жатады;

2) облыстық маңызы бар қалалар, дамыған өндірістік және әлеуметтік инфрақұрылымы бар ірі экономикалық және мәдени орталықтар болып табылатын және 50 мыңнан астам халқы бар қалалар жатады;

3) аудандық маңызы бар, оларға аумағында өнеркәсіптік кәсіпорындар, коммуналдық-шаруашылық, мемлекеттік тұрғын үй қоры, оқу және мәдени-ағарту, емдеу мен сауда объектілері бар және 10 мыңнан кем емес халық саны бар, оның ішінде жұмысшылар, қызметшілер және олардың отбасы мүшелері халықтың жалпы санының үштен екісінен астамын құрайтын елді мекендер жатады;

4) елді мекендер, оларға өнеркәсіп кәсіпорындарында, құрылыстарда, темір жол станцияларында және экономикалық маңызы бар объектілерде орналасқан, халқының саны кемінде 3 мың адам болатын, оның ішінде жұмысшылар, қызметшілер және олардың отбасы мүшелері үштен екісінен астамын құрайтын елді мекендер жатады;

Сондай-ақ елді мекендерге емдік маңызы бар жерлерде орналасқан, 2 мың адамнан кем емес халқы бар, оның ішінде жыл сайын емделу және демалу үшін келетіндердің саны кемінде жартысынан астамы болатын, сондай-ақ жазғы демалыс орындары болып табылатын саяжай және тұрғындардың кем дегенде 25 пайызы тұрақты ауыл шаруашылығымен айналысатын кенттер теңестірілед.

5) село, халық саны саны 50 адамнан кем емес елді мекен, оның ішінде: ауыл, орман және аңшылық шаруашылығында, балық шаруашылығы жұмыс істейтін қызметкерлер және денсаулық сақтау, әлеуметтік қамсыздандыру, білім беру, мәдениет және спорт саласындағы мамандар және олардың отбасы мүшелері халықтың кемінде жартысын құрайтын елді мекендер болып табылады.

Қазақстан Республикасының жер қорының облыстар бойынша бөлінулері бойынша олардағы әкімшілік-аумақтық құрылымдардың болуы туралы мәліметтер 2-кестеде көрсетілген.

2018 жылдың 1 қарашасындағы жағдай бойынша республиканың әкімшілік-аумақтық құрылысына 14 облыс, 3 республикалық маңызы бар қала, 161 әкімшілік аудан, 193 облыстық, аудандық маңызы бар қалалар мен кенттер, 6 448 ауылдық елді мекендер және ауылдық (селолық) округтер кіреді (2 кесте, 4 сурет).

Кесте 2 . 2018 жылғы 1 қарашасындағы жағдайға сәйкес облыстар бойынша әкімшілік аудандар мен елді мекендердің саны және жер көлемі

Облыстар атауы	Жер көлемі, мың га	Әкімшілік-аумақтық бірлік саны			
		Аудандар (қалалардағы аудансыз)	Қалалар мен елді мекендер	Ауылдық елді мекендер	Ауылдық округтер
Ақмола	14 613,2	17	25	595	233
Ақтөбе	30 062,9	12	8	367	1340
Алматы	22 356,0	17	12	725	246
Атырау	11 863,1	7	6	158	69
III-Қазақстан	28 322,6	15	34	707	239
Жамбыл	14 426,4	10	4	386	153
Б-Қазақстан	15 133,9	12	5	441	148
Қарағанды	42 798,2	9	47	384	192
Қызылорда	22 601,9	7	5	230	142
Қостанай	19 600,1	16	13	543	239
Маңғыстау	16 564,2	5	3	58	45
Павлодар	12 475,5	10	8	365	141
С-Қазақстан	9 799,3	13	5	663	190
Түркістан	11 608,6	13	15	826	177
Шымкент қ.	116,3	-	1	-	-
Алматы қ.	68,3	-	1	-	-
Нұр-Сұлтан	79,7	-	1	-	-
Барлығы (территория)	272 490,2	163	193	6 448	2 354

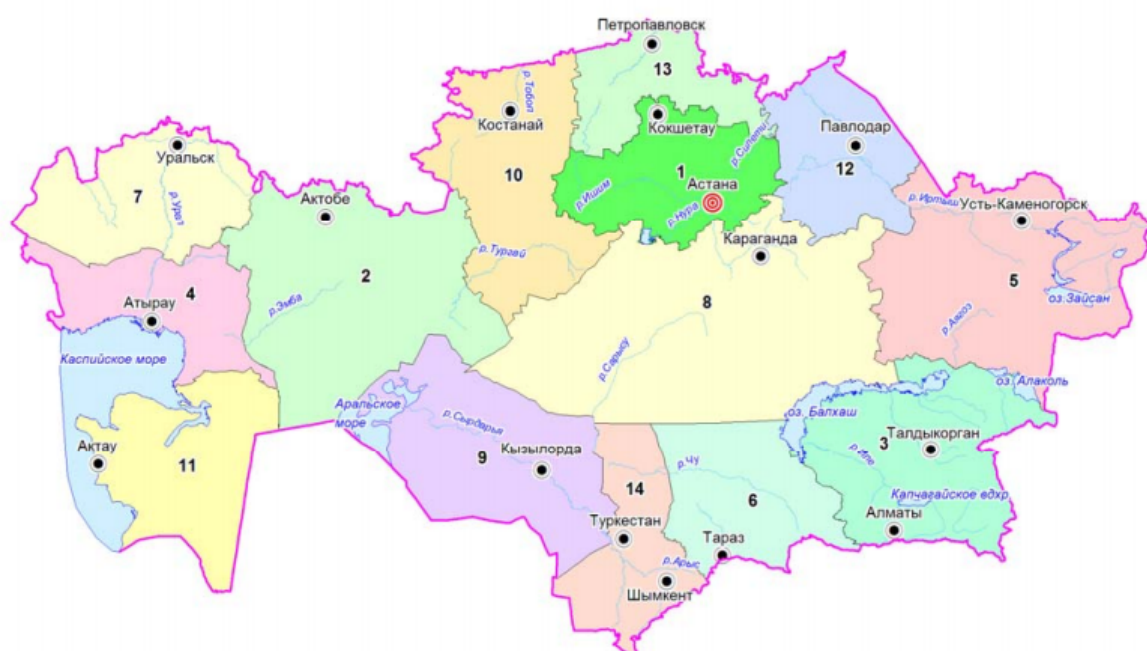
2018 жылдың 1 қарашасындағы жағдай бойынша республиканың әкімшілік-аумақтық құрылысына 14 облыс, 3 республикалық маңызы бар қала, 161 әкімшілік аудан, 193 облыстық, аудандық маңызы бар қалалар мен кенттер, 6 448 ауылдық елді мекендер және ауылдық (селолық) округтер кіреді (2 кесте, 4 сурет).

2 кесте мәліметтер бойынша бекітілген жер көлемі бойынша Қарағанды (42,8 млн. га), Ақтөбе (30,1 млн. га) және Шығыс Қазақстан

(28,3 млн. га) облыстарында республика аумағының 37,1% шоғырланған. Бекітілген жер көлемі ең аз өңірлерге Солтүстік Қазақстан (9,8 млн. га), Оңтүстік Қазақстан (11,7 млн. га) және Атырау (11,9 млн. га) облыстары жатады.

2018 жылғы 1 қарашадағы жер балансының деректері бойынша Қазақстан Республикасының аумағы 272,5 млн. га құрайды, оның ішінде Ресей Федерациясы Байқоңыр ғарыш айлағы мен әскери полигондар үшін 9982,9 мың га пайдаланылуда және Өзбекстан Республикасының аумағындағы 0,9 мың га жер учаскесін "Шымған" санаторийіне пайдаланады. Нәтижесінде жалпы пайдаланылатын жер қоры 262508,2 мың га құрайды.

Қазақстан Республикасы аумағының әкімшіліктік-аумақтық құрылысы



- | | | |
|--------------------|--------------------|---------------------|
| 1.Ақмола обл. | 7.Б-Қазақстан обл. | 13.С-Қазақстан обл. |
| 2.Ақтөбе обл. | 8.Қарағанды обл. | 14.Түркістан обл. |
| 3.Алматы обл. | 9.Қызылорда обл. | 15.Шымкент қ. |
| 4.Атырау обл. | 10.Қостанай обл. | 16.Алматы қ. |
| 5.Ш-Қазақстан обл. | 11.Маңғыстау обл. | 17.Нұр-Сұлтан қ. |
| 6.Жамбыл обл. | 12.Павлодар обл. | |

3 сурет – Қазақстан Республикасы аумағының әкімшіліктік-аумақтық құрылысы

2.2 Жер қорының жер санаттары бойынша жіктелулері

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, ғарыш қызметі, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік мұқтажына арналған жер және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де 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.

Республика аумағындағы жер қорының жер санаттарына жіктелулері 3 кестеде берілген.

Жер санаттарының аудандарына болған өзгерістер жердің бір санаттан екінші санатқа ауыстырылуына және жүргізілген түгендеу жұмыстарының нәтижесінде олардың алаңдарын нақтылауына байланысты деп түсіндіріледі және ол туралы жер санаттарына жекелей талдау жасалған кезде баяндалатын болады.

Ауылшаруашылығы мақсатындағы жер. Ауыл шаруашылығының қажеттері үшін берілген немесе осы мақсаттарға арналған жер ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер деп танылады. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер құрамына ауыл шаруашылығы алқаптары мен ауыл шаруашылығының жұмыс істеуіне қажетті ішкі шаруашылық жолдары, коммуникациялар, тұйық су айдындары, мелиорациялық жүйе, қоражайлар мен ғимараттар орналасқан жер, сондай-ақ басқа да алқаптар (сор, құм, тақыр және ауыл шаруашылығы алқаптарының алабына қосылған басқа да алқаптар) жатқызылады.

Ауыл шаруашылығы өндірісін, шаруа немесе фермер қожалықтарын жүргізу үшін жеке және заңды тұлғаларға берілген жер учаскелерінде және жеке қосалқы шаруашылықтың егістік телімдерінде ауыл шаруашылығын жүргізуге қатысы жоқ объектілер, оның ішінде тұрғын үйлер (жеке тұрғын үйлерді қоса алғанда) салуға жол берілмейді

. Бұл ретте мал шаруашылығы кешендерін салуға, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерде маусымдық жұмыстар мен шалғайдағы мал шаруашылығына арналған уақытша құрылыстарға және шаруашылық-тұрмыстық құрылыстарға суармалы ауыл шаруашылығы алқаптарының барлық түрлері, егістік, тыңайған жерлер, көп жылдық

екпелер егілген жерлер жататын бағалы ауыл шаруашылығы алқаптары пайдаланыла алмайды.

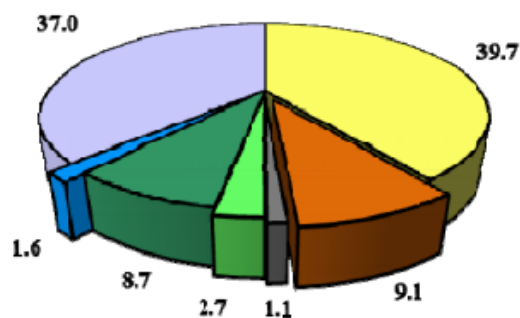
Кесте 3 -. Жер санаттарының динамикасы, мың га

Жер санаттарының атаулары	1991 ж.	2017 ж.	2018 ж.	Өзгеріс (+,-)	
				2018 жылдан 1991 жылға	2018 жылдан 2017 жылға
Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер	218 375,8	104 050,6	105 337,4	-113 038,4	+1286,8
Елді мекендердің жері	3 747,2	23 805,6	24 053,2	20306,0	247,6
с.і.қалалардың, кенттер жері	2 053,5	2 207,0	2 372,6	+319,1	+165,6
ауылдық елді мекендердің)	1 693,7	21 598,6	21 680,6	19 986,9	+ 82,0
Өнеркәсіп, көлік, байланыс, ғарыш қызметі, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік мұқтажына арналған жер және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер	18 796,8	2 877,2	2 244,6	-16 552,2	-623,6
Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер	775,1	7 134,3	7 284,3	+6 509,2	+150,0
Орман қорының жері	10 179,2	22 880,8	22 737,6	+12 558,4	-143,2
Су қорының жері	819,9	4 140,0	4 144,6	+3 324,7	+4,6
Босалқы жер	18 952,3	97 037,3	96 706,5	+77 754,2	-330,8
Барлық жерлер	271 646,3	261 925,8	262 508,2	-9 138,1	+582,4
с.і.басқа мемлекеттер территориясында пайдаланылатын жерлер	149,8	0,9	0,9	-148,9	-
Басқа мемлекеттер пайдаланылатын жерлер	993,7	10 565,3	9 982,9	+8 989,2	-582,4
Республика территориясы	272 490,2	272 490,2	272 490,2	-	-

Жер санаттары бойынша жер қорының құрылымының динамикасы, %

Жер санаттары	Иллюминаровка
Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер	39,7
Елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері	9,1
Өнеркәсіп, көлік, байланыс, ғарыш қызметі, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік мұқтажына арналған жер және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер	1,1
Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер;	2,7
Орман қорының жері;	8,7
Су қорының жері;	1,6
Босалқы жер	37,0

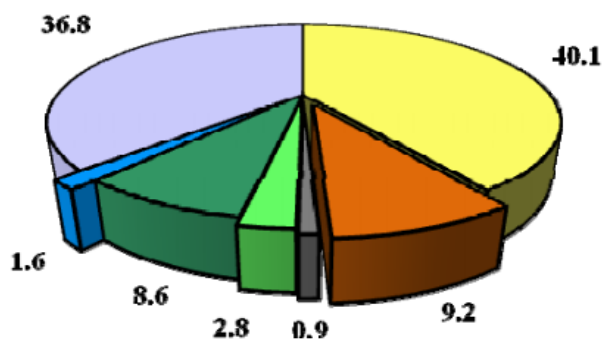
2017 жылдың 1 қарашасына сәйкес



5 сурет – Жер санаттары бойынша жер қоры құрылымының динамикасы

Жер санаттары	Иллюминаровка
Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер	40,1
Елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері	9,2
Өнеркәсіп, көлік, байланыс, ғарыш қызметі, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік мұқтажына арналған жер және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер	0,9
Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер	2,8
Орман қорының жері	8,6
Су қорының жері	1,6
Босалқы жер	36,8

2018 жылдың 1 қарашасына сәйкес

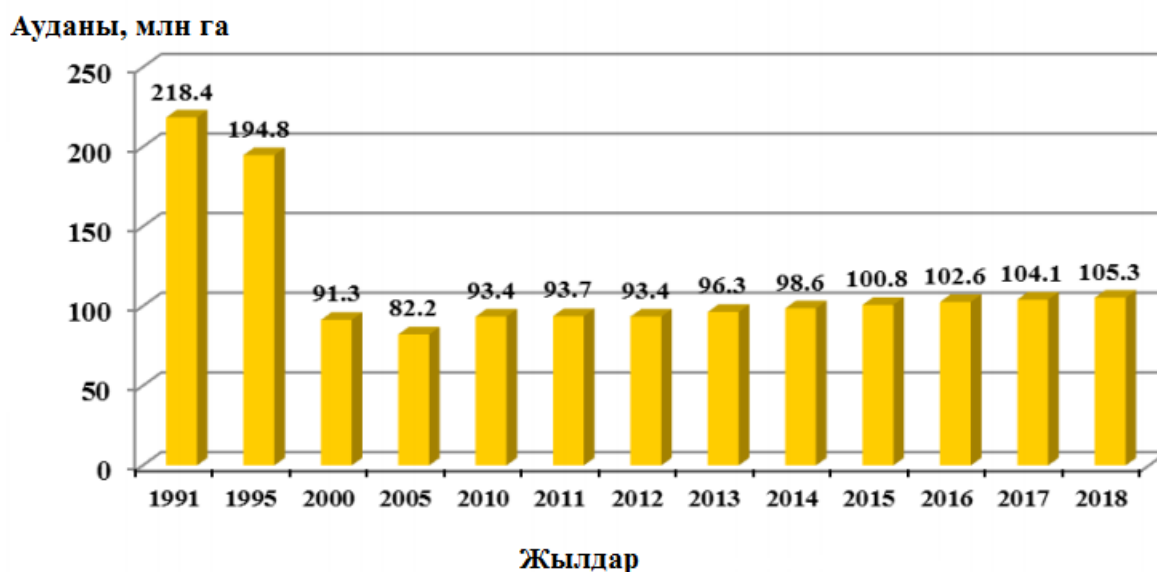


6 сурет – Жер санаттары бойынша жер қоры құрылымының динамикасы

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер ерекше құқықтық режимге ие және айрықша қорғауға жатады. Ол осы жерлерді алып қоюды шектеуге, оларды сақтауға және олардың құнарлылығын арттыруға бағытталған.

Жер қоры құрылымдағы осы санаттағы жерлердің көлемі 105,3 млн. га немесе пайдаланылатын жердің 40,1% құрайды. Облыстар бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер көлемінің динамикасы 4 – кестеде, ал тұтастай алғанда республика бойынша 5-суретте келтірілген.

Ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлер ауданының динамикасы



7 сурет – Ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлер динамикасы

Облыстардың жер қорындағы олардың үлес салмағы 73-74% - дан (Солтүстік Қазақстан, Ақмола облыстары) 11-22% - ға дейін (Қызылорда, Атырау облыстары) ауытқиды. Бұл негізінен табиғи-климаттық жағдайларға және шөл және шөлейттік үлкен алаңдарда жайылымдық алқаптар болуына байланысты болуымен түсіндіріледі.

1991-2005 жылдары аралығында ауыл шаруашылығы кәсіпорындарын реформалау кезеңінде республика бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің көлемі 136,2 млн. га қысқарды, бірақ кейіннен осы санаттағы жер көлемі өсімі байқалып 2005 жылдан бастап 2018 жылға дейін 23,1 млн. га. құрады.

Соңғы жылдары барлық облыстар бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер босалқы жерлерді игеру есебінен ұлғаюда, 2018 жылы олардың жалпы ауданы республика бойынша 1,3 млн. гектарға ұлғайды. Ақтөбе, Атырау, Шығыс Қазақстан, Жамбыл, Батыс Қазақстан,

Қарағанды, Қызылорда, Павлодар және Солтүстік Қазақстан облыстарында ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің ұлғаюы байқалды.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер құрамында республикадағы ең құнды жерлері: 98,2% егістік, оның ішінде 93 % - суармалы, 55,9 % - көпжылдық екпелер, 51% - тыңайған жер, 44,2 % - шабындықтар, оның ішінде 34,9 % - жақсартылған және 47,0% - көлтабандық суарылатын жерлер бар.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер құрылымында ауыл шаруашылығы алқаптары 96,7 % құрайды, оның ішінде: егістік – 24,1 %, көп жылдық екпелер – 0,1%, тыңайған жерлер-1,8 %, шабындықтар-2,1%, жайылым – 68,7 % - ды құрайды.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер құрамындағы егістіктің негізгі алаңы астықты өңірлерінде - Қостанай (6,0 млн.га), Ақмола (5,9 млн. га) және Солтүстік Қазақстан (4,9 млн. га) облыстарында орналасқан. Ал, ең ірі жайылымдық алқаптар шөлді және жартылай шөлейтті аймақтарда атап айтқанда Қарағанды (12,8 млн. га), Ақтөбе (9,2 млн. га), Шығыс Қазақстан (8,8 млн. га), Алматы (6,8 млн. га) және Батыс Қазақстан (5,3 млн. га) облыстарында шоғырланған.

Есептік деректер бойынша тыңайған жерлердің ең үлкен ауданы Батыс Қазақстан облысында (457,8 мың га), Павлодар (269,4 мың га), Ақмола (263,3 мың га) және Ақтөбе (259,5 мың га) облыстарында есептелген.

Шабындықтардың 50% - дан астамы төрт облыстарда Шығыс Қазақстанда – 471,8 мың га, Батыс Қазақстанда – 440,5 мың га, Қарағандыда – 222,8 мың га және Алматыда – 202,1 мың га орналасқан.

Республика бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің үлес салмағы облыстар бойынша 74,1% - дан бастап өзгереді, 40,1% - Ақмола облысында, 73,0% - Солтүстік Қазақстанда, 11,2% - ға дейін- Қызылорда облысында және 22,7 % - Атырау облысында.

Елді мекендердің жері. Қалаларды, кенттерді, ауылдар мен басқа да қоныстарды дамыту үшін берілген жер учаскелері елді мекендер жерінің санатына жатады. Елді мекендердің жері өзге әкімшілік-аумақтық құрылымдардың жерінен қаланың шегі, кенттің шегі, ауылдық елді мекеннің шегі арқылы шектеледі. Елді мекендердің жері мынадай:

1) тұрғын үй; 2) әлеуметтік; 3) коммерциялық; 4) өзге де функционалдық аймақтарға бөлінеді.

Тұрғын үй аймағына құрылыстар алып жатқан әрі көп пәтерлі және көп қабатты тұрғын үйлер, үй маңындағы жер учаскелері бар жеке тұрғын үйлер салуға арналған тұрғын жай салатын жер кіреді. Әлеуметтік аймаққа мемлекеттік және коммерциялық емес объектілер

алып жатқан және оларды орналастыруға арналған қоғамдық іскерлік құрылыс салатын жер кіреді.

Коммерциялық аймаққа өндірістік объектілердің, сауда, қоғамдық тамақтану, тұрмыстық қызмет көрсету объектілерінің, инженерлік және көлік инфрақұрылымы объектілерінің, сондай-ақ осы объектілердің және кәсіпкерлік қызметпен байланысты өзге де объектілердің санитариялық-қорғаныш аймақтарын белгілеуге арналған жер кіреді.

Өзге аймақтарға:

1) теміржол, автомобиль, өзен, теңіз, әуе және құбыржол көлігі жолдары, инженерлік инфрақұрылым мен байланыс магистральдары алып жатқан және соларды салуға арналған көлік, байланыс, инженерлік коммуникациялар жері;

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

3) орман қорының жері;

4) өзендер, табиғи және жасанды су айдындары мен акваториялар, су қорғау аймақтары, гидротехникалық және басқа да су шаруашылығы құрылыстары алып жатқан су айдындары мен акваториялар жері;

5) ауыл шаруашылығына пайдаланылатын жер;

6) алаңдар, көшелер, тротуарлар, өтпе жолдар, жолдар, жағалаулар, парктер, гүлзарлар, орман парктері, бульварлар, су айдындары, жағажайлар, зираттар және тұрғындардың мұқтаждарын қанағаттандыруға арналған өзге де объектілер (су құбырлары, жылыту құбырлары, тазарту құрылыстары және ортақ пайдаланылатын басқа да инженерлік жүйелер, сондай-ақ ортақ пайдаланылатын жылу желілері мен инженерлік жүйелердің күзет аймақтары) алып жатқан және оларды орналастыруға арналған ортақ пайдаланылатын жер;

7) қала құрылысы қызметіне тартылмаған, елді мекенді аумақтық тұрғыдан дамытуға және жеке қосалқы шаруашылықты дамытуға арналған резервтегі және өзге де жер;

8) крематорийлерді, мал қорымдарын (биотермиялық шұңқырларды), тұрмыстық қалдықтар тастау орындарын және арнайы нормативтер мен қағидалар белгіленбей пайдалану мүмкін болмайтын өзге де объектілерді орналастыру үшін бөлінетін арнайы мақсаттағы жер;

9) қорғаныс және ұлттық қауіпсіздік мұқтаждықтары үшін берілген, сондай-ақ өзге де пайдалану режиміндегі жер кіреді.

2018 жылдың 1 қарашадағы жағдай бойынша елді мекендер жерінің ауданы республикада 24,1 млн. га, оның ішінде қалалар мен кенттер 2,4 млн. га және ауылдық елді мекендер-21,7 млн. га. құрады.

Кесте 4 – Облыстар бойынша 2018 жылдың 1 қарашасындағы жағдай бойынша елді мекендер жерінің ауданы, мың га

Облыстар атаулары	Елді мекендер, барлығы	Қалалар мен кенттер	Ауылдық елді мекендер
Ақмола	1 324,8	123,0	1 201,8
Ақтөбе	3 838,1	199,4	3638,7
Алматы	795,2	40,4	754,8
Атырау	1 258,3	74,4	1 183,9
Ш-Қазақстан	2 953,4	152,3	2 801,1
Жамбыл	467,2	19,8	447,4
Б-Қазақстан	2 323,3	21,1	2 302,2
Қарағанды	3 919,7	1 111,3	2 808,4
Қызылорда	729,0	28,8	700,2
Қостанай	157,8	57,2	1 500,6
Маңғыстау	1 098,0	81,4	1 016,6
Павлодар	1 753,9	93,7	1 660,2
С-Қазақстан	983,4	22,3	96,1
Түркістан	785,6	82,0	703,6
Шымкент қ.	116,3	116,3	-
Алматы қ.	68,3	68,3	-
Нұр-Сұлтан	80,9	80,9	-
Барлығы (территория)	24 053,2	2 372,6	21 680,6

Облыстар бойынша елді мекендердің түрлері бойынша жер алқаптарының мөлшері және олардың өзгерісі 4-кестеде берілген.

2018 жылғы жер балансының мәліметтері елді мекендер жерлерінің ең үлкен аудандары Ақтөбе (3 838,1 мың га), Қарағанды (3 919,7 мың га) және Шығыс Қазақстан (2 953,4 мың га) облыстарында бар екенін тұрғанын көрсетеді.

Жалпы республика бойынша 2018 жылы 2017 жылға қарағанда елді мекендер жерлерінің алаңдары 79,8 мың гектарға ұлғайды. Қалалар мен кенттер 25,6 мың гектарға азайса, ал ауылдық елді мекендер ауданы 105,4 мың га өсті.

Өнеркәсіп, көлік, байланыс, ғарыш қызметі, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік мұқтажына арналған жер және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, ғарыш қызметі, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік мұқтажы үшін азаматтар мен заңды тұлғаларға берілген жер өнеркәсіп, көлік, байланыс жері, ғарыш қызметі мұқтажына арналған және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер деп танылады. Өнеркәсіп, көлік, байланыс жерін, ғарыш қызметі мұқтажына арналған және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жерді пайдалану ерекшеліктері Қазақстан Республикасының арнайы заңдарымен белгіленеді.

Өнеркәсіп жеріне өнеркәсіп объектілерін орналастыру мен пайдалану үшін берілген жер, оның ішінде олардың санитарлық-қорғау және өзге де аймақтар жатады.

Автомобиль, теңіз, ішкі су, темір жол, әуе, құбыржол және өзге де көлік түрі объектілерінің қызметін қамтамасыз ету және (немесе) оларды пайдалану үшін берілген жер көлік жері болып танылады.

Байланыс, радио хабарларын тарату, теледидар, ақпарат қажеттеріне арналған жерге тиісті инфрақұрылымдардың объектілерін орналастыру, байланыстың кабель, радиореле және әуе желілері, соның ішінде жер астындағы желілер үшін бөлініп берілген жер, сондай-ақ олардың күзет аймақтары жатады.

Жерүсті ғарыш инфрақұрылымы объектілерін орналастыру және пайдалану үшін бөлінген жер, сондай-ақ олардың күзет аймақтары ғарыш қызметі мұқтажына арналған жерге жатады.

Әскери бөлімдерді, әскери полигондарды, әскери оқу орындарын, Қазақстан Республикасы арнаулы мемлекеттік органдарының арнаулы (әскери) оқу орындарын, Қазақстан Республикасы Қарулы Күштерінің, басқа да әскерлер мен әскери құралымдардың, Қазақстан Республикасы арнаулы мемлекеттік органдарының өзге де ұйымдарын, олардың қорғаныс және ұлттық қауіпсіздік саласындағы міндеттерді атқаратын объектілері мен құрылысжайларын орналастыру және олардың тұрақты қызметі үшін берілген жер учаскелері қорғаныс және ұлттық қауіпсіздік мұқтажына арналған жер деп саналады.

Қарастырылатын санаттағы жерлердің жалпы көлемі 2018 жылғы 1 қарашаға сәйкес 2 244,6 мың га құрады. Оның құрылымында өнеркәсіп жерлері 1 127,6 мың га мың га, (50,2 %), автомобиль көлігі жерлері – 309,7 мың га (13,8%) %), темір жол көлігі-196,1 мың га (8,8 %), байланыс – 16,3 мың га (0,7) %), басқа ауыл шаруашылығы емес кәсіпорындардың жерлері – 594,3 мың га (26,5%) алып жатыр (5 кесте, 7 сурет).

Кесте 5 – Өнеркәсіп, көлік, байланыс жері, ғарыш қызметі мұқтажына арналған және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жерлердің құрылымы, мың га

Жерлер құрамы	1991 ж.	2017 ж.	2018 ж.	Өзгерістер (+;-)	
				2018 жылдан 1991 жылға	2018 жылдан 2017 жылға
Өнеркәсіп жері	475,6	1 103,8	117,6	+652,0	+23,8
Темір жол көлігінің жері	285,5	199,9	196,7	-88,8	-3,2
Автомобиль көлігінің жері	278,3	324,8	309,7	+31,4	-15,1
Байланыс жері	-	10,0	16,3	+16,3	+6,3
басқа ауыл шаруашылығы емес кәсіпорындардың жерлері	17 757,4	1 238,7	594,3	-17 163,1	-644,4
Барлығы	18 796,8	2 877,2	2 244,6	-16 552,2	-632,6

Соңғы жылдары жердің осы санаты бойынша деректерді талдау оларда тұрақты өсу үрдісін көрсетті 2018 жылы, керісінше, жалпы республика бойынша ауыл шаруашылығы емес жерлерінің негізгі кемуі себебінен осы санаттағы жер көлемі 632,6 мың га ауданға кеміді.

Темір жол және автомобиль көлігі жолдарды жерінің көлемінің азаюы жерді санат ішінде қайта бөлу нәтижесінде (жер теңгерімінің деректерін нақтылау) болды. Жоғарыда көрсетілген өзгерістер республиканың барлық облыстарында, оның ішінде 2017-2021 жылдарға арналған жер қатынастарын реттеу іс-шаралары жоспарына сәйкес бойынша міндеттерді іске асыру бағытында өнеркәсіп, көлік, байланыс, ғарыш қорғаныс және өзге де қызмет ауыл шаруашылығы мақсатындағы емес жерлердің құжаттарына тексерулер жасаған кезде анықталды. Жер есептік деректерде осындай жерлердің ең көп көлемі Алматы – 254,9 мың га (11,4 %), Маңғыстау – 245,4 мың га (10,9%) %, Қызылорда – 221,1 мың га (9,9 %) және Атырау – 217,7 мың га (9,7%) %) облыстарында орналасқан.

Пайдалы қазбалардың болуы және оларды өндіру облыстар бойынша өнеркәсіп жерлерінің арақатынасына әсерін тигізеді. Осылайша өнеркәсіп

жерлерінің негізгі алаңдары Маңғыстау – 193,2 мың га (17,1 %), Атырау – 192,1 мың га (17,01 %), Қызылорда-150,0 мың га (13,3 %) және Қарағанды-118,7 мың га (10,5 %) облыстарында кездесіп отыр.

Темір жол көлігінің, автомобиль көлігінің, байланыстың жерлері және ауыл шаруашылығы емес басқа кәсіпорындар жерлері барлық облыстарда бар.

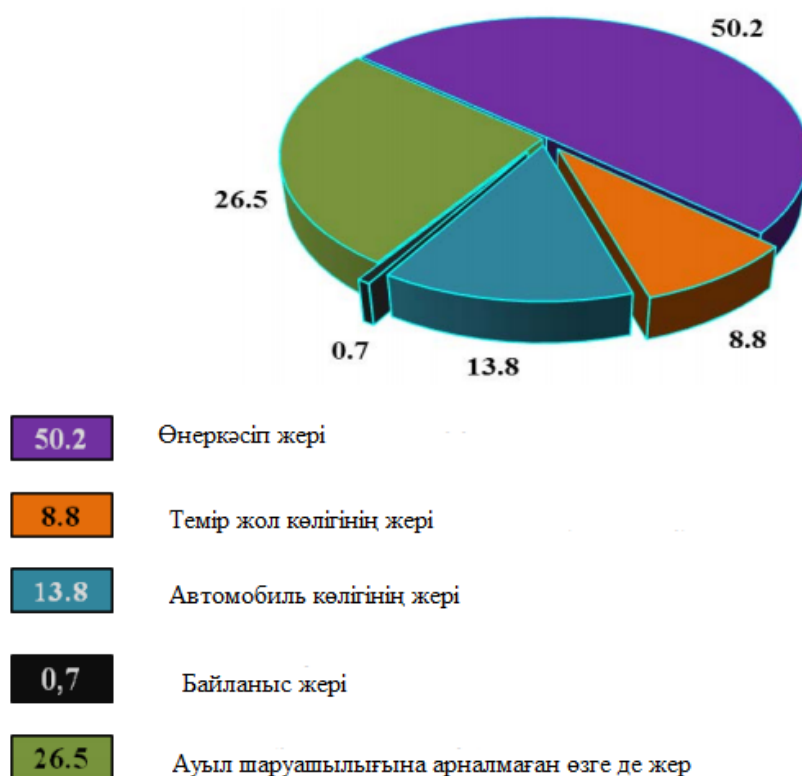
Темір жол көлігі жерлерінің ең үлкен алаңы Ақмола 29,4 мың га, Қарағанды 27,3 мың га, Ақтөбе 18,9 мың га және Алматы 18,7 мың га облыстарында, ең аз алаңы тиісінше Батыс Қазақстан және Атырау облыстары, 4,1 мың га және 4,7 мың га.

Автомобиль көлігі жерлерінің көлемі облыстар бойынша 34,2 мың гектардан 9,3 мың га дейін ауытқуда. Аймақтардағы байланыс жерлері Қарағанды облысында 4,6 мың гектарды алып тастағанда азғантай алқаптарды алады – 0,1-2,0 мың га. Басқа ауыл шаруашылығы емес кәсіпорындардың жерлері аталған жер санатының 26,5% - ын құрайды. Облыстар бойынша ең үлкен алаңдар Алматы (192,3 мың га) және Жамбыл 94,6 мың га облыстарында орналасқан. Ал, ең аз алаңы Атырау 8,6 мың га, Қостанай (7,7 мың га) және Батыс Қазақстан- (6,3 мың га) облыстарына келеді.

Қаралатын санаттағы жерлер құрамында ауылшаруашылық алқаптар түрлері бойынша айырмашылықтар бар. Мәселен, өнеркәсіп жерлері құрылымында ауыл шаруашылығы алқаптары ауданының 42,0 %, ал темір жол және автомобиль көлігі жерлері құрамының 90,5 %. ауыл шаруашылығы алқаптары құрайды. Байланыс жерлерінде және басқа да ауыл шаруашылығы емес кәсіпорындар жерлерінде ауыл шаруашылығы алқаптары 25,8% .Бұл санаттағы ауыл шаруашылығы мақсатындағы емес жерлердің жалпы көлемінен азаматтар мен заңды тұлғалардың меншігінде 89,7 мың га (3,1 %), мемлекеттік емес кәсіпорындардың жер пайдалануында - 1 483,8 мың га (51,6 %) және мемлекеттік заңды тұлғалар – 1303,7 мың га (45,3 %) бар болып отыр.

Көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де өнеркәсіп объектілері көптеген жағдайларда жердің ластануын және экологиялық жағдайдың нашарлауын туындата отырып, олардың жай-күйіне теріс әсер етеді. Осыған байланысты өнеркәсіп кәсіпорындары, әскери полигондар жерлерінің жай-күйінің өзгеруін анықтап отыратын, тұрақты мониторинг жүргізе отырып, бүлінген жерлерді қалпына келтіру жұмыстарын уақытылы жүргізіп отыру қажет.

Өнеркәсіп, көлік, байланыс, ғарыш қызметі, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік мұқтажына арналған жер және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жерлер құрылымы, 2018 жылдың 1 қарашасындағы жағдай бойынша



7 сурет – Ауылшаруашылығы емес мақсаттардағы жерлер алаңы

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жеріне мемлекеттік табиғи қорықтардың, мемлекеттік ұлттық табиғи парктердің, мемлекеттік табиғи резерваттардың, мемлекеттік өңірлік табиғи парктердің, мемлекеттік зоологиялық парктердің, мемлекеттік ботаникалық бақтардың, мемлекеттік дендрологиялық парктер мен мемлекеттік табиғат ескерткіштерінің жері жатады.

Мемлекеттік қорық аймақтары мен мемлекеттік табиғи қаумалдардың жер учаскелері жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардан алынбай, басқа санаттардағы жерлер құрамында бөлінеді және мемлекеттік жер кадастрын жүргізу кезінде ескеріледі.

Мемлекеттік қорық аймақтары мен мемлекеттік табиғи қаумалдардың аумағы шегінде осы ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың экологиялық жүйелерінің және оларда орналасқан мемлекеттік табиғи-қорық қоры объектілерінің жай-күйіне және оларды қалпына келтіруге теріс әсер ететін кез келген қызметті шектеу меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелеріне ауыртпалық болып енгізіледі және бұл жерге орналастыру құжаттамасында ескеріледі.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіппен және жағдайларда ғылыми, мәдени-ағарту, оқу, туристік және рекреациялық, шектеулі шаруашылық мақсаттары үшін пайдаланылуы мүмкін.

Мәдени-ағартушылық іс-шаралар жүргізу үшін ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда мұражайлар, лекторийлер, экспозициялар, демонстрациялық учаскелер мен басқа да қажетті объектілер құрылуы мүмкін.

Туризм үшін және рекреация жүргізу үшін ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда туристік соқпақтармен, көрсетілім алаңдарымен, қосынды алаңқайлармен, көлік тұрақтарымен, кемпингтермен, шатырлы лагерьлермен, қонақүйлермен, мотельдермен, туристік базалармен, қоғамдық тамақтандыру, сауда және басқа да мәдени-тұрмыстық мақсаттағы объектілермен жабдықталатын арнайы учаскелер бөліп шығарылады.

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда туристік және рекреациялық қызмет оларды қорғау режимі ескеріле отырып шектеледі және Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес реттеледі. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды шектеулі шаруашылық мақсаттарында пайдалануға тапсырыс режимімен және шаруашылық қызметті реттеу режимімен арнайы бөлінген учаскелерде ғана жол берілуі мүмкін.

Сауықтыру мақсатындағы жерге табиғи шипалы факторлары бар курорттар, сондай-ақ аурудың алдын алу мен емдеуді ұйымдастыру үшін қолайлы жер учаскелері жатады. Халықтың ұйымдасқан түрдегі жаппай демалысы мен туризміне арналған және сол үшін пайдаланылатын жер рекреациялық мақсаттағы жер деп танылады.

Рекреациялық мақсаттағы жер құрамына демалыс үйлері, пансионаттар, кемпингтер, дене шынықтыру және спорт объектілері, туристік базалар, стационарлық және шатырлы туристік-сауықтыру лагерьлері, балықшы және аңшы үйлері, орман парктері, туристік соқпақтар, трассалар, балалар және спорт лагерьлері, осы сияқты басқа да объектілер орналасқан жер учаскелері кіруі мүмкін. Рекреациялық мақсаттағы жерге қала маңындағы жасыл аймақ жерлері де жатады.

Кесте 6 -- Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің 1991-2018 ж.ж. аралығындағы динамикалық өзгерісі, мың га

Жерлер құрамы	1991 ж.	2017 ж.	2018 ж.	Өзгерістер (+;-)	
				2018 жылдан 1991 жылға	2018 жылдан 1991 жылға
Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлері	770,5	5 885,6	6 037,8	5267,3	+152,2
Сауықтыру мақсатындағы жерлер	2,5	3,8	3,7	1,2	-0,1
Рекреациялық-тарихи-мәдени мақсаттағы жерлер	2,1	1 244,9	1 242,8	1240,7	-2,1
Барлық жерлер	775,1	7 134,3	7 284,3	6 509,2	+150,0
Сонымен бірге басқа жерлер санаттарындағы қорықшалар, табиғат ескерткіштері т.б.	-	1 089,9	1 353,0	1 353,0	+263,1

Тарихи-мәдени мұра объектілері, оның ішінде тарих және мәдениет ескерткіштері орналасқан жер учаскелері тарихи-мәдени мақсаттағы жерлер деп танылады.

2017-2020 жылдарға арналған жер қатынастарын реттеу бойынша Іс-шаралар жоспарына сәйкес республиканың барлық өңірлеріндегі ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлер санатын құжаттық тексеру жүргізілді.

Тексеру нәтижелері баланстық деректерде көрініс тапты. 2018 жылғы 1 қарашадағы жағдай бойынша аталған жер санаты 7 284,3 мың га құрады, оның ішінде ерекше қорғалатын табиғи аумақтар – 6037,8 мың га,

сауықтыру мақсатындағы жерлер-3,7 мың га, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлер – 1 242,8 мың га. сонымен қатар, басқа санаттарда қорықтар, қорық аймақтары мен жалпы ауданы 1 353,0 мың га табиғи кешендер мен объектілері бар жерлер (кесте 6).

Жер балансында басқа жерлер санаттарында кездесетін қамалдар, табиғат ескерткіштері және басқа да табиғи кешендер мен объектілері бар жерлер бөлінген. 2018 жылғы 1 қарашадағы жағдай бойынша олардың жалпы ауданы 1 353 мың га. мұндай аумақтардың негізгі алқаптары: Солтүстік Қазақстан- 429,9 мың га, Павлодар 391,9 мың га, Қостанай 179,8 мың га 173,9 мың га және Атырау 156,5 мың га облыстарында орналасқан. Жердің басқа санаттарында ескерілген ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жалпы алаңы есептік деректер бойынша 8 637,3 мың га немесе республиканың жер қорының 3,2% құрайды. облыстардың жер қорларында ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың үлес салмағы 8-суретте көрсетілген.



8 сурет – облыстар бойынша ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың үлесі, %

Орман қорының жері. Орманды, сондай-ақ ағаш өспеген, бірақ орман шаруашылығының қажеттеріне берілген жер учаскелері орман қорының жері деп танылады. 2018 жылғы 1 қарашадағы жер балансының деректері бойынша орман қорының жері 22,7 млн. га немесе республика жер қорының 8,3 % құрайды.. Жер реформасы жүргізілген жылдары орман қорының жері бұрын ауылшаруашылық кәсіпорындарының құрамында болып, кейін осы санатқа ауыстыруы себебінен бірнеше есеге ұлғайды. Қазіргі уақытта ауылшаруашылық шаруашылық етуші субъектілердің уақытша

пайдалануында 17,3 мың га жерді алып жатқан орман шаруашылықтық кәсіпорындар бар. 1991 жылы олардың жер қоры 13,5 млн.га болатын. 2018 жылы республиканың орман қоры 143,2 мың га кеміді. Ең үлкен өзгеріс Қостанай облысында байқалды. 87,7 мың га алқап ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлеріне ауыстырылды (7 кесте).

Кесте 7 – 2018 ж.ж. орман қоры жерінің динамикалық өзгерісі, мың га

Облыстар атаулары	1991 ж.	2017 ж.	2018 ж.	Өзгерістер (+;-)	
				2018 жылдан 1991 жылға	2018 жылдан 1991 жылға
Ақмола	508,0	572,9	525,7	17,7	-47,2
Ақтөбе	198,5	216,8	216,8	18,3	-
Алматы	281,2	4037,2	4037,3	1756,1	+0,1
Атырау	49,1	53,0	53,0	3,9	-
Ш-Қазақстан	3161,0	2152,5	2152,5	-1008,5	-
Жамбыл	312,1	4430,7	4430,7	4118,6	-
Б-Қазақстан	209,4	216,9	216,9	7,5	-
Қарағанды	211,5	204,3	204,2	-7,3	-0,1
Қызылорда	1412,8	6506,7	6506,7	5093,9	-
Қостанай	422,6	540,9	453,2	30,6	-87,7
Маңғыстау	242,4	241,6	253,2	10,8	+11,6
Павлодар	451,0	127,5	127,5	-323,5	-
С-Қазақстан	640,4	549,6	549,6	-90,8	-
Түркістан	79,0	3 014,6	3010,3	2931,3	-
Шымкент қ.	-	-	-	-	-
Алматы қ.	0,2	-	-	-0,2	-
Нұр-Сұлтан қ.	-	15,6	-	-	15,6
Барлығы	10179,2	2 2880,8	22737,6	12558,4	-143,

Орман орының жерінің құрылымында орманды алқаптар мен ағашты-бұталы екпелер 52,2 % (11,9 млн.га) алып жатыр. Солтүстік Қазақстан (87,9%) Павлодар (86,4 %) облыстарының орманды жерлері жақсы ормандануымен сипатталады. Ал, Оңтүстік Қазақстан (16,7 %) және Жамбыл (22,8 %) облыстары ормандарының сиректі болып келеді.

Тіпті Қызылорда облысы сексеуілді ормандарының өте сиректілігімен сипатталып отыр.

Су қорының жері. Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес су айдындары (өзендер және олармен теңдестірілген каналдар, көлдер, су қоймалары, тоғандар мен басқа да ішкі су айдындары, аумақтық сулар), мұздықтар, батпақтар, су көздерінде орналасқан, ағысты реттейтін су шаруашылығы құрылыстары алып жатқан жер, сондай-ақ көрсетілген су объектілерінің су күзет белдеулеріне және ауыз сумен қамтамасыз етудің бас саға жүйелерін санитарлық күзет аймақтарына бөлінген жер су қорының жері деп танылады.

2018 жылғы 1 қарашадағы жер балансының мәліметі бойынша республиканың жер қорының 4 144,6 мың га немесе 1,5% су қорының жерлері құрайды. Жалпы республика бойынша су қоры жерлері көлемінің динамикасы 8-кестеде көрсетілген.

Кесте 8 – 1991-2018 ж.ж. аралығындағы су қорының жерлерінің динамикалық өзгерісі, мың га

Алқап түрі	1991 ж.	2017 ж.	2018 ж.	Өзгерістер (+;-)	1991 ж.
				2018 жылдан 1991 жылға	2018 жылдан 1991 жылға
Барлық жер	819,9	4140,0	4144,6	+3324,7	+4,6
с.і. су астындағы ауылшаруашылық алқаптары,	59,7	130,8	132,7	+73,0	+1,9
барлығы	725,9	3861,5	3855,9	+3130,0	-5,6
с.і.					
өзендер мен	129,9	276,9	284,3	+154,4	+7,4
бұлақтар					
астындағы					
көлдер астындағы	140,7	2934,4	2932,5	+2791,8	-1,9
жасанды су	455,3	650,2	639,1	+183,8	-11,1
көздері					
астындағы					
басқа жерлер	34,3	147,7	156,0	+121,7	+8,3

Шығыс Қазақстан облысында өзендер мен бұлақтар орналасқан жерлердің негізгі алқаптары- (Ертіс өзені) – 105,4 мың га (37,1 %), көлдердің астында, Қызылорда облысында (Арал теңізі) – 2 165,8 мың га (73,9%), Шығыс Қазақстан облысында – 304,0 мың га (47,6 %) және Алматы облысында-150,1 мың га (23,5%).

Су объектілерін есепке алуды жетілдіру мақсатында республика аумағы шартты түрде сегіз есептік су шаруашылығы бассейндеріне бөлінеді. олардың ішінде аумақты сумен қамтамасыз етудің әртүрлі деңгейімен суды ресурстарын пайдалану шарттары сипатталады (8 сурет).

Елдің су қорын алаптық басқару, ең алдымен, су объектілерінің мемлекеттік есебін және мониторингін жүргізу, әрбір алап шегінде перспективалық жоспарлар мен даму бағдарламаларын жасау су ресурстарын тиімді пайдалануға көмектеседі.

Қазақстан су көздерінің, әсіресе тұщы су көздерінің шектеулі санымен сипатталады. Осыған байланысты республикада аса маңызды барлық су объектілерінің, оның ішінде су қорғау аймақтары мен белдеулерінің жерлерін пайдалану режимін нақтылау және сақтау және жер заңдарына сәйкес келтіру маңызға ие болып отыр.

Босалқы жер. Меншікке немесе жер пайдалануға берілмеген, аудандық атқарушы органдардың қарамағындағы барлық жер босалқы жер болып табылады.

Республикада 2018 жылғы 1 қарашадағы жағдай бойынша жер балансының деректері бойынша босалқы жер санатының ауданы (басқа мемлекеттер пайдаланатын жерлерсіз) 97,0 млн. га немесе 35,5 % құрады.

Босалқы жерлер барлық облыстарда бар, бірақ олардың ең үлкен алаңы Қарағанды - 16,4 млн. га немесе осы санаттағы жердің 17,0% шоғырланған. Республикада бойынша босалқы жерлердің көп алаңдары Ақтөбе - 13,3 млн. га (13,8%), Қызылорда-11.5 млн. га (11,9 %), Шығыс Қазақстан-10,0 млн. га (10,4 %), Маңғыстау - 9,5 млн. (9,8 %), Алматы - 7,6 млн. га (7,8 %), Атырау - 7,4 млн. га (7,6%) %), Қостанай – 6,0 млн. га (6,2 %), Батыс Қазақстан-4,1 млн. га (4,2%) және Павлодар облысында-4,1 млн.га (4,3%) облыстарында орналасқан.

Босалқы жерлердің негізгі алаңдары жер реформасы барысында пайда болды. Осы кезеңде босалқы жер көлемі 19,0 млн. гектардан 1991 жылы 125,6 млн. га-ға дейін, ал 2005 жылы ең жоғары мәніне дейін жетті. Бұл ретте, босалқы жерлерге шөл және шөлейтті аймақтарда орналасқан тек қана құнарлылығы төмен жайылымдар ғана емес, республиканың егіншілік аудандарындағы құнарлы жерлерде ауыстырылды.

Соңғы жылдары босалқы жерлерді ауыл шаруашылығы және өзге де мақсаттарға пайдаланудың оң үрдісі байқалды. 2005-2018 жылдары босалқы жер көлемі 28,8 млн. гектарға қысқарды, оның ішінде Қарағанды -

5,9 млн. га, Ақтөбе - 5,8 млн. га, Шығыс Қазақстан облысында-5,9 млн. га 5,0 млн. га, Батыс Қазақстан-4,0 млн. га, Қостанай-2,9 млн. га, Маңғыстау-2,8 млн. га, Павлодар-2,7 млн. га. облыстары бойынша болды.

Босалқы жерлер қорының көлемінің динамикасы 9-кестеде, ал жалпы республика бойынша-8-суретте берілген.

Кесте 9 – Босалқы жерлер қорының динамикасы, мың га

Облыстар атаулары	1991 ж.	2005 ж.	2017 ж.	2018 ж.	Өзгерістер (+;-)	
					2018 жылдан 1991 жылға	2018 жылдан 1991 жылға
Ақмола	89,5	3029,9	1083,8	1079,8	990,3	-4,0
Ақтөбе	1683,3	19110,0	13 643,6	13316,1	11632,8	-327,5
Алматы	3305,4	9354,8	7209,1	7556,5	4251,1	+347,4
Атырау	1132,1	6762,0	7066,3	7370,9	6238,8	+304,6
Ш- Қазақстан	1936,5	15057,7	10099,7	10059,2	8122,7	-40,5
Жамбыл	978,6	2489,3	2094,6	1926,5	947,9	-168,1
Б- Қазақстан	100,6	8136,4	4394,2	4094,1	3993,5	-300,1
Қарағанды	3752,6	22311,1	16096,0	16396,2	12643,6	+300,2
Қызылорда	3255,4	11370, 4	11622,8	11483,5	8228,1	-139,3
Қостанай	3255,4	11370,4	11622,8	11483,5	8228,1	-139,3
Маңғыстау	2049,0	6667,9	9505,2	9501,9	7452,9	-3,3
Павлодар	334,2	6840,6	4313,2	4116,5	3782,3	-196,7
С- Қазақстан	160,3	2203,8	904,7	769,6	609,3	-135,1
Түркістан	49,4	3292,9	3095,0	3035,3	2985,9	-59,7
Шымкент қ.	-	-	-	-	-	-
Алматы қ.	-	0,8	1,0	-	-	-
Нұр-Сұлтан қ.	-	-	-	-	-	-
Барлығы	18952,3	125556,3	97037,3	96706,5	77754,	-330,8

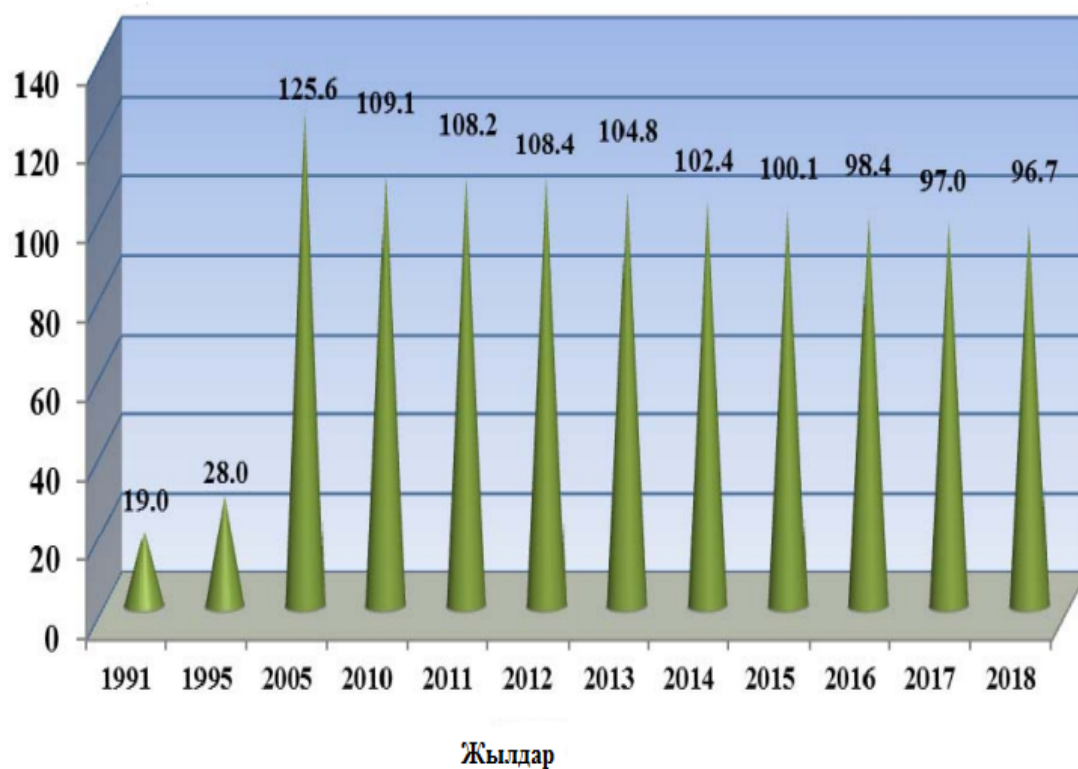
Жалпы республиканың жер қорындағы босалқы жерлердің үлес салмағы 37,5 % құрайды. Облыстардың жер қорларының құрылымында ол 7,4% Ақмола облысында 62,1% - ға дейін Атырау облысында (9 сурет) орналасқан.

Босалқы жер құрылымында ауыл шаруашылығы алқаптары басым – 80.0 млн. га (82,4 %), оның ішінде 26,2 мың га егістік, 2 101.0 мың га тыңайған жерлер, 2 143,7 мың га шабындық және 75 711,2 мың га жайылым.

Босалқы жерлер қорындарығы егістік жерлердің (егістік және тыңайған жерлердің) жалпы үлес салмағы республиканың солтүстік облыстарында, атап айтқанда, Павлодар - 690,1 мың га, Батыс Қазақстан- 534,2 мың га, Ақтөбе – 235,7 мың га, Қарағанды – 147,3 мың га, Қостанай – 122,7 мың га, Шығыс Қазақстан-118,1 мың га, Ақмола-109,8 мың га, және Солтүстік Қазақстан – 73,7 мың га. облыстарында орналасқан.

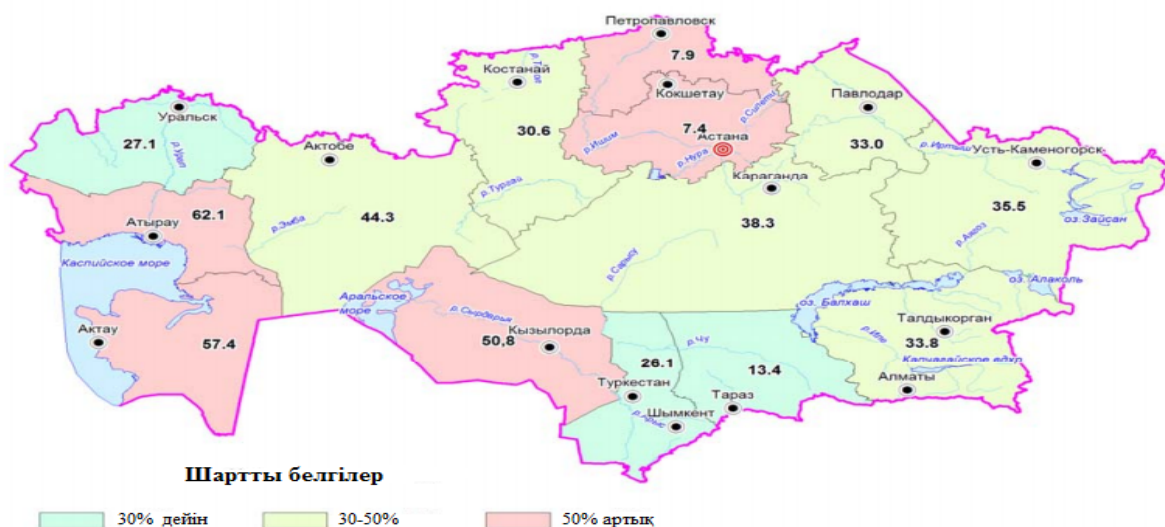
Босалқы жер қорының ауданының динамикасы

Аудан, млн.га



9 сурет – Босалқы жерлер қорының динамикасы

Облыстар бойынша жер қорындағы босалқы жердің үлес салмағы, 2018 жылдың 1 қарашасындағы жағдай бойынша, %



10 сурет - Облыстар бойынша босалқы жер қорының үлесі, %

2.3 Жер қорының алқаптар бойынша бөлінулері

Облыстар бойынша жер қорындағы босалқы жердің үлес салмағы 10 суретте келтірілген.

Республиканың жер қорының жалпы алаңын (аумағы 272,5 млн. га) ауыл шаруашылығы алқаптары 221,4 млн. га (81,3 %) және ауыл шаруашылығына жатпайтын жерлер - 51,1 млн. га (18,7%), оның ішінде орман алқаптары және ағаш-бұта екпелері – 15,0 млн. га (5,5 %), су астындағы және батпақтармен – 8,8 млн. га (3,2 %) және өзге де ауыл шаруашылығы емес жерлер – 27,3 млн. га (10,0 %) алып жатыр.

Алқаптар бойынша республиканың жер қорының құрылымы 11-суретте көрсетілген.

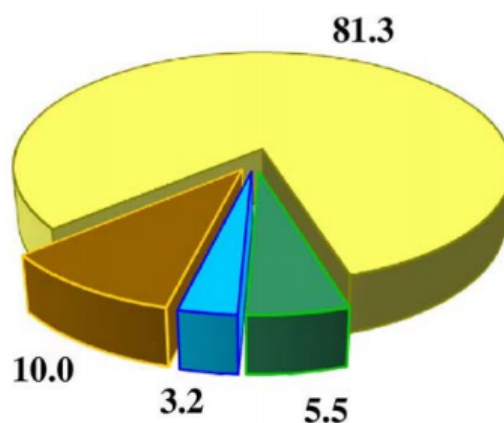
Ауыл шаруашылығы алқаптары жердің барлық санаттарында, бірақ ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерде басым болып табылады 96 %, елді мекен жерлерінде 90,5% және босалқы жер қорында 83,0 %.Ең құнды ауыл шаруашылығы алқаптары егістік, оның ішінде суармалы, көп жылдық екпелер болып табылады.

Ауыл шаруашылығы алқаптарының басым бөлігі жайылымдар, олар ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер құрамында 46.0% және босалқы жерлер құрамында 35.8%, елді мекендерде-9,8 %, орман қорының жерінде– 3,7 %. Сонымен қатар 5.8 млн. га ауыл шаруашылығы алқаптары басқа мемлекеттердің пайдалануында.

Ауыл шаруашылығы алқаптарының ең ірі алқаптары Қарағанды-37,4 млн. га, Ақтөбе – 27,0 млн. га, Шығыс Қазақстан-22,6 млн. га, Қостанай-18,1 млн. га, Алматы – 15,8 млн. га, Батыс Қазақстан-13,9 млн. га, Ақмола – 13,1 млн. га және Маңғыстау облысында-12,7 млн.га. облыстарында орналасқан.

Жер қорының алқаптар бойынша құрылымы, 2018 жылдың 1 қарашасындағы жағдай бойынша, %

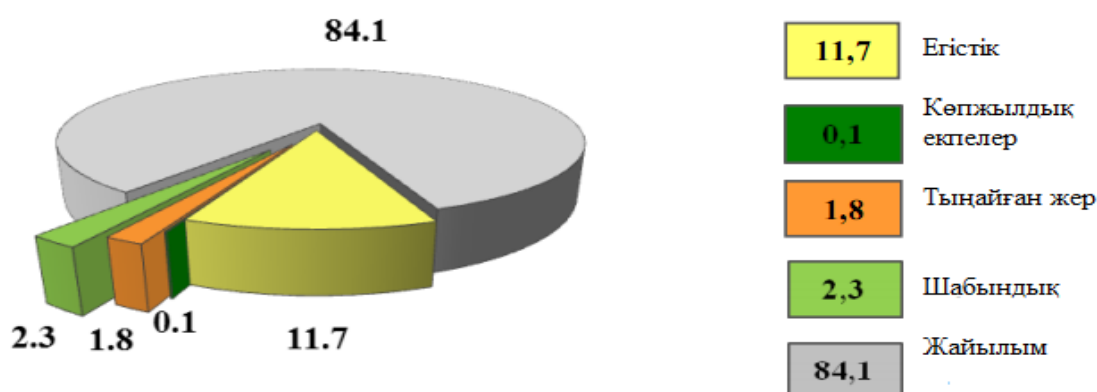
Алқаптар түрі	Иллюминавка
Ауылшаруашылық алқаптары	81,3
Орманды аудандар және ағашты-бұталы екпелер	5,5
Су мен батпақ басқан жерлер	3,2
Басқа да ауылшаруашылық емес алқаптар	10,0



11 сурет – Жер қорының алқаптар бойынша бөлінуі .

Республика бойынша ауыл шаруашылығы алқаптарының құрылымы 12-суретте көрсетілген. Соңғы жылдары ауыл шаруашылығы алқаптарының көлемі олардың трансформациялануы мен басқа санаттарға ауыстырылуы себебінен өзгерді. Ауыл шаруашылығы алқаптарының құрылымында егістік 25 813,3 мың га (11,7 %), оның ішінде суармалы - 1 634,4,0 мың га (0,7 %), көп жылдық екпелер – 147,5 мың га (0,1 %), тыңайған жерлер – 4 067,1 мың га (1,8 %), шабындық – 5 134,8 мың га (2,3 %) құрайды. Негізінен шөл және жартылай шөлейт типті табиғи жайылымдар басым – 186 156,1 мың га (84,1 %). Егістік ауыл шаруашылығы алқаптарының ең құнды түрі болып табылады. Ауыл шаруашылығы алқаптарының жалпы алаңынан оның ауданы 25,8 млн. га немесе 11,7 % - ға өсті. Егістіктің неғұрлым ірі алқаптары Қостанай (6,1 млн. га), Ақмола (6,0 млн. га) және Солтүстік Қазақстан (4,9 млн. га) облыстарында, бұл Республика егістігінің 66,8 % - ын құрайды. Қазіргі уақытта тұрақты бұрын тыңайған жерге сапасы бойынша жақсы қалған егістікті игеру үрдісі жалғасуда. 2000 жылдан бастап 2018 жылға дейін егістік алқабы 4,4 млн. га ұлғайды.

Ауылшаруашылық алқаптарының құрылымы (2018 жылдың 1 қарашасындағы жағдай бойынша) %



12 сурет - Ауыл шаруашылығы алқаптарының құрылымы, %

Облыстар бойынша егістік алқаптарының ауданының динамикасын талдау егістік алқаптарының ауданының негізінен астық егетін облыстарда артып жатқанын көрсетті. Мәселен, ағымдағы жылы (2018) егістікке Павлодар – 273,0 мың га, Ақмола-173,2 мың га, Ақтөбе-46,4 мың га, Солтүстік Қазақстан – 26,2 мың га, Қарағанды-24,7 мың га, Батыс Қазақстан – 16,6 мың га, Шығыс Қазақстан-6,8 мың га және Қызылорда облыстарында-4,6 мың га қосымша егістік алқабы енгізілді.

2017 жылғы 1 қарашадағы жер балансының деректері бойынша жалпы республика бойынша көп жылдық екпелер алаңы 147,5 мың га, оның ішінде бақтар – 98,6 мың га, жүзімдіктер-16,2 мың га және өзге де екпелер – 32,7 мың га деп саналады. Ал ағымдағы жылы республика бойынша көпжылдық екпелердің ауданы 3,6 мың га кеміген.

Кесте 10 – Көпжылдық екпелер жерлерінің динамикасы, мың га

Екпелер түрлері	1991 ж.	2000 ж.	2017 ж.	2018 ж.	Өзгерістер (+;-)	
					2018 жылдан 1991 жылға	2018 жылдан 1991 жылға
Бақтар	123,1	105,2	100,5	98,6	-24,5	-1,9
Жүзімдіктер	23,5	18,4	16,2	16,2	-7,3	+
Басқа екпелер	16,6	12,2	34,4	32,7	+16,1	1,7
Барлығы	163,2	135,8	151,1	147,5	-15,7	-3,6

Көп жылдық екпелердің негізгі алқаптары ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер санаттарында орналасқан – 77,0 мың га, елді мекендер жерлерінде – 53,3 мың га және босалқы жер қорында - 14,6 мың га.

Тыңайған жерлердің ауданы 2018 жылғы 1 қарашадағы мәліметтер бойынша 4 067,1 мың га құрады. Тыңайған жерлер су қоры жерінен басқа барлық жер санаттағы жерлер құрамында кездеседі. Алайда, оның негізгі ауданы босалқы жер қорында – 2 014,7 мың га (49,5%) және ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлерде – 1 930,5 мың га (47,5 %).

2018 жылғы 1 қарашадағы жағдай бойынша республикамыздағы шабындық жерлердің ауданы 5 134,8 мың га, оның ішінде жақсартылғандары – 43,1 мың га және көлтабандар – 727,7 мың га.

Жерді суландыру мақсатында өзендер мен көлдердің суларын пайдалану Қазақстанның көптеген өзендерінің су режимін өзгертіп, жайылмалық жерлердің шөлейттенуіне әсер етті.

Сырдария мен Шу өзендерінің жайылмаларына қамыс батпақтары мен шабындықтардың көп бөлігі жоғалып кетті. Жайық өзенінің жағалаулары да тез шөлейттеніп кетті. Ортаңғы және төменгі ағыстарында шабындықтар жойылды. Ертіс өзені жайылмасында да шабындықтар азайып, өнімділік олардың өнімділігі күрт қысқарды.

Кесте 11- Облыстар бойынша шабындықтар ауданы, мың га

Облыстар атауы	Барлығы	Оның ішінде	
		жақсартылған	көлтабандық
Ақмола	248,2	6,0	75,0
Ақтөбе	464,6	0,0	101,4
Алматы	468,3	5,1	-
Атырау	132,9	-	44,7
Ш-Қазақстан	1063,2	0,4	71,6
Жамбыл	226,8	4,7	15,0
Б-Қазақстан	1242,9	0,3	228,0
Қарағанды	387,1	0,5	78,3
Қызылорда	109,5	-	-
Қостанай	351,7	15,0	44,0
Маңғыстау	0,3	-	69,0
Павлодар	302,3	-	0,4
С-Қазақстан	39,9	11,1	-
Түркістан	95,0	-	-
Шымкент қ.	0,2	-	-
Алматы қ.	-	-	-
Нұр-Сұлтан қ.	1,9	-	-
Барлығы	5134,8	43,1	727,4

Шабындықтардың жалпы ауданынан жақсартылған шабындықтардың ауданы 1% - дан кем, бірақ олардағы 15-20 жыл бұрын көпжылдық шөптер басым.

Жер санаттары бойынша шабындықтар ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер құрамында - 2 177,9 мың га (42,4 %), босалқы жерлер қорында - 2 139,6 мың га (41,7 %) және орман қоры жері мен басқа жер санаттарында - 817,3 мың га (15,9 %). Шабындықтардың негізгі алаңдары Батыс Қазақстан облысында (1 242,9 мың га) және Шығыс Қазақстан (1 063,2 мың га) облыстарында орналасқан. Көлтабандап суғарылатын шабындықтардың 31,0 % ауданынан астамы немесе 228, 0 мың га Батыс Қазақстан облысында орналасқан.

Қазақстан Республикасындағы жайылымдық алқаптар басым болып табылады және 186,4 млн. га (84,1 % ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер құрамында) ауданды алып жатыр. Оның ішінде жақсартылған жайылымдар - 5,8 млн. га және суландырылған жайылымдар - 106,1 млн. га.

Жайылымдық жерлердің 74 млн.га - ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлерде, 20,9 млн.га - елді мекендер жерінде, 0,7 млн. га көлік, байланыс және өзге де ауыл шаруашылығына арналмаған мақсаттағы жерлерде, 3,5 млн. га ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінде, 7,9 млн.га орман қорының жерінде, 0,1 млн.га су қорының жерінде және 75,1 млн.га - босалқы жерлер қорында орналасқан.

Басқа мемлекеттердің жер пайдалануында - 5,6 млн. га жайылымдық алқап бар. Соңғы жылдары жайылымдық алқаптардың көлемі азаяды. 2018 жылы олардың ауданы 268,7 мың гектарға қысқарды. Бұл жайылымдық алқаптардың бір бөлігінің ауылшаруашылығы емес мақсаттағы объектілерді салуға алынуымен және егістік алқаптары ретінде иегерілуімен байланысты болып отыр.

Жайылымдардың үлкен алаңдары Қарағанды - 35,3 млн. га, Ақтөбе - 25,3 млн. га, Шығыс Қазақстан - 19,9 млн. га, Алматы-14,1 млн. га, Маңғыстау-12,6 млн.га және Қостанай - 11,4 млн. га облыстарында орналасқан.

2.4 Қазақстан Республикасының жер қорының сапалық жағдайы

Республиканың жер қорының үлкен алаңдарда топырақтың сапалық жай-күйі олардың құнарлылығына кері әсер ететін белгілердің болуымен сипатталады.

Республиканың ауылшаруашылығы алқаптары күрделі сан алуан топырақ және өсімдік жамылғысымен ерекшеленеді.

Республиканың жазықтық аймақтарына ендік зоналылығы тән, ал таулы жерлер биіктік зоналылықпен сипатталады. Зоналар мен белдеулер ішінде топырақ пен өсімдік жамылғысында айтарлықтай өзгеріс байқалады. Республика территориясының жеке аймақтарындағы бедердің өзгешелігі, гидротермиялық және басқа ерекшеліктері топырақтың морфологиялық және физикалық-химиялық қасиеттерінің әртүрлілігін анықтайды.

Ауылшаруашылығы алқаптарының сапасын есепке алу үшін топырақтың құнарлылығына әсер ететін белгілеріне қарай мелиоративтік топтарға бөледі:

I – теріс қасиеті жоқ жерлер;

II – тастақ жерлер;

III – тұзданған жерлер;

IV – сортаңданған жерлер;

V – шайылған жерлер;

VI – дефляцияға ұшыраған жерлер;

VII – су мен жел эрозияларының әсеріне қосыла ұшыраған жерлер;

VIII – шамадан тыс ылғалданған жерлер;

IX – батпақтанған жерлер;

X – басқа жерлер.

Бірінші мелиоративтік топқа теріс қасиеті жоқ топырақ жамылғысы бар жерлер жатқызылған. Ол жерлер арнайы агротехникалық және мелиорациялық шараларды жүргізуді талап етпейді, олардың өнімділігі жоғары. Қазақстанда мұндай жерлер ауданы - 41,5 млн. га немесе барлық ауыл шаруашылығы алқаптарының 19,3% - ын алады. Егістік құрамында бұл топтағы жерлер алаңы - 16,7 млн. га немесе барлық егістік алқабының 64,5 % (25,8 млн.га) құрайды.

Өз кезегінде бұл топ үш топшаға бөлінеді: 1 – шартсыз жарамдылары; 2 – шартты түрде жарамдылары; 3 – егіншілікте су тапшылығына байланысты пайдалануға қолайсыздары.

Шартсыз жарамды топырақты жерлердің 16,4 млн.га немесе 69,8 % - ы егістік құрамында орналасқан.

Екінші топшаға құнарлылығы айтарлықтай жоғары, бірақ бедердің ерекшеліктеріне қарай ыңғайсыз орналасқандығына байланысты ауылшаруашылық дақылдарын өсіруге қолайсыз топырақтар енгізілген. Бұлардың ауылшаруашылық алаптарының көлеміндегі жалпы ауданы 23,6 млн. га немесе 10,9 %. Олардың көбі қарапайым агротехникалық және жеңіл мелиорациялық шараларды жүргізуді талап етеді. Олардың көп бөлігі Қостанай – 5,4 млн.га, Ақмола – 5,0 млн.га, Солтүстік Қазақстан облыстарында орналасқан.

II – тастақ жерлер. Оларға топырағы аз дамыған, тау жыныстары жер бетіне шығып кеткен жерлер енгізілген. Жалпы алаңы - 43,4 млн. га немесе ауыл шаруашылығы алқаптарының 20,1 % құрайды. Әсіресе мұндай жерлер таулар аралық және шоқылы аумақтарда таралған. Шығыс Қазақстан облысының тау бөктері мен таулы аймақтарында – 12,1 млн.га, Жамбыл – 4,0 млн.га, Алматы – 3,1 млн.га облыстарында және Қарағанды-13,5 млн. га, Павлодар – 2,8 млн. га, Ақмола – 2,4 млн. га. және Ақтөбе-1,8 млн.га облыстарының шоқылы аудандарында таралған.

Бұл мелиоративтік топтың 26,4 млн.га жерлерін өте күшті және күшті тастанған жерлер, 8,3 млн.га орташа және 8,7 млн.га әлсіз тастақтанған жерлер алып жатыр. Егістік құрамында тастақтанған жерлердің ауданы 1,5 млн.га.

Тұзданған жерлер құрамында топырақ қимасында өсімдіктердің өсіп өнуіне теріс әсер ететіндей деңгейде тез еритін тұздары бар топырақтар жатқызылған. Бұндай жерлердің ауданы республика бойынша 35,8 млн.га немесе ауылшаруашылық алқаптарындағы үлес салмағы 16,6 %.

Тұздану деңгейі мен ащы жерлерді қамту мөлшеріне қарай бұл топ үш топшаға бөлінеді: әлсіз тұзданған, құрамында 10 % -дай тұздар кешені бар; орташа тұзданған 10-30 % тұздар кешені бар және күшті тұзданған 30-50 % жоғары мөлшерде тұздар кешендерін қамтиды.

Сортаң топырақтар жеке топ құрайды және олардың алаңы 2,8 млн.га болып отыр.

Тұздалған топырақтың барлық аймақтық түрлерінде бар, оның ішінде 58 % - ден астам қоңыр және сұр-қоңыр топырақ құрамында, оның ішінде орташа және күшті тұзданған топырақтар олардың жалпы санының 64 % - ы. Қоңыр және сұр-қоңыр топырақ аймағында барлық сортаңдар алаңының 50 % - дан астамы бар. Қара топырақты аймақта тұзданған топырақтар - 1,6 млн. га, қара қоңыр және қоңыр топырақ аймағында-6,2 млн. га, ашық қоңыр-2,7 млн. га тұзданған топырақтар кездеседі.

Егістік құрамында - 2,4 млн. га тұздалған топырақтар бар, оның ішінде Ақмола облысында– 0,66 млн. га, Қостанай облысында-0,6 млн. га, Солтүстік Қазақстан облысында – 0,28 млн. га, Жамбыл облысында – 0,18 млн. га, Қызылорда-0,15 млн. га, қалған облыстарда сортаңданған егістік алаңы шамалы алқаптарды алып жатыр.

Суарылмайтын егістік құрамында негізінен кешенді тұзданған топырақтар (1,7 млн. га) қолданылады. Суармалы егіншілікте әлсіз тұзданған топырақтар мен тұзданбаған топырақтар (190,1 мың га) қолданылады. Бұл жерлерге коллекторлық дренаждық желі фонында күрделі емес шараларды жүргізу қажет және суарылмайтын жағдайларда атмосфералық жауын-шашын мен қар жиналу есебінен жүзеге асырылады.

IV – сортаңданған жерлер республика территориясындағы белгіленген мелиоративтік топтардың аса ірілерінің бірі болып табылады. Олардың ауылшаруашылық алаптарының құрамындағы ауданы 52,8 млн.га немесе 27,0 % құрайды.

Сортаң топырақтар үш топқа бөлінеді: әлсіз сортаң топырақтар , оларға сортаң топырақтар жатады біртекті контурлармен немесе сортаңданбаған, орташа 10-нан 30 % - ға дейін және терең 50% - ға дейін сортаңданған сипатталатын топырақтар жатады. Олардың жалпы көлемі 18,2 млн. га (31,3 %) құрайды.

Орташа сортаңданған жерлерге орташа сортаңданған және қабықты сортаңдары бар топырақ кешендері бар жерлер жатады. Сортаңдану дәрежесі ұсақ, орташа 30-дан 50 % - ға дейін және терең сортаңданған. Жалпы көлемі 10,9 млн. га (18,7 %). Күшті сортаңданған топырақтарға күшті сортаңданған және сортаңды кешендер басым (тереңнен басқа) жерлер жатады. Олардың жалпы алаңы 29,1 млн. га (50,0%) құрайды.

Сортаң топырақтары мен олардың кешендері қоңыр және сұр-қоңыр топырақтың шөлді аймағында -16,8 млн. га, жартылай шөлейтті аймақтың ашық-каштан топырақтарында – 15,2 млн. га және қою-каштан және қоңыр топырақтарда -19,1 млн. га. алқаптарда кеңінен таралған. Сортаң жерлердің негізгі алқаптары Ақтөбе (11,5 млн. га), Қарағанды (11,4 млн. га), Батыс Қазақстан (7,1 млн. га) облыстарында орналасқан. Ақмола, Атырау, Шығыс Қазақстан, Павлодар және Солтүстік Қазақстан облыстарында мұндай жерлердің ауданы 3-4 млн.га аралықта Республиканың оңтүстік облыстарында сортаңды жерлердің көлемі аз.

V топ – шайылған топырақтар. Ауыл шаруашылығы алқаптарының құрамында олардың көлемі 4,9 млн. га, оның ішінде егістікке шайылған топырақтың ең көп көлемі 1,2 млн. га. келеді. Шайылған жерлердің көп аудандары Ақмола, Түркістан, Шығыс Қазақстан және Жамбыл облыстарында анықталды.

VI топ – жел эрозиясына ұшыраған жерлер (дефлирленген). Мұндай топырақтар ауданы - 24,2 млн. га, оның ішінде егістікте 0,5 млн. га, оның 74 % Павлодар облысына келеді.

VII топ - су және жел эрозиясына ұшыраған жерлер ауданы 201,7 мың га екені анықталды.

VIII топ-шамадан тыс ылғалданған жерлер ауданы республика бойынша 2,9 млн. га орын алады, оның ішінде: 224,6 мың га егістік алқабында орналасқан. Бұл топ негізінен гидроморфты және жартылай гидроморфты топырақтармен сипатталады. Осы топ құрамындағы жайылмалық жерлер ауданы 1,1 млн. га құрайды. Осы топ топырақтарының ең маңызды алқаптары Қарағанды облысында – 0,6 млн. га. Қостанай, Батыс Қазақстан облысында, Павлодар, Ақтөбе, Алматы

облыстарында 0,2-0,3 млн. га есепте тұр. Бұл топтың топырақтары негізінен жайылмалық және террасаүстілік жерлерде, табиғи және жасанды көлтабандар аумағында орналасқан.

IX топ – Батпақтанған жерлер республика аумағында аса көп тарамаған - 1,1 млн. га төңірегінде, олардың 23,9 мың га егістік құрамында болса, оның ішінде - 15,3 мың га суармалы егістікте таралған. Батпақты жерлер шамадан тыс ылғалдану жағдайында қалыптасты, негізінен батпақты және шалғынды-батпақты топырақтарды қамтыған. Мұндай жерлер республиканың барлық аймақтарында шағын учаскелер түрінде кездесе береді.

X топ-басқа жерлер 3,3 млн. га алқапты алып жатыр. Жоғарыда аталғандардың ешқайсысына сапасы бойынша орналастыруға болмайтын мелиоративтік топтар. Бұлар тақырлар, қалдық-карбонатты топырақтар, сондай-ақ теріс белгілері жоқ құмды, автоморфты, жартылай гидроморфты, қиыршық тас шөгінділері жапқан, жыралық-сайлық кешендерде кездесін топырақтар. Барлық топырақ аймақтарында таралған оның ішінде қара қоңыр және қоңыр топырақты құрғақ дала аймағында 2,0 млн. га, ашық қоңыр топырақты жартылай шөлейт аймақта-0,3 млн. га, қоңыр және сұр-қоңыр топырақтардың шөлді аймағында-0,5 млн. га. Негізгі алаңдары Ақтөбе (0,7 млн. га), Қарағанды (0,6 млн. га), Павлодар (0,5 млн. га) облыстарында кездеседі. Олардың егістік алқабының ауданы – 67,0 мың га, оның ішінде Павлодар - 22,8 мың га, Солтүстік Қазақстан-22,8 мың га.-Қазақстан – 18,1 мың га, Қостанай-13,1 мың га облыстарында орналасқан.

2.4. Жер қорының меншік формалары бойынша бөлінулері

Қазақстан Республикасының Конституциясы бойынша жер және оның қойнауы, өсімдік және жануарлар әлемі, басқа да табиғи ресурстар мемлекеттік меншікте де және жеке меншікте болуы мүмкін. Олар белгіленген негіздерде, шарттар мен шекте меншік құқығын жүзеге асырады. Жерді жеке меншікке берудің негіздері, шарттары және шектері Қазақстан Республикасының Жер кодексінде белгіленген. Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғаларының жеке меншігінде ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу, орман өсіру үшін, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендерін салу үшін берілген (берілетін) немесе олар салынған жер учаскелері болуы мүмкін

Қазақстан Республикасы азаматтарының жеке меншігінде шаруа немесе фермер қожалығын, өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу, орман өсіру, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін, сондай-ақ үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) мен олардың кешендерін салуға берілген (берілетін) немесе олар салынған жер учаскелері болуы мүмкін.

Жер учаскелері көрсетілген мақсаттар үшін азаматтарға және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер, елді мекендер жерлерінен, өнеркәсіп, көлік, байланыс жерлерінен және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жерлерден жеке меншікке беріледі.

Орман кодексіне сәйкес орман қорының жерлері мемлекеттік және жеке орман қорларының жерінен тұрады. Жекеше орман қорының жерлеріне жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға орман өсіру үшін нысаналы мақсатпен жеке меншікке немесе ұзақ мерзімді жер пайдалануға берілген, жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға жеке меншікке немесе ұзақ мерзімді жер пайдалануға берілген жер жатады.:

- 1) қолдан өсірілген екпелер;
- 2) табиғи, тұқымдық және (немесе) вегетативтік жолмен өскен екпелер;
- 3) жекеше орман питомниктері;
- 4) арнайы мақсаттағы плантациялық екпелер;
- 5) агроорман-мелиорациялық екпелер;
- 6) жеке меншіктегі шаруашылық автомобиль жолдарын бөлу жолақтарындағы қорғаныштық екпелер отырғызылған жерлер жатады.

Азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жеке меншігінде ауданаралық және аудандық маңызы бар су шаруашылығы құрылыстары (суару және дренаж жүйелері), сондай-ақ аталған құрылыстар жекешелендірілген жағдайда бір шаруашылық жүргізуші субъектінің жер учаскесіне қызмет көрсететін ирригациялық құрылыстары орналасқан су қоры жерлерінің құрамынан жер учаскелері болуы мүмкін.

Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігінің Орман және аңшылық шаруашылығы комитетінің деректері бойынша Ақмола облысының 7 шаруашылық жүргізуші субъектілерінде 695 га алқапта жеке орман қоры бар.

Мемлекеттік билік органдарына, мемлекеттік ұйымдар мен мекемелерге берілген, қорғаныс және ұлттық қауіпсіздік мұқтаждары үшін пайдаланылатын, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар алып жатқан, сауықтыру және тарихи-мәдени мақсаттағы, орман және су қорларының,

елді мекендер жеріндегі ортақ пайдаланудағы, босалқы жер қорындағы, оның ішінде арнайы жер қорының жер учаскелері, жайылымдық және шабындық алқаптар, сондай-ақ жеке меншікке берілмеген шалғайдағы жайылымдар мен басқа да жерлер мемлекеттік меншікте болады.

Мынадай жер учаскелері:

қорғаныс және мемлекеттік қауіпсіздік, мемлекеттік меншіктегі қорғаныс өнеркәсібі қажеттеріне; Қазақстан Республикасының Мемлекеттік шекарасын қорғау және күзету үшін тұрғызылған инженерлік-техникалық құрылыстар, коммуникациялар орналасқан; кеден қажеттеріне арналған жер учаскелері;

ерекше қорғалатын табиғи аумақтар;

магистральдық теміржол желілері;

Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімі бойынша мемлекеттік ислам арнайы қаржы компаниясына сатылған ортақ пайдаланудағы автомобиль жолдары салынған жер учаскелерін қоспағанда, ортақ пайдаланудағы автомобиль жолдары; жеке меншік құқығындағы үйлер мен ғимараттардың және оларға қызмет көрсетуге қажетті жер учаскелерін қоспағанда, елді мекендердегі ортақ пайдаланудағы аумақтар орналасқан жер учаскелері жеке меншікте бола алмайды.

2018 жылдың 1 қарашасына сәйкес жер балансының мәліметтері бойынша азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жеке меншігінде әр түрлі санаттағы 4729,2 мың га болып отыр. Жер учаскелерінің негізгі алаңдары мемлекеттік меншікте шоғырланған.

Жеке меншікте болатын жерлердың жалпы алаңының 31,8 % ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлерде, 66,2 % елді мекен жерлерінде, 2,0 % өнеркәсіп, көлік, байланыс және басқа да ауылшаруашылығына арналмаған жерлерде орналасқан. Жеке меншік қорындағы жер учаскелерінің алаңдары мынадай нысаналы мақсаттары бойынша қолданылады:

шаруа немесе фермер қожалығын жүргізу үшін - 20,6 %

тауарлы ауылшаруашылығы өндірісі үшін - 9,8 %

бау-бақша және саяжай құрылысы үшін - 1,4 %

жеке қосалқы шаруашылық үшін - 5,6 %

жеке тұрғын үй құрылысы үшін - 2,3 %

және басқа да елді мекендерде кәсіпкерлік мақсаттар үшін - 58,3 %

өнеркәсіп, көлік, байланыс және басқа да ауылшаруашылығына арналмаған жерлерде өндірістік және басқа мақсаттар үшін- 2,0 %.

Жеке меншіктегі жер учаскелерінің негізгі алаңдары Қостанай – 1614,7 мың. га (34,1 %), Қызылорда – 956,2 мың. га (20,2 %), Алматы –

659,5 мың. га (13,9 %), Жамбыл – 298,2 мың. га (6,3 %), және Түркістан– 219,5 тыс. га (4,6 %) облыстарының үлесіне келеді.

Бақылау сұрақтары

1. Республиканың жер қорының санаттарға жіктелуінде қандай үрдістер қалыптасты?
2. Алқаптар түрлеріне жіктелулері қандай?
3. Республиканың жер қорының алқаптар түрлеріне бөліну динамикасы?
4. Жердің сапалық жай-күйіне кері әсер етуші факторлар?
5. Республиканың жер ресурстарының жерге меншік формаларына бөліну жағдайларының барысы қандай

3 БӨЛІМ. ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУДЫҢ НЕГІЗГІ ӘДІСТЕРІ

Жер ресурстарын басқару теориясы мен тәжірибесіндегі негізгі мәселе – оның әдістерін бекіту болып табылады. Жер ресурстарын басқарудағы әрбір әдіс іс-шаралар жиынтығынан, жүйе элементтерінен, аталған функцияның міндет-мазмұнынан, сонымен бірге оларды шешу әдістері мен құралдарынан қалыптасады. Бұл басқарудың әрбір әдісіне жер ресурстарын басқару саласында басқару қызметтерін жүргізуде нақты бағыттың айқындалуына мүмкіндік береді. Жер ресурстарын басқару мен жүзеге асырудың объективті негізіне экономикалық, табиғат және т.б. заңдар жатады. Бұл ереже жер ресурстарын басқару әдістерінің негізі болып табылады. Өзара бір-бірімен тығыз байланысты жер ресурстарын тиімді пайдалану мен ұйымдастыру формалары басқару әдістерін дұрыс таңдауға әсер етеді.

Жер ресурстарын басқарудың әдістеріне жерге орналастыру, мемлекеттік жер кадастры, жер мониторингі және жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау және т.б. жатады.

3.1 Мемлекеттік жер кадастры

Мемлекеттік жер кадастры Қазақстан Республикасының Жер кодексі бойынша республика жерінің табиғи және шаруашылық жағдайы, жер учаскелерінің орналасқан жері, нысаналы пайдаланылуы, мөлшері мен шекарасы, олардың сапалық сипаттамасы туралы, жер пайдаланудың есепке алынуы мен жер учаскелерінің кадастрлық құны туралы мәліметтердің, өзге де қажетті мәліметтердің жүйесі болып табылады. Мемлекеттік жер кадастрлық мәліметтерге қатарында жер учаскелеріне құқықты субъектілер туралы ақпараттар да болады. Сонымен қатар жер кадастрының құрамдас бөлігі суармалы жер учаскелерінің мелиорациялық жай-күйі, олардың табиғи және ирригациялық-шаруашылық жағдайлары бойынша сапалық сипаттамаларын бағалау туралы, оларды пайдаланудың есебі туралы мәліметтер жүйесін құрайтын суармалы жердің мелиорациялық кадастры болып табылады.

Қазақстан Республикасында жер кадастрын жүргізуді және ұйымдастыруды жер ресурстарын басқару органдары жүзеге асырады.

Қазақстан Республикасындағы басқа да мемлекеттік кадастрлар жүйесінің құрамдас бөлігі болып табылады және Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында бірыңғай жүйе бойынша жүргізіледі.

Қазақстан Республикасының мемлекеттік жер кадастрын жүргізу жөніндегі қызмет мемлекеттік монополияға жатады және оны Мемлекеттік корпорация жүзеге асырып отырады.

Мемлекеттік корпорация өндіретін және (немесе) өткізетін тауарларға (жұмыстарға, көрсетілетін қызметтерге) бағаларды орталық уәкілетті органмен және монополияға қарсы органмен келісу бойынша орталық мемлекеттік органдар арасынан Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімімен айқындалатын уәкілетті орган белгілейді.

Мемлекеттік жер кадастрының мәліметтері мемлекеттік ақпараттық ресурс болып табылады.

Жер кадастрының мәліметтерін қалыптастыру мынадай жұмыс түрлерін жүзеге асыру арқылы қамтамасыз етіледі: топографиялық-геодезиялық, аэроғарыштық, картографиялық, жерге орналастыру жұмыстарын, топырақ зерттеу, геоботаникалық зерттеулер мен іздестірулер, жер мониторингі бойынша жұмыстарды, жерді сандық және сапалық есепке алу, нақты жер учаскесіне жер-кадастр ісін жасау, жер-кадастр карталары мен жер учаскесіне сәйкестендіру құжаты дайындау және т.б.. шаралар.

Жер кадастрының деректері жерді пайдалану мен қорғауды жоспарлау кезінде, жерге орналастыруды жүргізу, шаруашылық қызметті бағалау және жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да іс-шараларды жүзеге асыру кезінде, сондай-ақ жердің бірыңғай мемлекеттік тізілімін қалыптастыру, құқықтық және басқа да кадастрларды жүргізу, жер үшін төлем мөлшерін айқындау, жылжымайтын мүлік құрамындағы жер учаскелерінің құнын және табиғи ресурстар құрамындағы жердің құнын есепке алу үшін негіз болып табылады.

Мемлекеттік жер кадастрының және оны жүргізуге технологиялық байланысты қызметтің негізгі мазмұны төменде берілген.

Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу мынадай қызмет түрлерін қамтиды:

- 1) жер учаскесінің кадастрлық ісін қалыптастыру;
- 2) жерді экономикалық бағалауды және оған мониторинг жүргізу, топырақты зерттеу, геоботаникалық, агрохимиялық зерттеулерді және топырақты бағалауды жүргізуді қамтитын жерлердің сапасын есепке алу;
- 3) мемлекеттік тіркеу мақсаттары үшін жердің көлемін, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларды, сондай-ақ жер құқығы қатынастарының басқа да субъектілерін есепке алу;
- 4) мыналарды: жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтауды; елді мекендерде жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемелеріне түзету коэффициенттерін белгілей отырып, олардағы бағалау аймақтары шекараларының схемаларын жасауды; жер учаскелері

үшін төлемақының базалық мөлшерлемелерінің есебін; ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттар үшін ауыл шаруашылығы алқаптарын алып қою кезіндегі ауыл шаруашылығы өндірісіндегі ысырапты анықтауды қамтитын жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау;

5) жер учаскелері мен олардың субъектілері туралы деректер банкін, сондай-ақ басқа да жер-кадастрлық ақпаратты қағаз жеткізгіште және электрондық нысанда жинақтауды, өңдеуді және жүргізу;

6) мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесін жүргізу;

7) жер-кадастрлық карталарды, оның ішінде цифрлық карталарды дайындауды және жүргізу;

8) жер-кадастрлық кітапты және жердің бірыңғай мемлекеттік тізілімін жүргізу;

9) жер учаскесіне сәйкестендіру құжаттарын дайындауды және беру;

9-1) жер-кадастрлық жоспар әзірлеу;

10) жер учаскелеріне кадастрлық нөмірлер беру;

11) жер учаскелерінің паспорттарын дайындау.

Мемлекеттік жер кадастрын жүргізуге байланысты қызметтерге мыналар жатады:

1) жергілікті жерде әкімшілік-аумақтық бірліктердің, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың, мемлекеттік орман және су қорлары жерлерінің шекараларын белгілеу;

2) жер пайдалануды қалыптастыру мен ретке келтіру жөніндегі жобаларды, бүлінген жерді рекультивациялау жобаларын жасау, жергілікті жерде жер учаскелерінің шекараларын белгілеу;

3) мемлекет меншігіндегі және ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер пайдалануға берілген жер учаскелері бойынша шаруашылық ішіндегі жерге орналастыру жобаларын әзірлеу;

4) жерді түгендеуді жүргізу.

Жер учаскелерін және онда орналасқан жылжымайтын мүлікті тіркеу мақсатында есепке алу меншік құқығын және басқа да құқықтарды, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке ауыртпалықты мемлекеттік тіркеуді қамтамасыз ететін қажетті шарт болып табылады.

Жер учаскелерін тіркеу мақсаты үшін есепке алу жұмыстарын жүргізу тапсырыс берушілердің өз қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бөлу жер учаскелеріне кадастрлық нөмірлер беру мақсатында жүзеге асырылады. Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бірліктерге бөлудің бірлігі есептік кварталдар болып табылады. Әрбір жер учаскесіне

орналасқан жерін анықтау мақсатында кадастрлық нөмірлер беріледі. Кейіннен құқық кадастрында пайдаланылатын есептік кварталдардың шекарасы сәулет және қала құрылысы органдарымен, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу органдарымен келісім бойынша жер учаскесінің орналасқан жері бойынша облыстардың, республикалық маңызы бар қаланың, астанаға, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың уәкілетті органдары айқындайды және тиісті жергілікті атқарушы органдар бекітеді.

Жер кадастрлық жұмыстардың жүргізілу барысы туралы жер-кадастрлық құжаттамалар есепке алудың барлық деңгейлерінде жүргізіледі. Олар базалық, мезгіл-мезгіл жаңартылатын және жыл сайын жасалатын құжаттаманы қамтиды.

Базалық жер-кадастр құжаттамаларға мыналар жатады:

- 1) жер-кадастр істер;
- 2) жер-кадастр кітап;
- 3) жердің бірыңғай мемлекеттік тізілім;
- 4) жер-кадастр карталар.

Жер кадастр құжаттамасының құрылымын, құрамын, мазмұны мен нысандарын, сондай-ақ оны жүргізу тәртібін орталық уәкілетті орган бекітеді.

Мемлекеттік жер кадастры мәліметтері қағазға түсіріліп жүргізіледі және ақпаратты жинақтаудың, өңдеу мен сақтаудың электрондық жүйелерін пайдалану арқылы жүргізілуі мүмкін.

Жер учаскелерінің желілік және алаңдық сипаттамаларын бейнелеу және өзгерістер енгізу мүмкіндігін қамтамасыз ететін жер-кадастр карталары Кадастрдың картографиялық негізі болып табылады.

Жер-кадастр карталарының масштабы есепке алу бірлігінің мөлшері жер кадастрын жүргізудің деңгейіне байланысты таңдалады.

Жер кадастрын автоматтандырылған түрде жүргізу кезінде картографиялық негіз геоақпараттық технологияларды қолдану және қағаз тасығыштарда көшірмелерін дайындау арқылы электрондық карта түрінде қалыптастырылады.

Мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді жүзеге асыратын мемлекеттік органдар, Мемлекеттік корпорация және лауазымды адамдар жер-кадастрлық құжаттамаға енгізілетін мәліметтердің анықтығын қамтамасыз етуге міндетті болып саналады.

Жер кадастрының мемлекеттік құпия мен өзге де шектеулерді қамтымайтын мәліметтері баршаға қолжетімді болып табылады және мүдделі жеке және заңды тұлғаларға ақылы негізде беріледі. Жер кадастрының мәліметтерін мемлекеттік органдарға беру ақысыз негізде осы мақсаттарға көзделген бюджеттік қаражаттар есебінен жүзеге

асырылады. Осындай ақпаратты беру мерзімі өтініш берілген күннен бастап үш жұмыс күнінен аспауға тиіс.

Жер учаскесінің орналасқан жері бойынша облыстардың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы қалалардың жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органы беретін жер учаскесін сатып алу -сату туралы жасалған шарттың болуы, оның сатып алу бағасы төлемінің жүргізілгені, сондай-ақ жер учаскесін бөліп-бөліп төлеу тәртібімен сатқан кезде мәміле жасасуға тыйым салынуы (кепілге беруді қоспағанда) туралы анықтаманың негізінде Мемлекеттік корпорация жер учаскесіне жаңа сәйкестендіру құжатын дайындайды және береді.

Азаматтардың және заңды тұлғалардың меншігіндегі немесе пайдалануындағы жерден мемлекеттік мұқтаждықтар үшін жер учаскесін қалыптастыру кезінде оған жүргізілген жер-кадастр ісіне жаңа учаскені құру үшін негіз болып табылатын жер учаскесін мемлекеттік мұқтаждықтар үшін алып қою туралы атқарушы органның шешімі не соттың шешімі, сондай-ақ жоспар (шекара сызбасы) және басқа құжаттар кіргізіледі.

Жер-кадастр ісін қалыптастырғаннан кейін жер учаскесі туралы мәліметтер жер-кадастр кітабына және бірыңғай мемлекеттік жер тізіліміне енгізіледі.

Бірыңғай мемлекеттік жер тізілімі құқықтық, сәйкестендіру, экономикалық және басқа да сипаттамаларды қамтитын Кадастр құрамындағы жер учаскелерін есепке алудың қорытынды құжаты болып табылады.

Жер-кадастр кітабы жер учаскелері есепке алынатын, жердің кеңістік, табиғи және шаруашылық жағдайы туралы дұрыс мәліметтер қамтылатын құжат болып табылады.

Жердің жер-кадастр картасы жер учаскелерінің орналасқан жерін, көлемін және шекараларын көрнекті кескіндеу, біріктіру және бөлу кезіндегі олардың өзгерістерін есепке алу мақсатында құрылады және жүргізіледі.

Кадастр қағаз тасығышта, сондай-ақ ақпараттарды жинаудың, өңдеудің және сақтаудың электрондық жүйелерін пайдалана отырып жүргізіледі. Кадастрдың автоматтандырылған ақпараттық жүйелері мамандандырылған бағдарламалық-техникалық кешендердің базасында құрылады.

3.2 Жерге орналастыру

Қазақстан Республикасының Жер кодексіне (20.06.2003 ж.) сәйкес жерге орналастыру жер қатынастарын реттеуге, жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған Қазақстан Республикасы жер заңдарының сақталуын қамтамасыз ету жөніндегі іс-шаралар жүйесі болып табылады. Жерге орналастыру қызметі жерге меншік нысанына тиесілілігіне және оларда шаруашылық жүргізу нысанына қарамастан, барлық санаттағы жерде жүргізіледі.

Жерге орналастыру жөніндегі жұмыстарды жүргізу нәтижесінде белгіленген, Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіппен қаралған және бекітілген жердің нысаналы мақсаты, жерді пайдалану мен оны қорғау режимі, шектеулер мен ауыртпалықтар, жер учаскелерінің шекарасы, жердің сапасы мен мөлшері туралы деректер және басқа да деректер жер құқығы қатынастары субъектілерінің орындауы үшін міндетті болып табылады.

Жерге орналастыру қызметі мынадай жұмыс түрлерін орындауды қамтамасыз етеді:

1) ландшафтық-экологиялық көзқарас негізінде жерге орналастырудың, жерді аймақтарға бөлудің, жер ресурстарын пайдаланудың, жақсарту мен қорғаудың республикалық, облыстық және өңірлік схемаларын (жобаларын) әзірлеу;

2) қолданыстағы жер пайдалануды қалыптастыру және ретке келтіру жөніндегі шаруашылықаралық және шаруашылықішілік жерге орналастыру жобаларын жасауды, белгілі бір жерде жер учаскелерін бөліп беру мен шекарасын белгілеу;

3) белгілі бір жерде елді мекендердің шекарасын (шегін) анықтау мен белгілеуді, олардың жер-шаруашылық орналастыру жобаларын жасау;

4) белгілі бір жерде әкімшілік-аумақтық құрылымдардың, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың және жерді пайдалану мен қорғаудың ерекше шарттары бар басқа да жер учаскелерінің шекарасын белгілеу;

5) аумақтың жер-шаруашылық орналастыру, бүлінген жерді жаңғырту мен жаңа жерді игеру жобаларын, сондай-ақ жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да жобаларды әзірлеуді, келісуді, бекітуді және беру;

6) жерді түгендеу ісін жүргізуді, пайдаланылмай жатқан, ұтымды пайдаланылмай жүрген немесе нысаналы мақсатында пайдаланылмай отырған жерді анықтау;

7) топографиялық-геодезиялық, картографиялық, топырақты зерттеу, геоботаникалық және басқа да зерттеу мен іздестіру жұмыстарын жүргізу;

8) жер ресурстарының жай-күйі мен пайдаланылуының тақырыптық карталары мен атластарын жасау.

Жерге орналастырушылық жұмыстар облыстардың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарының шешімі бойынша не мүдделі жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың өтініші бойынша жүргізіледі.

Жер учаскелерінің мүдделі меншік иелерінің немесе жер пайдаланушылардың бастамасы бойынша жүргізілетін жерге орналастыру олардың тиісті жергілікті атқарушы органға беретін өтініштерінің негізінде жүзеге асырылады. Жерге орналастыру жұмыстарын осы салаға жауапты азаматтар мен заңды тұлғалар орындайды.

Жерге орналастыру жұмыстарын орындау тәртібі мен технологиясы жер ресурстарын басқару комитеті бекітетін нормативтік құқықтық актілермен белгіленеді, олар жерге орналастыру жұмыстарын орындаушылардың барлығы үшін міндетті.

Жерге орналастыру жобасын орындау: жобаны жер бетіне көшіруді; жобаның барлық элементтерін игеруді, жерге орналастыру материалдары мен құжаттарын ресімдеуді және беруді қамтиды.

Жерге орналастыру процесі мынадай кезеңдерді қамтиды:

жерге орналастыру ісін жүргізуді бастау;

дайындық жұмыстары;

жерге орналастыру болжамдарын, схемалары мен жобаларын әзірлеу;

жерге орналастыру құжаттамасын қарау, келісу және бекіту;

жерге орналастыру жобасын орындау.

Жерге орналастыруды жүргізу бойынша тапсырыс беруші, жерге орналастыру құжаттамасын әзірлеуші, жерге орналастыруды жүргізу кезінде құқықтары мен заңды мүдделері көзделуі мүмкін үшінші тұлғалар, сондай-ақ жерге орналастыру құжаттамасы келісілетін және оны бекітетін мемлекеттік органдар мен басқа да тұлғалар жерге орналастыру процесіне қатысушылар болып табылады.

Жерге орналастыруды жүргізу жөніндегі тапсырыс беруші жеке өзі немесе өкілі арқылы жерге орналастыру процесінің барлық сатысында қатысу; жерге орналастыру ісінің материалдарымен танысуына, өз ұсыныстарын қарауға енгізуге және жерге орналастыру процесінде туындаған келіспеушіліктерді шешуіне құқығы бар. Ал, жерге жобалау және іздестіру жұмыстарымен айналысатын, сондай-ақ жерге орналастыру жобаларын орындауды жүзеге асыратын жеке немесе заңды тұлғаның немесе әзірлеушінің мемлекеттік органдардан жерге орналастыру жөнінде қажетті ақпарат алуға, тапсырыс берушілермен шарт жағдайларында

қарым-қатынас орнатуға; жерге орналастыру жобаларын жүзеге асыру барысына қандай да бір ерекше рұқсатсыз бақылау жасауға, жергілікті атқарушы органдарды оның нәтижелері туралы хабардар етуге және жерді пайдалану мен қорғау іс-тәжірибесін жақсарту жөнінде ұсыныс енгізуіне және жерге орналастырудың ескірген схемалары мен жобаларын жетілдіру немесе қайта өңдеу жөнінде ұсыныстар енгізуіне құқығы бар. Сонымен қатар жерге орналастыру процесіне қатысушы болып табылатын жерге орналастыру кезінде құқықтары мен заңды мүдделері көзделуі мүмкін үшінші тұлғалардың жерге орналастыру мәселелері талқыланғанда қатысуға және жерге орналастырудың барысы мен нәтижелері туралы өз мүдделерін көздейтін ақпарат алуына және жерге орналастыру процесінде өздерінің мүдделерін қозғайтын заңсыз әрекеттерге Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес шағымдануына құқығы бар. Сонымен бірге олар жерге орналастыру жұмыстарын жүргізген кезде бірқатар міндеттерге ие.

Жерге орналастыру процесінің барлық қатысушылары Қазақстан Республикасының жер заңдарын сақтауға, жерді пайдалану мен қорғау мәселелері жөніндегі құзыретті мемлекеттік органдар талаптарын орындауға; жерге орналастыру процесінде жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар құқықтарының сақталуын қамтамасыз етуге, жобалау құжаттамасы келісілетін және оны бекітетін атқарушы органдар оны бір ай ішінде қарауға міндетті болып табылады.

Жерге орналастыруды жүргізу жөнінде тапсырыс беруші жерге орналастыруды жүргізу мақсатын, міндеттерін, мазмұнын, ерекше жағдайлары мен мерзімдерін анықтауға, қажетті материалдар мен құжаттарды беруге, жұмысты қаржыландыруды ұйымдастыруға және орындалған жұмыстарды бір ай ішінде қабылдауға немесе дәлелді түрде бас тартуға міндетті болады.

Жерге орналастыру құжаттамасын әзірлеушінің міндеттері мыналар: барлық жұмыстарды қолданыстағы нұсқаулықтар мен әдістемелік нұсқауларға, сондай-ақ шартқа сәйкес орындау, зерттеу, іздестіру және өзге де жұмыстар топырақтың құнарлы қабатын бүлдіре отырып жүргізілген жер учаскелерінің жай-күйін бастапқы қалпына келтіру және жерге орналастыру құжаттамасында көзделген іс-шаралардың дұрыстығы мен сапасы мен экологиялық қауіпсіздігі үшін жауап беру.

3.3 Жер мониторингі

Жер мониторингі жер ресурстарын басқару функциялары ретінде жердегі болып жатқан өзгерістерді уақтылы анықтау, оларды бағалау, одан әрі дамуын болжау және теріс процестер салдарларының алдын алу және

жою жөнінде ұсынымдар тұжырымдау мақсатында жер қорының сапалық және сандық жай-күйіне базалық (бастапқы), жедел, кезеңдік байқаулар, оның ішінде Жерді ғарыштан қашықтықтан бақылау деректерін пайдалана отырып жүргізілетін байқаулар жүйесін білдіреді.

Жер мониторингі қоршаған табиғи ортаның жай-күйі мониторингінің құрамдас бөлігі және сонымен бір мезгілде басқа да табиғи ортаға мониторинг жүргізу үшін база болып табылады. Халықаралық ғылыми-техникалық бағдарламаларға сәйкес Қазақстан Республикасы жердің ғаламдық мониторингі бойынша жұмыстарға қатысуы мүмкін.

Жерге меншік нысандарына, жердің нысаналы пайдалану мақсаты мен қолданылу сипатына қарамастан Қазақстан Республикасының барлық жері жер мониторингінің объектісі болып табылады.

Жер мониторингін жүргізудің негізгі міндеттері жердің жай-күйінің өзгерістерін уақтылы анықтау, оларды бағалау, болжам жасау және кері әсері бар процестерді болдырмау мен зардаптарын жою жөнінде ұсыныстар әзірлеу мен мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді, жерге орналастыруды, жерді пайдалану мен қорғауды бақылауды және жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың өзге де функцияларын ақпараттық қамтамасыз ету болып табылады.

Жер мониторингінің жердің санаттарына сәйкес келетін ішкі жүйелері болады. Олар:

- ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің мониторингі;
- елді мекендер (қалалар, кенттер мен ауылдық елді мекендер) жерінің мониторингі;
- өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауыл шаруашылығы мақсатына арналмаған
- жердің мониторингі;
- ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінің мониторингі;
- орман қоры жерінің мониторингі
- су қоры жерінің мониторингі;
- босалқы жердің, мониторингі.

Аумақты қамтуына қарай республикалық, аймақтық не жергілікті жер мониторингі жүргізіледі. Жерді жүйелі түрде бақылаудың, суретке түсірудің, зерттеудің, түгендеудің нәтижелері, жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылаудың материалдары, мұрағаттық деректер, жердің сапалық жай-күйі туралы басқа да мәліметтер жер мониторингі үшін ақпарат көздері болып табылады. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтағы жердің, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің мониторингі; орман қоры жерінің мониторингі;

су қоры жерінің мониторингі;
босалқы жердің, мониторингі.

Жер мониторингін жүргізуді ұйымдастыруды жер ресурстарын басқару бойынша орталық уәкілетті орган жүзеге асырады. Жер мониторингі бойынша мемлекетаралық және халықаралық бағдарламаларды іске асыру Қазақстан Республикасының басқа мемлекеттермен жасасқан келісімдері мен шарттарында айқындалатын тәртіппен және жағдайларда жүзеге асырылады.

Жер мониторингін жүргізу және оның деректерін пайдалану тәртібін жер ресурстары жөніндегі орталық уәкілетті орган айқындайды. Жер мониторингін жүргізу кезінде қажетті ақпаратты алу үшін қашықтықтан зерделеу, жер бетін суретке түсіру және бақылау әдістері, сондай-ақ қор деректері қолданылады. Жер мониторингін техникалық қамтамасыз ету ақпаратты жинау, өңдеу және сақтау пункттері бар автоматтандырылған ақпараттық жүйе арқылы жүзеге асырылады. Жер мониторингінен алынған нәтижелер автоматтандырылған ақпараттық жүйенің мұрағаттарында (қорларында) және деректер банкінде жинақталады.

Азаматтар, кәсіпорындар мен мекемелер, халықаралық ұйымдар, шетелдік заңды және жеке тұлғалар жер мониторингінің мәліметтерін белгіленген тәртіппен пайдаланады.

3.4 Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау

Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау қызметі мемлекеттік органдардың, жеке, заңды тұлғалардың және лауазымды адамдардың Қазақстан Республикасы жер заңдарының сақталуын, Қазақстан Республикасы заңдарының бұзылуын анықтауды және жоюды, азаматтар мен заңды тұлғалардың бұзылған құқықтарын қалпына келтіруді, жер учаскелерін пайдалану ережелерінің сақталуын, жер кадастры мен жерге орналастыру ісінің дұрыс жүргізілуін және жерді ұтымды пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шаралардың орындалуын қамтамасыз ету болып табылады. Жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылауды жер ресурстарын басқару саласындағы орталық уәкілетті орган, жерді пайдалану мен қорғауды бақылау жөніндегі уәкілетті органдар, аудандық атқарушы органдар, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары, аудандық маңызы бар қалалардың, кенттердің, ауылдардың, ауылдық округтердің әкімдері және өзге де уәкілетті органдар өздерінің құзыреті шегінде жүзеге асырып отырады.

Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын өзге де мемлекеттік органдар мына органдар жатады:

қоршаған ортаны қорғау саласындағы уәкілетті орган;
сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган;

ауыл, орман, аңшылық және балық шаруашылығы, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, су ресурстарын пайдалану мен қорғау саласындағы уәкілетті орган;

жер қойнауын пайдалану және қорғау саласындағы уәкілетті орган.

Жердің пайдаланылуы мен қорғалуын мемлекеттік бақылау қызметі Қазақстан Республикасының Кәсіпкерлік кодексіне сәйкес тексеру және профилактикалық бақылау нысанында жүзеге асырылады.

Мемлекеттік бақылау жерге түгендеу жұмыстарын жүргізу, зерттеп-қарау, жерді пайдалануға байланысты схемалар мен жобаларды әзірлеу, жердің мемлекеттік кадастрларын және мониторингін жүргізу кезінде де жүзеге асырылады.

Тексеру жүргізу арқылы мемлекеттік бақылау қызметі жер учаскелерінің меншік иелерінің, жерді пайдаланушылардың қатысуымен, ал олар бас тартқан жағдайда олардың қатысуынсыз жүргізіледі, бұл туралы тексеру нәтижелері бойынша жасалған құжаттарда тиісті белгі жасалады. Қазақстан Республикасының жер заңнамасын анықталған бұзушылықтар бұл жұмыстарды жүргізген мамандар қол қоятын далалық тексеру сызбасы қоса берілетін актімен ресімделеді және уәкілетті органдарға, аудандық маңызы бар қалалардың, кенттердің, ауылдардың, ауылдық округтердің әкімдеріне олардың құзыреттері шегінде беріледі. Уәкілетті органдар және аудандық маңызы бар қалалардың, кенттердің, ауылдардың, ауылдық округтердің әкімдері Қазақстан Республикасының жер заңнамасын анықталған бұзушылықтарды Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңнамасында айқындалған тәртіппен өз функцияларына сәйкес қарайды.

Жердің меншік иелері мен жер пайдаланушылар жердің пайдаланылуы мен қорғалуы жөніндегі мемлекеттік инспекторлардың және аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл, ауылдық округ әкімінің әкімшілік жаза қолдану туралы шешіміне Жер кодексінің 148-бабының 3-тармағына сәйкес шағым жасауларына болады.

Жердің пайдаланылуы мен қорғалуы жөніндегі мемлекеттік инспекторлар және аудандық маңызы бар қалалардың, кенттердің, ауылдардың, ауылдық округтердің әкімдері Қазақстан Республикасының жер заңнамасын бұзушылықтардың іс жүзінде жойылуын, сондай-ақ жердің пайдаланылуы мен қорғалуына мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдардың нұсқаулары мен ұйғарымдарын жер учаскелері меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың орындауын бақылауды жүзеге асырады.

Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдар:

1) Қазақстан Республикасының Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторы;

2) тиісті әкімшілік-аумақтық бірліктердің жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторлары;

3) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі мемлекеттік инспекторлар;

4) аудандық маңызы бар қалалардың, кенттердің, ауылдардың, ауылдық округтердің әкімдері болып табылады.

Жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган ведомствосының басшысы Қазақстан Республикасының Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторы болып табылады. Жердің пайдаланылуы мен қорғалуын бақылау жөніндегі уәкілетті органдардың басшылары тиісті әкімшілік-аумақтық бірліктердің жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторлары болып табылады. Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторларда Қазақстан Республикасының Мемлекеттік елтаңбасы бейнеленген және өзінің атауы бар құжаттардың бланкілері болады. Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі бас мемлекеттік инспекторларға және мемлекеттік инспекторларға белгіленген тәртіппен мөр мен куәлік беріледі. Орталық уәкілетті орган ведомствосының, жерді пайдалану мен қорғауды бақылау жөніндегі уәкілетті органдардың, аудандық (қалалардағы аудандардан басқа) атқарушы органдардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарының жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылауды тікелей жүзеге асыратын өзге де лауазымды адамдары жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі мемлекеттік инспекторлар болып табылады. Жерді пайдалану мен қорғау мәселелері жөніндегі мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органның өз құзыреті шегіндегі нұсқаулары барлық мемлекеттік органдар, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар үшін міндетті болып саналады. Жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын уәкілетті органдардың негізгі функциялары

Орталық уәкілетті орган:

1) облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың және облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарының Қазақстан Республикасының жер заңнамасы саласында қабылдаған шешімдерінің заңдылығына;

2) мемлекеттік жер кадастры мен жер мониторингінің дұрыс жүргізілуіне;

3) жер учаскесін алған адамдардың тізімі бар ақпараттың уақтылы орналастырылуына;

4) сауда-саттықтың (конкурстардың, аукциондардың) уақтылы өткізілуіне мемлекеттік бақылауды ұйымдастырады және жүргізеді.

Жерді пайдалану мен қорғауды бақылау жөніндегі уәкілетті орган:

1) мемлекеттік органдардың, кәсіпорындардың, мекемелердің, ұйымдар мен азаматтардың Қазақстан Республикасының жер заңнамасын, жер учаскелерін нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланудың белгіленген режимін сақтауына;

1-1) аудандардың жергілікті атқарушы органдарының, аудандық маңызы бар қалалар, кенттер, ауылдар, ауылдық округтер әкімдерінің Қазақстан Республикасының жер заңнамасы саласында қабылдаған шешімдерінің заңдылығына;

2) жер учаскелерін өз бетінше иеленіп алуға жол бермеуге;

3) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарының сақталуына;

4) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың топырақтың құнарлылығын қалпына келтіру және сақтау жөніндегі ұйымдастыру-шаруашылық, агротехникалық, орман мелиорациялық және эрозияға қарсы гидротехникалық іс-шаралар кешенін уақтылы және дұрыс жүргізуіне;

5) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың өздерінде жердің бар-жоғы, олардың жай-күйі мен пайдаланылуы туралы мәліметтерді мемлекеттік органдарға уақтылы беруіне;

6) жердің жай-күйіне әсер ететін тұрғын жай және өндірістік объектілердің жобалануына, орналастырылуы мен салынуына;

7) жерді жақсарту жөніндегі, топырақ эрозиясының, тұздану, батпақтану, су басу, шөлейттену, құрғақтану, тығыздалу, қоқыстану, ластану және жердің тозуын туғызатын басқа да процестердің салдарын болғызбау мен жою жөніндегі іс-шаралардың уақтылы және сапалы орындалуына;

8) азаматтардың өздеріне жер учаскелерін беру туралы өтініштерін (өтінішхаттарын) қараудың белгіленген мерзімдерінің сақталуына;

9) межелік белгілердің сақталуына;

10) жергілікті атқарушы органдар уақытша жер пайдалануға берген жердің уақтылы қайтарылуына;

11) бүлінген жердің қалпына келтірілуіне;

12) жердің бүлінуіне байланысты жұмыстар жүргізілген кезде топырақтың құнарлы қабатының сыдырып алынуына, сақталуына және пайдаланылуына;

13) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі жерге орналастыру жобаларының және басқа да жобалардың жүзеге асырылуына;

14) жер учаскесін алған адамдардың тізімі бар ақпараттың уақтылы орналастырылуына;

15) сауда-саттықтың (конкурстардың, аукциондардың) уақтылы өткізілуіне мемлекеттік бақылауды ұйымдастырады және жүргізеді.

Аудандық маңызы бар қалалардың, кенттердің, ауылдардың, ауылдық округтердің әкімдері елді мекен аумағында жеке тұлғаларға қатысты (жеке кәсіпкерлік субъектілерін қоспағанда):

1) мемлекеттік жер учаскелерін заңсыз иеленіп алу немесе айырбастау не жерге мемлекеттік меншік құқығын тікелей немесе жанама нысанда бұзатын басқа да мәмілелердің жасалуына жол бермеу;

2) жердің нысаналы мақсатсыз пайдаланылуына жол бермеу үшін мемлекеттік бақылауды ұйымдастырады және жүргізеді.

2-2.

Аудандық (қалалардағы аудандардан басқа) атқарушы органдар, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерде жер учаскесінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға қатысты жерді пайдалану мен қорғауға, атап айтқанда:

1) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жердің топырақ құнарлылығын қалпына келтіру және сақтау жөніндегі ұйымдастыру-шаруашылық, агротехникалық, гидротехникалық және эрозияға қарсы іс-шаралар кешенін уақтылы және дұрыс жүргізуіне;

2) жерді жақсарту жөніндегі, топырақ эрозиясын, тұздануды, батпақтануды, су басуды, шөлейттенуді, құрғақтануды, тығыздалуды, қоқыстануды, ластануды және жердің тозуын туғызатын басқа да процестерді болғызбау және олардың салдарын жою жөніндегі іс-шаралардың уақтылы және сапалы орындалуына;

3) жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі жерге орналастыру жобаларының орындалуына мемлекеттік бақылауды ұйымдастырады және жүргізеді.

3. Мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың функцияларына Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген өзге де мәселелер кіреді.

Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдардың мынадай құқықтар мен міндеттерге ие:

1) кінәлілерді жауапқа тарту туралы мәселені шешу үшін Қазақстан Республикасының жер заңдарының бұзылуы туралы материалдарды тиісті органдарға немесе Мемлекеттік корпорацияға жіберу;

2) Қазақстан Республикасы жер заңдарының бұзылуы туралы хаттамалар (актілер) жасау;

3) Қазақстан Республикасының жер заңдарын бұзғаны үшін әкімшілік жазалау туралы қаулылар шығару;

4) Қазақстан Республикасының жер заңнамасын бұзу салдарынан келтірілген шығынды өтеу туралы, өз мақсатында пайдаланылмай не Қазақстан Республикасының заңнамасын бұза отырып пайдаланылып жатқан жер учаскелерін мәжбүрлеп алып қою туралы, жер учаскелерін беруге, мемлекет мұқтажы үшін алып қою, нысаналы мақсатын өзгертуге, мәжбүрлеп иеліктен шығаруға байланысты құқыққа сыйымсыз шешімдердің күшін жою туралы, сондай-ақ жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың лауазымды адамдарының анықталған Қазақстан Республикасы жер заңнамасын бұзушылықтарды жою жөнінде берген нұсқамаларын осы нұсқама берілген тұлғалар нұсқамада көрсетілген мерзімде орындамаған не тиісінше орындамаған жағдайда оларды орындау туралы және жеке, лауазымды және заңды тұлғалардан айыппұл өндіріп алу туралы істер бойынша сотқа талап-арыз дайындауға және беру;

5) қызметтік куәлігін көрсеткен жағдайда, ұйымдарға кедергісіз кіруге, меншіктегі және пайдаланудағы жер учаскелерін тексеруге, ал әскери, қорғаныс және басқа да арнаулы объектілер алып жатқан жер учаскелерін - оларға кірудің белгіленген режимін ескере отырып, тексеру;

6) жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға, сондай-ақ Мемлекеттік корпорацияның лауазымды адамдарына жерді қорғау, Қазақстан Республикасы жер заңдарының бұзылуын жою мәселелері бойынша орындалуға міндетті нұсқамалар беру;

7) өнеркәсіптік, азаматтық және басқа да құрылыстар, пайдалы қазба кен орындарын игеру, объектілерді пайдалану, агротехникалық, орман мелиорациялық, геологиялық-барлау, іздестіру, геодезиялық және өзге де жұмыстар, егер олар Қазақстан Республикасының жер заңдарын, ерекше қорғалатын аумақтар жерін пайдаланудың белгіленген режимін бұза отырып жүзеге асырылса және топырақтың құнарлы қабатының жойылуына, ластануына, залалдануына немесе бүлінуіне, эрозияның күшеюіне, тұздануға, батпақтануға және шектес аумақтарды қоса алғанда, топырақ құнарлылығын төмендететін басқа да процестерге әкеп соғуы мүмкін болса, сондай-ақ егер бұл жұмыстар экологиялық сараптамадан өтпеген не теріс қорытынды алған жобалар бойынша жүзеге асырылса, оларды тоқтата тұру;

8) мемлекеттік органдардан жер қорының жай-күйі туралы статистикалық ақпаратты алу;

9) жерге құқықты белгілейтін және сәйкестендіру құжаттары болмаған жағдайда тұрғын жай және өндірістік объектілердің салынуын тоқтата тұру. Осы жоғарыдағы жағдайлар бойынша құқықтарға ие болады.

Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдар Қазақстан Республикасының жер заңдарын бұзушыларға уақтылы шаралар қолдануға және жүргізілетін тексерулердің материалдарын объективті түрде дайындауға міндетті болып саналады.

Бақылау сұрақтары

1. Жер ресурстарын басқаруда қандай негізгі әдістер қолданылады?
2. Жер ресурстарын басқару саласында мемлекеттік жер кадастрын жүргізудің негізгі мақсаттары қандай?
3. Мемлекеттік жер кадастрының жер ресурстарын басқарудағы құзыреттілігін атаңыз?
4. Жер ресурстарын басқару жүйесінің қалыптасуындағы жер кадастрының маңызы неде?
5. Жер ресурстарын басқару саласындағы жерге орналастырудың негізгі мақсаттары қандай?
6. Жер ресурстарын басқару саласында қандай жерге орналастырушылық құжаттар қолданылады?
7. Жер ресурстарын басқару жүйесінің қалыптасуындағы жерге орналастырудың маңызы неде?
8. Жер ресурстарын басқару жүйесінің қалыптасуында жер мониторингінің маңызы неде?
9. Жер ресурстарын басқаруда жер мониторингінің ақпараттары қалай қолданылады?
10. Жердің пайдаланылуы мен қорғалуын қандай органдар жүзеге асырады?
11. Жер ресурстарын басқару жүйесінің қалыптасуында жердің пайдаланылуы мен қорғалуын мемлекеттік бақылаудың маңызы неде?

4 БӨЛІМ. ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУДЫҢ ҰЙЫМДАСТЫРУШЫЛЫҚ ҚҰҚЫҚТЫҚ ТЕТІГІ

4.1 Жер ресурстарын басқарудың ұйымдастырушылық құрылымы

Бұрын айтылғандай, ұйымдастыру жүйелері, басқа күрделі жүйелерден өзгеше, ұйымдастыру міндеттерінің үлкен шеңберін шешуді қамтамасыз етеді және мақсаттарға, үдерістерге сәйкес келуі тиіс, сондықтан ұйымдастыру құрылымы осы мақсатқа қол жеткізу қызметінің бірыңғай жүйесін қалыптастыруы тиіс, ол бірінші және екінші кіші жүйелерге тәуелді.

Басқару жүйесінің ұйымдастырушылық құрылымы деп жер ресурстарын басқару жөніндегі шешімдерді әзірлейтін органдардың иерархиялық бағыныстылығы түсініледі.

Басқарудың ұйымдастырушылық жүйелері басқару шешімдерін қабылдау және басқару құрылымын ұйымдастыру кезінде ескерілуі қажет келесі маңызды қасиеттерге ие:

тұтастық – ұйымдық жүйенің ең аз құрылымдық күрделілігі мен ең аз қажетті ресурстар кезінде жұмыс істеу тұрақтылығы;

оқшауланған – кәсіпорындардың, өңірлердің, салалардың экономикалық, ұйымдық, саяси және шаруашылық дербестігінің шекараларын қалыптастырудағы, өкілеттілікті бөлудегі, ұйымдық жүйелердің немесе олардың кіші жүйелерінің салыстырмалы оқшаулануы, дербестігі;

орталықтандырылған – бір орталықтан басқаруды жүзеге асыру (басшы, әкімшілік, мемлекеттік органдар және т. б.);

бейімделу – жүйенің жұмыс істеу тиімділігі мен тұрақтылығын қамтамасыз ететін ішкі және сыртқы жағдайлардың өзгеруіне бейімделу мүмкіндігі;

үйлесімділік - олардың өзара қабілеттілігін және өзара бейімделуін қамтамасыз ететін ішкі жүйелер мен элементтер үйлесімдігі;

басқару жүйелерінің ерекшелігі – жекелеген кіші жүйелердің мақсатты функциясының ұйымдық жүйенің мақсатты функциясына сәйкес келмеуі. Мысалы, елдің шаруашылық кешенінің нысаналы функциясы жеке саланың нысаналы функциясымен сәйкес келмеуі мүмкін, ал жеке қызметкердің нысаналы функциясы ұйымның мүдделеріне сәйкес келмеуі мүмкін;

мультипликативтілік – жүйенің оң немесе теріс әсерлерін көбейту мүмкіндігі;

деректердің белгісіздігі-басқару процесінің нақты мәндерінің болмауы;

критерийлердің көптігі – бірнеше көрсеткіштер бойынша басқарудың ұйымдастыру жүйесінің қызметін бағалау мүмкіндігі;

кездейсоқтық – басқарушылық шешімдерді іске асырудың бір мәнді нәтижелерінің болмауы. Кездейсоқтықтың негізгі себептері мыналар болып табылады: басқарушылық шешімдерді іске асырудың ықтимал нәтижелері мен оған әсер ету сәтіндегі жүйенің жай-күйі арасында бір мәнді тәуелділіктің болмауы; қоршаған орта жағдайының бұзылуы; басқарудың ұйымдық жүйесінің және қоршаған ортаның жай-күйі туралы деректердің күтпеген және болжанбаған бұрмалануы және кешікпеуі және т. б.

уақыт факторының болуы - басқарушылық шешімдерді негіздеу және қабылдау рәсімін қысқартуға байланысты жинақталған ақпараттың ескіруі және т. б.

Басқарудың бірнеше түрін (нысандарын) атап көрсетуге болады: мемлекеттік, қоғамдық, жергілікті, ішкі шаруашылық.

Жерді ұтымды пайдалану және қорғау саласындағы мемлекеттік басқару мемлекеттің жер пайдалану (жерге жеке меншік, жалға алу, жер нарығы және т.б.) саласындағы құқықтық институттарды қалыптастыру жолымен елдің барлық жер ресурстарын да, оның жекелеген бөліктерін де (жер санаты, жер пайдалану түрлері, әртүрлі жер пайдаланушылар, меншік иелері, жалға алушылар) пайдалануды ұйымдастыру жөніндегі белгілі бір ережелер мен нормаларды белгілеуін білдіреді. Бұл ретте мемлекеттің рөлі екі бағытта көрсетіледі: 1) мемлекет – жер және жылжымайтын мүлік иесі (шаруашылық басқармасы) ретінде; 2) мемлекет-билік органы ретінде, яғни меншік нысанына қарамастан барлық жерлерге қатысты аумақтық үстемдікке ие болады. Бірінші жағдайда басқару объектісі болып табылатын жер мемлекеттік органдар үшін олардың шаруашылық қызметінің объектісі болып табылады; екінші жағдайда-аумақ, яғни шекараның, мемлекеттік шекараларды сипаттайтын мемлекеттік биліктің аумағы болып табылады. Оның құзыретті өкілді билік органдары немесе атқарушы билік органдары арқылы жер пайдалану саласында мемлекеттік басқару жүзеге асырылған кезде (мысалы, жер салығын белгілеу кезінде, жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік жер бақылауда, жер пайдалану кезіндегі экологиялық талаптар кезінде, жер кадастрын жүргізу, жер заңдарын бұзушылық және т.б. анықталған кезде) көрсетіледі. Аймақтық билік органдары қабылдайтын құқықтық нормалар, әдетте, жер ресурстарын пайдаланудың, яғни жерді мүлік ретінде пайдаланудың экономикалық проблемаларын шешуді қамтамасыз етеді. Бұл ретте өңірлердегі мемлекеттік билік органдарының қабылдайтын шешімдері

шаруашылық жүргізуші субъектілер ретінде (мысалы, жерді жалға алу шарттарын жасасу, сауда-саттықты ұйымдастыру, жермен мәмілелер жасасу кезінде, шаруашылық ішіндегі жерге орналастыруды жүргізу туралы шарттар және т.б. кезінде) олардың құзыретіне негізделген. Сондықтан өңірлерде, бір жағынан, жер мемлекеттің билік функциялары таралатын объект ретінде, ал екінші жағынан – шаруашылық қызметінің объектісі ретінде әрекет етеді. Осыдан мемлекеттің билік функцияларын жүзеге асыру және жерді пайдалану мен қорғауға байланысты шаруашылық қатынастар бойынша туындайтын жер қатынастарын реттеу әдістеріндегі айырмашылықтар туындайды.

Бірінші жағдайда құқықтық императив (талап, бұйрық, нұсқау) ретінде көрінетін билік және бағыну әдісі қолданылады. Екіншіден-жер ресурстарын мемлекеттік басқару органдарының шешімдерін қалыптастыру кезінде жер қатынастары субъектісінің еркін білдіруін келісу мен есепке алуды білдіретін әдіс. Мәселен, мелиорация үшін объектілерді таңдау кезінде және оны жүргізу тәсілдерін, тыңайтқыштар мен гербицидтерді қолдану әдістерін, мемлекеттік немесе қоғамдық мұқтаждар үшін жерді алу мүмкіндігін және т. б. келісу талап етіледі. Басқару құқығын жүзеге асырудың осы әдісі сондай-ақ алқаптарды шаруашылық ішінде пайдалану, атап айтқанда, қолданылатын егіншілік жүйелері, өндірісті ішкі шаруашылықтық ұйымдастыру және т. б. мәселелеріне араласпауда көрініс табуы мүмкін.

Бірақ белгілі бір экономикалық еркіндік жағдайында жер пайдаланушының іс-әрекетіне оның құзыретті органдары арқылы жердің иесі ретінде мемлекеттің жер ресурстарын басқару жүйесі құқықтық императив әдісімен ауыстырылуы мүмкін (мысалы, шаруашылықтық қажеттіліктер үшін жер бөлуге мемлекеттік меншік құқығын ескере отырып, құзыретті мемлекеттік органның қаулысы) негізінде жүргізіледі.

Жер қатынастарын реттеудің әкімшіліктік-құқықтық әдісіне билік функцияларының көрінісі тән. Мұндай қатынастардың қатысушылары тең емес, өйткені біреуі орындауға міндетті нұсқамалар береді, ал екіншісі оларды дәл және уақытында орындауға міндетті. Бірақ билік, әкімшілік-құқықтық әдіс бұл қажеттілік болған кезде, яғни жер қатынастарында жалпы мемлекеттік мүдде болғанда қолданылады.

Бірінші кезекте жер қатынастарын реттеудің әкімшіліктік-құқықтық әдісі жер заңдарының бұзылуы анықталған кезде, сондай-ақ олардың алдын алу қажет болған кезде қажет. Құқық қорғау органдарының (прокуратура, сот), қоршаған ортаны қорғау органдарының, санитарлық эпидемиологиялық қызметінің, жер ресурстарын басқару негізгі міндеті жер құқық бұзушылықтарды анықтау және алдын алу болып табылады.

Бұл ретте жер қатынастарын реттеудің әкімшілік-құқықтық әдісі негізінде экономикалық көрсеткіштер мен болжамдар (мемлекеттік жоспар; тиісті тәртіппен келісілген және құзыретті мемлекеттік орган бекіткен жоба; қандай да бір шешімдер қабылдауды негіздейтін экономикалық нормативтер және т.б.) жатуға тиіс. Сондықтан меншік иелерінің жерін басқаруға әкімшілік-құқықтық араласу тек белгілі бір заңдарда ғана мүмкін болады: жер бүлінген кезде, арамшөпті өсімдікке қарсы күрес жөнінде шаралар қабылданбаған кезде, топырақ эрозиясының таралуы кезінде, мемлекеттік және қоғамдық мүдделерді сақтамаған кезде, жерді және т. б. пайдалануда.

Осылайша, егер бір жағдайларда әкімшіліктік әдістерге жол берілсе, онда ішкі шаруашылықтық жер пайдалану процесінде жерді еркін басқару әдісі қолданылады, ал заңда белгіленген жағдайларда әкімшіліктік әдіс қолданылады. Жер қатынастарын мемлекеттік реттеу мысалына жалдау шартымен мемлекеттік жерлерді беру болып табылады. Бұл жағдайларда жер учаскелері құзыретті басқару органының шешімі негізінде беріледі, содан кейін шарттық (жалгерлік) қатынастарға қатысушылардың құқықтары мен міндеттерін белгілейтін шарт жасалады. Егер жалға алушы жер заңнамасын бұзса, оған туындаған жанжалды сотта қарауды жоққа шығармайтын әкімшілік ықпал ету әдісі қолданылады.

Ішкі шаруашылық басқару жерді ауыл шаруашылығы кәсіпорындарының және басқа да жер пайдаланушылардың өздерімен пайдалануды ұйымдастырудан көрінеді. Олардың басқару органдары осы шаруашылық немесе өнеркәсіптік кәсіпорын шеңберінде орындалуы міндетті құқықтық актілер (шешімдер, ережелер, нормативтер) шығарады, олардың заңды күші жер иелерінің (пайдаланушылардың) өздері қамтамасыз етеді. Аталған құқықтық нормаларды бұзу кәсіпорынның (шаруашылықтың) басқару органдары, әдетте, тәртіптік ықпал ету шараларымен жойылады. Осылайша, мемлекеттік басқару органдарының құқықтық актілерін мемлекет қалыптастырады, ал олардың орындалуын ішкі шаруашылық басқару органдары үшін мемлекеттік мәжбүрлеу және міндеттеу органдары қамтамасыз ете алады.

Жерді пайдалану мен қорғау саласындағы басқару функциялары тиісті нормативтік ережелерде көрсетілген. Олар негізінен мынадай қызмет түрлеріне (бағыттарына) жинақталады: жер ресурстарын пайдалануды жоспарлау және болжау; жерді аймақтарға бөлу; жерді бөлу және қайта бөлу (жеткізу, бөлу, алып қою, сатып алу); жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеу, жерге орналастыру жер пайдалануды ұйымдастыру; қоныстар жерлерін жоспарлау және салу ережесі, мемлекеттік жер кадастрын жүргізу; жер мониторингі; жерді қорғау және олардың дұрыс пайдаланылуын бақылау, сондай-ақ азаматтар мен заңды тұлғалардың жер

құқықтарын қорғау; жер үшін төлемді ұйымдастыру және т.б. Осылайша мемлекет органдары мен басқа да жер иелерінің жер пайдалануды басқару және ұйымдастыру жөніндегі қызметі кең және көп қырлы болып табылады.

Жерді пайдалану мен қорғау саласындағы мемлекеттік басқаруды өкілді және атқарушы билік органдары жүзеге асырады, олардың арасында қатынастардың екі түрі болуы мүмкін: комитеттер мен инспекцияларға тән қатаң бағыну. Қатаң бағыну кезінде төмен тұрған орган жоғары тұрған органға бағынады; функционалдық сәйкестік, басқару органдары ұқсас функцияларды орындаған кезде. Жоғары тұрған орган төмен тұрған басқару органдары үшін жалпы ережелер мен шектеулерді әзірлейді.

Жер ресурстарын басқару жер учаскелеріне құқық субъектілеріне мақсатты ықпал етудің белгілі бір қағидаттары, әдістері мен құралдары негізінде жүзеге асырылады. Бұдан бұрын, байланыстардың белгілі бір түрі: тікелей және кері, директивалық, ынталандырушы, реттеуші бар басқару және басқару жүйелері ерекшеленеді.

Қазіргі уақытта басқару функцияларын әртүрлі басқару органдары арасында (көлденең және тігінен), сондай-ақ шаруашылық жүргізудің әртүрлі экономикалық нысандары бар субъектілер арасында бөлуге мүмкіндік беретін басқару жүйесінің белгілі бір ұйымдық-құрылымдық блоктары қалыптасты.

4.2. Жер ресурстарын басқару органдарының функциялары

Әрбір жоғары тұрған деңгейдегі органдар өзінен төмен деңгейдегі іс-қимылдарды үйлестіреді, ал басқарудың әрбір иерархиялық деңгейі басқару субъектісінің барлық функцияларын қамтиды. Басқару субъектісі жоғары тұрған деңгейдегі нақты әкімшілік-аумақтық бөлініс үшін қабылданған жерлерді тиімді пайдалану критерийлерін негізге ала отырып, басқару субъектілерін ұйымдастыруды төмен тұрған деңгейлерден бастап жүзеге асырады. Бұл заңнаманы уақтылы орындау және басқару және басқару жүйелерін ұйымдастыру деңгейін сәйкестікке келтіру үшін қажет емес жағдайларды қамтамасыз етеді.

Жер ресурстарын мемлекеттік басқару органдарының жүйесі бірыңғай басқару тігінен (вертикальынан) құралады және атқарушы биліктің мемлекеттік органдарымен өзара іс-қимылда болады.:

республикалық деңгейде;

өңірлік деңгейде;

жергілікті құрылымдар деңгейінде (әкімшілік аудан, қоныстар).

Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігінің Жер ресурстарын басқару комитеті мемлекеттік орган және Қазақстан

Республикасының Конституциясымен, заңдарымен, өзге де нормативтік құқықтық актілерімен, Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2016 жылғы 26 мамырдағы № 236 бұйрығымен бекітілген Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігінің Жер ресурстарын басқару комитеті туралы ережемен және оған жүктелген Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігінің құзыреті шегіндегі жер ресурстарын басқару, геодезиялық және картографиялық қызмет саласында стратегиялық, реттеушілік, іске асыру және бақылау-қадағалау функцияларын жүзеге асыратын ведомствалық орган болып табылады.

Жер ресурстарын басқару комитеті өз қызметін Қазақстан Республикасының Конституциясы мен заңдарына, Қазақстан Республикасының Президенті мен Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілеріне, өзге де нормативтік құқықтық актілерге және ережеге сәйкес жүзеге асырады.

Жер ресурстарын басқару комитетінің қызметін қаржыландыру республикалық бюджет есебінен жүзеге асырылады.

Жер ресурстарын басқару комитетінің бірінші міндеті: жер ресурстарын ұтымды және тиімді басқаруды қамтамасыз ету.

Жер ресурстарын басқару комитетінің осы міндетке сай негізгі функциялары:

1) орталық және жергілікті атқарушы органдармен жер қатынастарын реттеу мәселелері бойынша өзара іс-қимыл жасасу;

2) өз құзыретіне кіретін жер беру және оны алып қою, жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру мәселелері бойынша Қазақстан Республикасы Үкіметінің құқықтық актілері жобаларын дайындау;

3) жерге мониторинг жүргізуді ұйымдастыру;

4) мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді ұйымдастыру және облыстар, республикалық маңызы бар қала, астана жерлерінің баланстары деректерінің негізінде Қазақстан Республикасы жерлерінің балансын құру;

5) пайдаланылмайтын не Қазақстан Республикасының заңнамасын бұза отырып пайдаланылатын жерлерді анықтау және мемлекеттік меншікке қайтару мәселелері бойынша облыстардың, Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларының жергілікті атқарушы органдарымен өзара іс-қимыл жасасу;

6) суармалы егістікті суарылмайтын алқап түрлеріне ауыстыру жөніндегі материалдарды келісу;

7) су объектілерінде және (немесе) су қорғау аймақтарында (су қорғау белдеулерін қоспағанда) жаңа объектілерді (ғимараттарды, құрылыстарды, олардың кешендерін және коммуникацияларды) жобалауды, салуды және орналастыруды, сондай-ақ олар алып жатқан жер

учаскелері су қорғау аймақтарына және белдеулерге немесе өзге де ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға жатқызылғанға дейін тұрғызылған қолданыстағы объектілерді реконструкциялауды (кеңейтуді, жаңғыртуды, техникалық қайта жарақтандыруды, қайта бейіндеуді) келісу;

8) жер ресурстарын, орман және өзге де өсімдіктер дүниесінің ресурстарын, жануарлар дүниесінің ресурстарын пайдалану кезінде қойылатын экологиялық талаптарды келісу;

9) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен мемлекеттік кіріс органдарына мемлекеттік жер кадастрындағы жер пайдаланушылар мен жер учаскелері бойынша мәліметтер беру;

10) жер учаскелері мәжбүрлеп алып қойылған тұлғалардың тізілімін қалыптастыру және жүргізу.

Жер ресурстарын басқару комитетінің екінші міндеті: геодезия мен картография саласын дамыту жөніндегі шараларды іске асыру.

Жер ресурстарын басқару комитетінің осы екінші міндет бойынша негізгі функциялары:

1) геодезиялық пен картографиялық қызмет субъектілерінің қызметін үйлестіру;

2) әкімшілік-аумақтық бірліктер арасындағы шекараның өзгерістерін, сондай-ақ жергілікті жердің өзгерістерін және географиялық объектілердің атауларын көрсете отырып, кезекші анықтамалық карта жүргізу;

3) Ұлттық картографиялық-геодезиялық қорды қалыптастыру және жүргізу;

4) Қазақстан Республикасының қауіпсіздігі мүдделерін ескере отырып, геодезиялық және картографиялық жұмыстардың, аэроғарыштық түсірілім деректері мен материалдарын дайындау, есепке алу, сақтау, көбейту және пайдалану тәртібін регламенттейтін нұсқаулықтарды, нормалар мен қағидаларды әзірлеу;

5) мемлекеттік, арнаулы және (немесе) салалық мақсаттағы геодезиялық және картографиялық жұмыстардың орындалуын ұйымдастыру;

6) Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес геодезиялық өлшеу құралдарының бірлігі мен дәлдігін қамтамасыз ету жөніндегі қызметті жүзеге асыру;

7) геодезиялық және картографиялық жабдықтарға, аспаптар мен құралдарға метрологиялық бақылау және бақылау жүргізу;

8) геодезиялық және картографиялық қызметтің басталуы туралы хабарлама берген субъектілердің тізілімін жүргізу;

9) аэротүсірілім жұмыстарын жүргізуге арналған рұқсаттарды тіркеу, есепке алу және беру;

10) геодезиялық пункттерді бұзуға немесе қайта салуға (көшіруге) рұқсаттар беру;

11) Қазақстан Республикасы Ұлттық картографиялық-геодезиялық қорының материалдары мен деректерін қайтару мерзімдерін белгілеу;

12) геодезиялық және картографиялық қызмет субъектілеріне жоспарланып отырған жұмыс учаскелеріндегі жергілікті жердің геодезиялық және картографиялық жағынан зерделенгендігі туралы мәліметтер беру;

13) Қазақстан Республикасының қорғанысы мен ұлттық қауіпсіздігін қамтамасыз ету мүддесіндегі геодезиялық және картографиялық қызметті Қазақстан Республикасының Қорғаныс министрлігімен өзара келісілген жұмыс жоспарлары бойынша жүзеге асыру;

14) республикалық мемлекеттік қазыналық кәсіпорындар жүргізетін топографиялық-геодезиялық және картографиялық жұмыстар бағаларын бекіту.

Жер ресурстарын басқару комитетінің үшінші міндеті: жер қатынастары саласында, сондай-ақ геодезия және картография саласында мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру.

Аталған міндет бойынша комитет функциялары:

1) облыстардың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың уәкілетті органдарының жеке және заңды тұлғалардың өтініштері бойынша жер қатынастарын реттеу саласындағы қабылдаған шешімдерінің заңдылығын бақылауды жүзеге асыру;

2) заң бұзушыларға көзделген заңнамалық шараларды қолдана отырып, жергілікті атқарушы органдардың Қазақстан Республикасының жер заңнамасы саласындағы қабылдаған шешімдерінің заңдылығын бақылауды жүзеге асыру;

3) мемлекеттік жер кадастры мен жер мониторингін жүргізудің дұрыстығын мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру;

4) геодезиялық және картографиялық қызметті мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру;

5) жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру;

6) құзыреті шегінде жер заңнамасы, сондай-ақ геодезия және картография саласындағы әкімшілік құқық бұзушылықтар туралы істерді қарау;

7) құзыреті шегінде, анықталған жер заңнамасын, сондай-ақ геодезия және картография саласындағы заңнаманы бұзушылықтарды жою жөнінде орындалуы міндетті нұсқамалар беру;

8) Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 148-бабы 1-тармағының 4) тармақшасында көрсетілген мәселелер бойынша сотқа талап қоюды дайындау және ұсыну;

9) құзыреті шегінде, анықталған геодезиялық және картографиялық жұмыстарды ұйымдастыру мен орындау, сондай-ақ көрсетілген жұмыстарды немесе аэроғарыштық түсірілімдерді жүргізу нәтижесінде алынған геодезиялық және картографиялық материалдар мен деректерді шоғырландыру, есепке алу, сақтау, пайдалану және іске асыру тәртібін бұзушылықтарды жою жөніндегі талаптарды енгізу;

10) Қазақстан Республикасының геодезия және картография саласындағы заңнамасының бұзылу фактілері анықталған жағдайда, құзыреті шегінде геодезиялық және картографиялық жұмыстарды тоқтата тұру;

11) геодезиялық пункттерді есепке алуды жүргізу және олардың сақталуын қамтамасыз етуді бақылау;

12) Қазақстан Республикасының мемлекеттік шекарасының және жергілікті жерлерде әкімшілік-аумақтық бірліктер шекараларының дұрыс көрсетілуін және олардың картографиялық материалдарда көрсетілуін бақылауды жүзеге асыру.

Жер ресурстарын басқару комитеті Қазақстан Республикасының заңдарында, Қазақстан Республикасы Президентінің және Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілерінде көзделген басқа да функцияларды жүзеге асырады.

Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігі Жер ресурстарын басқару комитетінің ведомстволық бағынысты ұйымдары тізбесі

1. "Ауыл шаруашылығы аэрофотогеодезиялық іздестіру мемлекеттік институты (АШАІМИ)" шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорны;

2. "Қазгеодезия" республикалық мемлекеттік қазыналық кәсіпорны;

3. "Ұлттық картографиялық-геодезиялық қоры" республикалық мемлекеттік қазыналық кәсіпорны.

4.3. Жер ресурстарын басқару саласындағы құқық көздерінің жіктелуі

Қазақстан Республикасының Конституциясының 9-бабына сәйкес Қазақстан Республикасы біртұтас мемлекет болып табылады, сол себептен жер заңдары да Республиканың барлық аймағы үшін бірдей болып табылады.

Жергілікті органдар жер заңдарына жататын нормативтік-актілер шығаруға құқылы және олар барлық екімшілік бөліністерінде бірдей күшке ие болады. Бұл жер құқығы субъектілерінің құқықтық дәрежесі, басқа аумақта орналасқан жер құқығы субъектісінің құқықтық дәрежесіне тек Республикалық заңдарда көрсетілген жағдайларда ғана ерекшеленуін білдіреді. Жалпы құқықтың қайнар көздері мемлекеттің құқық шығармашылық қызметінің сыртқы нысаны болып табылады. Мемлекеттің еркі құқықтың қайнар көздері арқылы барлығына бірдей сипатқа ие бола алады.

Жер ресурстарын басқарудың құқықтық көздері дегенміз – жер қатынастарын реттеуге бағытталған нормативтік құқықтық актілердің, халықаралық келісім шарттардың жиынтығы болып табылады. Бұлардың негізгі мақсаты – мемлекеттің жер саясатын білдіре отырып оны жүзеге асыру. Бұл жерде сот прецеденттерінің әдет-ғұрып ережелері есепке алынбайды.

Белгілері:

1. Жер қатынастары саласындағы мемлекеттің саясатын жүргізуді қамтамасыз етуге бағытталған;
2. Жер қатынастарын реттеуге бағытталған;
3. Бірнеше рет қолданылады;
4. Жер құқық қатынастары субъектілерімен орындалуға міндетті болып табылады.

Жер құқық теориясында жер құқығының қайнар көздері мен жер заңнамасы деген ұғымды өзара ажырата білген дұрыс. Себебі жер құқығының қайнар көздері кең мағынада қарастырылатын ұғым болса, жер заңдары тар мағынада қарастырылады. Жер құқығының қайнар көздері ретінде Қазақстан Республикасының қылмыстық кодексі, Азаматтық кодексі т.б. жер құқық қатынастарын реттеу барысында қолданылатын өзге де актілер де болуы мүмкін. Ал жер құқық заңдары жер құқық қатынастарын реттеуге бағытталған және тікелей аталған салада қолданылады. Мәселен, Жер кодексі, Шаруа (фермер) қожалығы туралы заң, т.б. Жер құқығының қайнар көздері қарамас бұрын, жер заңдарының мақсаты мен міндетін анықтап алу қажет. Қазақстан Республикасының қолданыстағы жер заңын саралай отырып, келесі жайттарды бөліп алуға болады. Жер құқығы заңдарының міндеттері мен мақсаттары заң актілерінде айтылғанымен, ғылыми зерттеулерде және оқулықтарда арнайы зерттелмеген. Осы ұғымдардың анықтамасы мен мәнін ашу ғылым үшін де, білім үшін де өзекті мәселе болып саналады.

Қазақстан Республикасы жер заңнамасын теориялық тұрғыдан зерделей отырып, жер заңнамасының келесідей мақсаттары мен

міндеттерін бөліп қарастыруға болады. Жер заңдарының мақсатына мыналар жатады:

- өндірістің экологиялық қауіпсіз технологияларын ынталандыру және басқада іс-шараларды жүргізу арқылы жердің тозуы мен бүлінуін, шаруашылық қызметін басқада қолайсыз зардаптарын болдырмау;

- тозған немесе бүлінген жерді жақсарту мен қалпына келтіруді қамтамасыз ету;

- жерді оңтайлы пайдаланудың экологиялық нормативтерін тежірбиеге енгізу болып табылады.

Қазақстан Республикасы жер заңдарының міндеттері:

- жер учаскесіне меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы туындауының, өзгертілуі мен тоқтатылуының негіздерін, шарттары мен шектерін;

- жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін жүзеге асыру тәртібін белгілеу;

- жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды, топырақ құнарлылығын ұдайы қалпына келтіріп отыруды, табиғи ортаны сақтау мен жақсартуды қамтамасыз ету мақсатында жер қатынастарын реттеу;

- шаруашылық жүргізудің барлық нысандарын тең құқық пен дамыту үшін жағдайлар жасау;

- жеке және заңды тұлғалар мен мемлекеттің жерге құқықтарын қорғау;

- жылжымайтын мүлік рыногын жасау мен дамыту;

- жер қатынастары саласында заңдылықты нығайту болып табылады.

Жер қатынастарын реттеуге қатысатын құқықтық көздер өзінің қызметін орындау үшін жер заңдары белгілі бір талаптарға жауап беруі керек. Олар Қазақстан Республикасының 1998 жылғы наурыз айының 24-ші жұлдызындағы нормативтік құқықтық актілер туралы заңына сәйкес негізгі және туынды деп бөлінеді. Нормативтік құқықтық актілердің негізгі түрлеріне мыналар жатады:

1. Конституция, конституциялық заңдар, кодекстер, заңдар;
2. ҚР Президентінің Конституциялық заң күші бар жарлықтары, ҚР Президентінің өзге де нормативті құқықтық жарлықтары;
3. Қазақстан Республикасы Парламенті мен оның палаталарының нормативтік қаулылары;
4. ҚР Үкіметінің нормативтік қаулылары;
5. Конституциялық кеңестің, ҚР Жоғарғы сотының, ҚР Орталық сайлау комиссиясының қаулылары;
6. ҚР Министрлер мен өзге де орталық мемлекеттік органдар басшыларының нормативтік бұйрықтары;

7. Мемлекеттік комитеттердің нормативтік қаулылары, өзге де орталық мемлекеттік органдардың нормативтік қаулылары;

8. Мәслихаттар мен әкімдердің нормативтік құқықтық шешімдері.

Туынды нормативтік құқықтық актілердің түрлеріне регламент, ереже, қағида, нұсқаулық жатады.

Туынды түрдегі нормативтік құқықтық актілер негізгі түрлердегі нормативтік құқықтық актілер арқылы қабылданады немесе бекітіледі /немесе/ олармен біртұтастық құрайды. Туынды түрдегі нормативтік құқықтық актінің нормативтік құқықтық актілер сатысында алатын орны негізгі түрдегі актінің деңгейімен анықталады (нормативтік құқықтық актілер туралы заңның 3-бабы).

Жер заңдарының жүйесі де осы ережелерге бағынады. Жіктеу негіздері бойынша:

1. заң күші бойынша;
2. қолданылатын аумақтық кеңістік бойынша;
3. реттелетін қатынастардың түріне байланысты;

Заң күшіне байланысты заңдар және заңға негізделген актілер болып бөлінеді.

Заңдар. Заңдардың өзі кодекстер және жай заңдар болып бөлінеді. Кодекстер белгілі бір жүйеге келтірілген, яғни кодификацияланған және белгілі бір қатынастардың бірыңғай тобын реттейтін заңның бір түрі олып табылады. Мысалы: Қазақстан Республикасының Жер кодексі, Экологиялық кодексі, Орман кодексі, Су кодексі т.б. Ал жай заңдардың қатарына Қазақстан Республикасының Шаруа (фермер) қожалығы туралы заң, Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы заң, т.б.

Президент жарлықтары. Президент жарлықтары өз кезегінде конституциялық заң күші бар, заң күші бар және жай жарлықтар болып үш түрге бөлінеді. Мысалы: Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы заң күші бар жарлығы, Жекешелендіру туралы заң күші бар жарлығы т.б.

Үкімет қаулылары. Мысалы: Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, сондай-ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі № 890 қаулысы, Жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату жөніндегі сауда саттықты /конкурстарды, аукциондарды/ ұйымдастыру және өткізу ережесін бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 13 қарашадағы №1140 қаулысы, Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелеріне әкімшілік аумақтық бірліктер бойынша

жеңілдетілген бағаның мөлшерін бекіту туралы Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 10 қыркүйектегі № 918 қаулысы, т.б.

Конституциялық Кеңестің қаулылары. 2001 жылғы «Конституцияның 6-бабының 3 тармақшасын ресми талқылау (түсіндіру) туралы қаулы, т.б.

Жоғарғы соттың нормативтік күші бар қаулылары. Мысалы, 14 мамырда 1998 жылы қабылданған Сот тәжірибесінде жер заңдарын қолдану туралы қаулысы, т.б.

Орталық атқарушы органдардың нормативтік актілері. Ол ережелер, нұсқаулар, бұйрықтар, т.б.

Бақылау сұрақтары:

1. Жер ресурстарын басқару жүйесінің қызмет ету механизмі мен ұйымдастырушылық құрылымын не үшін қалыптастырады?
2. Жер ресурстарын басқару жүйесінің ұйымдастырушылық-құрылымдық блоктарын атаңыз?
3. Басқарудың ұйымдастырушылық жүйесі қандай қасиеттерге ие?
4. Басқарудың қандай түрлері (формалары) бар?
5. Әр түрлі деңгейдегі жер ресурстарын басқару органдарының құзыреттері қандай?
6. Жер ресурстарын басқарудың құқықтық негіздерін атаңыз?
7. Құқықтық көздердің жіктелулері

5 БӨЛІМ. ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУДЫҢ ЭКОНОМИКАЛЫҚ ТЕТІГІ ЖӘНЕ АҚПАРАТТЫҚ ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ

5.1 Жер нарығының қалыптасуының негізгі ережелері

Нарықтық экономикаға көшу жағдайында жер ресурстарын басқаруды экономикалық реттеу тетігі ерекше маңызға ие болады. Ол жер пайдаланушылардың, жер иеленушілердің және мемлекеттің экономикалық мүддесін сақтау жүзеге асыру арқылы орындалады.

Жер ресурстарын басқаруды экономикалық реттеу тетігі мемлекеттің жер саясатын іске асыруға, жер иеленушілер мен жер пайдаланушылардың құқықтарын қамтамасыз етуге, жер үшін әлеуметтік әділ төлемдер белгілеуге, ұтымды және тиімді жер пайдалануды экономикалық ынталандыруға, жер учаскелерін тиімсіз пайдаланғаны және экологиялық жай-күйінің нашарлағаны үшін, жер алқаптарын олардың экологиялық жай-күйінің бүлінуінен және нашарлауынан қорғауға экономикалық санкциялар енгізуге бағытталған экономикалық іс-қимыл шаралары жүйесімен қалыптастырылады.

Жер ресурстарын басқарудың экономикалық реттеуіштер жүйесі:

- жер салығы;
- жер үшін жалдау ақысы;
- жердің нарықтық бағасы;
- жердің кепілдік бағасы;
- жерді алып қою кезіндегі өтемақы төлемдері;
- жерді консервациялау кезіндегі өтемақы төлемдері;
- жер сапасын арттыру үшін төлемдер;
- экологиялық залал үшін айыппұл төлемдері;
- азаматтық жер айналымы кезіндегі салық салу;
- жалға алу үшін төлем және т. б.

Нарықтық қатынастардың әлемдік тәжірибесі көптеген елдердегі жер экономикалық қатынастар саласына, бірінші кезекте, аумақтарды дамытуды қамтамасыз етуге ықпал ететін, барлық деңгейдегі бюджеттерді толықтыратын, сенімді, сарқылмайтын, қаржылық қаражаттың ұдайы өсіп келе жатқан көзі ретінде тартылғанын көрсетеді.

Бұл міндет жер ресурстарын басқару жүйесінің ережелерінің бірін іске асырумен–жер пайдаланудың ақылы болуын қамтамасыз етумен шешіледі.

Жер ауылшаруашылығында маңызды өндіріс құралы болып табылады. Жер ресурстарын тиімді пайдалану мәселесі ауылшаруашылық өндірісінің барлық салаларына қатысты кешенді мәселе. Осы мәселені шешу жер ресурстарын зерттеуді, болашаққа пайдаланылу жағдайын жоспарлауды осылардың негізінде топырақ құнарлылығын көтеретін, жер сапасын арттыратын нақты іс шаралардың бағытын айқындауды, жер ресурстарын жергілікті жердің табиғи климаттық, экономикалық жағдайларына бейімдеп пайдалануды талап етеді. Жердің сапасын есепке алмай алынған кез келген экономикалық көрсеткіштер ауыл шаруашылығы өндірісін толық сипаттай алмайды. Жерді бағалау нәтижелері топырақтың басқа да физика-химиялық тағы да басқа қасиеттерін сипаттайтын көрсеткіштермен бірге әр бір жер учаскесін пайдалану мүмкіндігін, тиімді пайдалану жағдайын анықтауға көмек береді.

Жер төлемдері жер ресурстарын басқару жүйесінде кешенді міндеттерді орындайды: жер ресурстарын жер пайдаланудың түрлері арасында ұтымды бөлуді қамтамасыз етеді; әр түрлі сапаға ие жер учаскелеріндегі шаруашылық жүргізуші субъектілер үшін бірдей жағдай жасайды; ең жақсы шарттары бар жер учаскелері үшін төлемдерден құрылатын жергілікті бюджетке алып қоюды және бағыттауды қамтамасыз етеді; жердің сапасын арттыратын іс-шараларды жүргізу үшін қаржы базасын құрады.

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 реттеледі. 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;
- жерлермен 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, ауылшаруашылығы жерлерінің орналасқан орны, қашықтығы, топырақ құнарлылығы, 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 және т.б..

Жер нарығын қалыптастыру және дамыту – Қазақстандағы жер реформасының, азаматтар мен заңды тұлғалардың жер учаскелеріне меншік құқығын нақты қамтамасыз етудің маңызды бағыттарының бірі. Ақылы жер пайдаланудың негізгі тетіктеріне мыналар жатады: жердің нормативтік бағасы немесе оның кадастрлық құны, жердің нарықтық құны, жер салығы, жалдау ақысы, сервитуттар үшін төлем, жер учаскелерінің кепілді құны және нарықтық айналымды басқа да реттеуіштер. Жер нарығын қалыптастырудың негізі онда сатып алу-сату мәмілелерін еркін жүзеге асыру мүмкіндігі болып табылады. Қазақстанда жер нарығы екі бағыт бойынша қалыптасады: мемлекеттің жер учаскелерін Мемлекеттік меншіктен жеке меншікке нормативтік құны бойынша сатуы – жердің бастапқы нарығы; азаматтар мен заңды тұлғалардың жеке меншігіндегі және жер пайдалануындағы жер учаскелерімен әртүрлі мәмілелерді жүзеге асыру-қайталама нарық. Қазақстан Республикасында жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны - мемлекет жер учаскесін немесе оны жалдау құқығын сатқан кезде қолданылатын, инфляцияның жалпы деңгейі туралы ресми статистикалық ақпаратқа сәйкес кезең-кезеңімен нақтыланатын жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары және оларға түзету коэффициенттері негізінде айқындалатын жер учаскесінің есептік құны нормативтік баға ретінде әрекет етеді. Кадастрлық құн негізінде мемлекеттің жеке меншік құқығын өтеулі бергені (сатқаны) үшін және жер учаскесіне жалдау құқығын сатқаны үшін төлем есептеледі. Төменде Қазақстан Республикасының облыс орталықтарында және Алматы және Нұр-Сұлтан қалаларында жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары келтіріледі (кесте 12) атқарушы және өкілетті органдардың бірлескен шешімдерімен бекітілген және Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 10-бабына сәйкес қолданысқа енгізілген. Көрсетілген кестелерде ұсынылған елді мекендер бойынша жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларын мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін ұйым және оның филиалдары жер және өзге де жылжымайтын мүлік нарығындағы мәмілелер туралы ақпаратты пайдалана отырып, кешенді салыстырмалы тәсіл негізінде әзірледі. Бағалау процесінде жер учаскелерінің сапасы мен орналасқан жерін, аумақты әлеуметтік жайластыру мен инженерлік-көліктік қамтамасыз ету деңгейін және т. б. қоса алғанда, рентабельді факторларды талдау жүргізілді.

Кесте 12 – Облыс орталықтары мен Алматы және Нұр-Сұлтан қалаларындағы жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары туралы ақпарат

Р/с	Қалалар	Базалық ставка, теңге/м ²	Бекітілген жылы
1	Нұр-Сұлтан	6683	2012
2	Алматы	6200	2015
3	Ақтау	1815	2012
4	Ақтөбе	1287	2013
5	Атырау	2240	2014
6	Қарағанды	1984	2016
7	Қостанай	1357	2011
8	Көкшетау	1050	2015
9	Қызылорда	1230	2008
10	Павлодар	950	2013
11	Петропавл	1270	2015
12	Тараз	1040	2015
13	Талдықорған	1150	2012
14	Орал	1560	2017
15	Өскемен	2114	2015
16	Шымкент	1275	2012

Жер ресурстарын басқарудың экономикалық тетігін қалыптастыру шешу үшін біздің ел әлемдік тәжірибеге сүйенді. Толыққанды жер нарығы қалыптасқан елдерде жер бағасының екі түрі орныққан: нормативтік (кадастрлық) және нарықтық. Нормативтік (кадастрлық) жер бағасы, ол тұрақты ақпарат база негізінде есептеледі, жер нарығының айналымында жер бағасының бастапқы деңгейі ретінде қолданылуы мүмкін және салық салымдарында да, тағы басқа мақсаттарда да қолданылады. Нарықтық баға экономикалық тепе-теңдік кезінде сұраныс пен ұсыныстың қатынасына сай қалыптасады. Әлемдік тәжірибені саралай келе, елімізде бірінші нормативтік көрсеткіштер қолданылды, оны жер учаскесінің базалық ставкалары деп атады. Ал жер учаскелерінің ерекшеліктерін ескеру үшін базалық ставкелерге түзету коэффициенттері қолданылды, яғни, рентаны құрайтын факторлер ескерілді. Бұл базистер, стандарттар алғашқы жер нарығын қалыптастыру үшін қажет болды.

Кейінірек рента құраушы факторларды және базалық ставкаларды қолдану арқылы кадастрлық бағалау құны анықталды. Мұнда методикалық негіз ретінде нарықтық бағалау әдістері пайдаланылды, яғни, шығындық

және табысты капиталдау әдістері, салыстырмалы сату әдісі қолданылды. Осылайша біздің елде базалық ставкалардан нарықтық құнға, нарықтық бағалау әдістерімен есептелген, рента құрайтын көрсеткіштер арқылы өту жолы тандалды.

Жерді кадастрлық бағалаудың дамуы – заңдық-нормативтік және методологиялық негіздерінің жетілуімен көрінді:

Бірінші кезең (1992-1996 жж.) – жер учаскелері үшін базалық ставкалардың және түзету коэффициенттерінің анықталуы.

Екінші кезең (1996-2002 жж.) – түзетілген базалық ставкаларды және нарық конъюнктурасын ескеретін түзету коэффициенттерін пайдалану арқылы жерлерді нормативтік кадастрлық бағалау жүргізілді.

Үшінші кезең 2003 жылы Жер Кодексін қабылдаған уақыттан басталды. Бұл кезде жерлердің кадастрлық бағалануы нарықтық конъюнктураны ескеріле отырып жасалды.

Осындай жолмен, жерлерді нарықтық-кадастрлық бағалаудың дамуы үш кезеңмен байланысты, ал оны өз кезегінде әр жыл сайын жердің нарықтық талабына сай түзетіп, өзгертіп отыру қажет.

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;

Шаруашылық серіктестіктердің жарғылық қорына жарна ретінде немесе өндірістік кооперативке пай ретінде учаскесін беруде және басқа жағдайларда оның бағасын білу;

Жер учаскесін немесе жерді пайдалану құқығын сату кезінде оның бағасын білу.

Ауылшаруашылық өндірісінің жүзеге асырылуы топырақ құнарлылығымен байланысты, оның осы қасиеті жерді ауылшаруашылығы өндірісінің негізгі факторы ретінде сипаттайды. Яғни, топырақ құнарлылығын сақтау және арттыру негізгі міндеттердің бірі. Сондықтан да, жерді сапасы бойынша бағалауды, экономикалық бағалауды құрайтын жердің кадастрлық құнын анықтау қажеттілігі туындайды. Жер учаскелерінің кадастрлық құны жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары негізінде есептеледі.

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

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

Жер үшін төлем ставкалары Қазақстан Республикасының 2003 жылдың 2 қыркүйегіндегі №890 "Жеке меншікке сатылатын немесе мемлекеттің пайдалануға берген жері үшін төлем ставкаларын бекіту туралы" қаулысымен, ал оларды анықтау тәртібі – 2004 жылғы 28-ші желтоқсандағы №1203 "Жеке меншікке сатылатын жер учаскелерінің немесемемлекеттің 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.

Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық 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 учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнына қарай сараланып белгіленеді.

Нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган мемлекеттің жеке меншікке ақылы 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 рәсімдейді.

Елді мекендерде (кенттер мен селолық елді мекендерде), Республикалық маңызы бар Нұр-Сұлтан, Алматы қалаларының маңындағы аймақта, облыстық орталықтар мен демалыс аймақтарында орналасқан жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары екі есе көбейтіледі.

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 (Нұр-Сұлтан және Алматы қалаларында) облыстық (Нұр-Сұлтан және Алматы қалалық) атқарушы органның ұсынысы бойынша облыстық (Нұр-Сұлтан және Алматы қалалық) өкілді органның шешімімен бекітіледі. Бұл ретте арттыратын немесе кемітетін коэффициенттердің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еседен аспауға тиіс.

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 елді мекендердің жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына негізделе 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) пайдалану 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. Осы мақсаттағы учаскелердің қызмет көрсету саласы орталықтарынан қашықтығына байланысты түзету коэффициенттері қолданылады.

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 учаскелері 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 (ҚР ЖК 9-бабының 7-тармағы).

Мемлекеттің ауылшаруашылық тауарлы өндірісіне беретін жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау ерекшеліктері:

Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны ауылшаруашылық алқаптар бойынша (суғарылатын, суғарылмайтын егістік, шабындық, жайылым) және топырақтың негізгі үлгісі мен типіне байланысты анықталады.

Егер бағаланатын ауылшаруашылық алқабы топырақ үлгісіне немесе типінің бір түрінің үстінде орналаспай, бірнеше учаскелік контурдың (массивтердің) үстінде болса, онда әрбір жеке массивтің кадастрлық

(бағалау) құны есептелінеді. Содан кейін, бұл учаскелердің бағалық құнын бір-біріне көбейту арқылы бағаланып жатқан ауылшаруашылық алқабының жалпы құны шығарылады.

Ауылшаруашылық алқабының және топырақтың түріне байланысты жерге базалық ставкалар қолданылады. Бұл Қазақстан Республикасының Үкіметінің 2 қыркүйек 2003 жылдың №890 «Ауылшаруашылық мақсаты үшін жерді жеке меншікке беру кезінде жер учаскесіне базалық ставкалар төлемі туралы» қаулысына сай.

Жер учаскелері үшін төленетін төлемнің базалық ставкаларына түзетушілік коэффициенттер (арттыратын немесе кемітетін) ҚР Жер кодексінің 11 бабына сәйкес қолданылады:

- топырақтың сапалық жай-күйі;
- орналасқан орны;
- суландырылуы;
- шаруашылық орталығынан және қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы.

Егістік құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің құнын белгілеу үшін оның мелиорациялық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне байланысты. (ҚР ЖК 11бап, 3 тармақ, 1-тармақша)

Жердің мелиорациялық жай-күйі топырақтың тұздалынуына, сортаңдануына, тастылығына, эрозияға ұшырау дәрежесіне, жер асты суларының тереңдігіне, оның минералдануына байланысты келесідей коэффициенттердің үш тобына бөлінеді:

Жақсы – 1,2;

Қанағаттанарлық - 0,9;

Қанағаттанғысыз – 0,6;

Егер бағаланатын егістік алқабының мелиоративтік жағдайы әр түрлі болса, түзету коэффициенттері орташа салмақтық үлесіне байланысты анықталады.

Табиғи жем-шөп алқаптары (шабындық, жайылым) құрамында пайдаланылатын жер учаскелерінің құнын анықтау үшін учаскенің сапалық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

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

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

Шабындық пен жайылымның мәдени-техникалық жағдайы олардың ластануымен, бұта-шілік басуымен, ағаш өсуімен, тастылығымен, өсімдік белгілерінің жақсы, нашар байқалуымен сипатталады:

жақсы – 1,2;

қанағаттанарлық – 0,9;

қанағаттанғысыз – 0,7.

Егер жайылым немесе шабындықтың мәдени-техникалық жағдайы әр түрлі дәрежеде болса, онда учаскенің орташа салмақтық үлесі есептелінеді.

Ауылшаруашылық алқаптарының жер қабатының еңістігі келесі формуламен есептелінеді:

$$TgY=h/S*g \quad (1)$$

TgY – градуспен өлшенген жер бетінің еңістігі;

h – жер бедерінің биіктік қимасы, метр ;

S – горизонтальдар арасындағы ара-қашықтық, метр;

g – градусқа айналдыру көлемі. Бұның мәні анықтамалық кестеден алынады немесе график құру арқылы есептелінеді.

Жер бетінің еңістігінің түзету коэффициенттері алқаптардың түріне қарай тағайындалған, егістік үшін: 1градусқа дейін - 1; 1-ден 3 градусқа дейін - 0,98; 3,1-ден 5 градусқа дейін - 0,96; 5,1-ден 7 градусқа дейін – 0,93; 7 градустан астам – 0,86;

Шабындық үшін: 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;

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

Жайылымның суландырылу дәрежесіне қарай келесі түзету коэффициенттері қолданылады: сумен қамтамасыз етілген – 1,2; суландырылмаған – 0,8 (ҚР ЖК 11бап, 4 тармақ 1 тармақша). Жайылымның суландырылуы жер учаскесінің көрсеткіштеріне және жайылымдардағы суландыру құрылыстарын инвентаризациялау материалдарына байланысты анықталады.

Бағаланатын жер учаскелерінің шаруашылық орталығына қатысты орналасуына байланысты келесідей түзету коэффициенттері қолданылады: 5 шақырымға дейін -1,2; 5-тен 10 шақырымға дейін – 1; 10-нан 20 шақырымға дейін – 0,9; 20-дан 30 шақырымға дейін – 0,8; 30-дан астам шақырымға – 0,7; (ҚР ЖК 11 бап, 4 тармақ, 2 тармақша). Шаруашылық орталықтары болып, негізгі халық тұратын ауыл елді мекендерді (бұрынғы орталық немесе бөлімшелер усадьбалары) есептелінеді. Ондай жерлерде, өндіріс инфрақұрылымы шоғырланған, ауылшаруашылық өнімдерін алғашқы өңдеу пункттары және қоймалар орналасқан. Жер учаскесінің шаруашылық орталықтарымен байланысы өндірістік-экономикалық шығындарды есептеу мақсатымен жүргізіледі. (шаруашылық орталығы жер учаскесінен неғұрлым қашық орналасса, соғұрлым көліктік шығындар көп болады, сәйкесінше жақын болса, көліктік шығындар аз болады). Арақашықтық жер пайдалану планындағы натурада бар жолдармен

есептелінеді – бағаланатын жер учаскесінен шаруашылық орталығына дейінгі жолдар.

Бағаланатын жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы, оларды байланыстыратын жолдардың сапасына байланысты, сәйкесінше келесідей коэффициенттер қолданылады:

Қызмет көрсету орталықтары - бұл жақын орналасқан республикалық маңызы бар қалалар, облыстық немесе аудандық орталықтар. Олар шаруашылық орталықтарының тартылу аймағы және өнімді өткізетін орын болып табылады.

Арақашықтық қолдағы бар карталардан, схемалардан немесе басқа да жоспарлы картографиялық материалдардан алынып есептелінеді, яғни, шаруашылық орталықтарының шегінен, қызмет көрсету орталықтарына дейін натурада бар жол торабымен анықталады. Егер шаруашылық орталығы мен қызмет көрсету орталығының арасындағы жол әр түрлі сапалы болса, түзету коэффициенттерін ескере отырып ортақ салмақтық үлесі есептелінеді.

Кесте 13 – Шаруашылық орталықтарының орналасуына байланысты қоланылатын түзету коэффициенті

Қашықтығы, км	Тас жолар	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		
81 – 100	0,6		
100-ден астам	0,5		

Кадастрлық (бағалау) құнын есептегенде бірнеше факторлар болса, арттыратын немесе кемітетін түзету коэффициенттері бір-біріне көбейтіліп, әрбір бағаланатын ауылшаруашылық учаскесі бойынша ортақ интегралды түзету коэффициенті анықталады:

$$K=K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 \quad (2)$$

К – ортақ интегралды түзету коэффициенті;
 К₁ – мелиоративтік жай-күйдің коэффициенті;
 К₂ – жер бедері еңістігінің коэффициенті;

K_3 – шабындық пен жайылымды жақсарту коэффициенті;

K_4 – суландырылу коэффициенті;

K_5 – бағаланатын жер учаскесінің шаруашылық орталықтарынан алшақ орналасуының коэффициенті;

K_6 – бағаланатын жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашық орналасу коэффициенті.

Ауылшаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттырудың немесе кемітудің жалпы мөлшері Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 10 бабының 1 тармағына сәйкес белгіленген төлемақының базалық ставкаларының елу пайызынан аспауға тиіс. Ал егер есептелініп анықталған ортақ интегралды түзету коэффициенті тағайындалған параметрлерден көп немесе кем болса, онда оның шекті көрсеткіштері қабылданып қолданылады: ең жоғары – 1,5; ең кемі – 0,5.

Кадастрлық (бағалау) құн әрбір бағаланатын учаске бойынша қабылданған базалық ставкаларын және ауылшаруашылық алқаптарындағы топырақтың түрі мен түршесін, үлгісін анықтау жолымен, сонымен қатар интегралды ортақ түзету коэффициенттерін көбейту жолымен анықталады. Алынған, есептелген мәліметтерді бағаланатын жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау Актісіне енгізіледі.

5.3 Жер ресурстарын басқару үшін ақпараттық қамтамасыз ету түсінігі

Жер ресурстарын басқаруды ақпараттық қамтамасыз ету деп барлық әкімшілік-аумақтық деңгейлерде Жер ресурстарын пайдалану жөніндегі басқару шешімдерін қабылдау үшін қажетті ақпаратты жинау, өңдеу және ұсыну жүйесін түсінеді.

Ақпараттық қамтамасыз ету құрамына:

жүйенің ақпараттық базисін құрайтын нормативтік және анықтамалық деректер;

жүйенің жауап беру реакциясын талап ететін немесе шешім шығару алгоритміне әсер ететін жүйенің сыртынан келіп түсетін ағымдағы мәліметтер;

жүйені жоспарлау және дамыту үшін қажетті жедел есептік және мұрағаттық мәліметтер.

Жүйеге түсетін ағымдағы мәліметтер жедел ақпарат деп аталады. Кез келген ақпарат тасығышта көрсетілуі тиіс болғандықтан, ақпараттық қамтамасыз етуді әзірлеу ағынның мағыналық мазмұны мен ақпараттық

сипаттамаларын айқындауда ғана емес, сонымен қатар ақпараттың материалдық көздерін анықтауда, құжаттама жүйесін және ақпаратты машиналық тасығыштарда сақтау жүйесін құруда да тұрады.

Жүйенің және қоршаған ортаның жиі өзгерістерге ұшырауы салдарынан, нәтижелердің тұрақтылығын қамтамасыз ету үшін қажетті өзгерістерді енгізу процесін тиімді басқару қажет, яғни өзгерістерді уақытылы қарау және қажет болған жағдайда шешімдерді тиісті түзету жүргізу қажет.

Жер ресурстарын басқару саласында ақпараттық қамтамасыз ету қажеттілігі мынадай себептерге негізделеді:

- ақпараттың көлемінің көбеюі себебінен келген ақпаратты қысқа мерзімде өңдеу қажет;

- келіп түскен ақпаратты мұқият тексеру қажеттілігі (шешімді қабылдау үшін);

- келіп түскен ақпараттың әр түрлілігі, кейде қарама-қайшылықтары.

Сондықтан жер ресурстарын басқару жүйесін ақпараттық қамтамасыз ету мынадай мақсаттарға қол жеткізуге ықпал етуі тиіс:

- ақпаратпен жұмыстың жеделдігі мен сапасын арттыруды қамтамасыз ету;
- дәстүрлі қағаздан қағазсыз технологияға көшу үшін жағдай жасау;
- ақпаратпен жұмыс істеудің электрондық үлесін арттыру және операцияларға еңбек шығынын төмендету үшін қажетті жағдайлар жасау;
- құрылатын ақпараттың дұрыстығын арттыруды қамтамасыз ету;
- ақпаратты алу бойынша жұмыстың қайталануын болдырмау;
- графикалық ақпаратты қоса алғанда, электрондық нысанда дайындалған ақпаратты, сондай-ақ ақпараттардың тақырыптық жинағы бойынша іздестірудің (іріктеудің) орталықтандырылған жүйесін ұйымдастыруды қамтамасыз ету;
- ақпаратпен жеке және бірлескен жұмыстың бірыңғай тәртібін қамтамасыз ету;
- құрылымдар арасында электрондық құжаттар ағынын біріктіру;
- барлық аумақтық органдар, кәсіпорындар мен мекемелер үшін ортақ құжаттарды индекстеу (нөмірлеу) жүйесін, жалпы анықтамалық-жіктегіштерді және т. б. пайдалану;
- ақпараттық құжаттаманы біріздендіруді және бірыңғай құжаттардың нысандары мен түрлерінің санын қысқартуды қамтамасыз ету.

Кейбір параметрлердің мәндері тұрақты болып қалады немесе салыстырмалы түрде сирек өзгереді. Сондықтан ақпараттық қамтамасыз етуді ұйымдастырудың маңызды шарттарына мыналар жатады::

- деректерді бір рет енгізу және оларды бірнеше рет пайдалану;
- ақпаратты агрегациялау және сүзу;
- агрегация дәрежесінің қабылданған шешімдер деңгейіне тәуелділігі;
- ақпараттық ресурстарды орталықтандырылған басқару, деректерді пайдаланудың барлық түрлері мен тәсілдері үшін синхронды қолдау;
- олардың ықпалдасуы салдарынан деректердің артық болуын бақылау қажеттілігінің болмауы;
- қайталауды жою арқылы деректерді бір рет енгізу және бірнеше рет пайдалану;
- деректерді қалыптастыру құралдарын біріздендіру және олардан қолданбалы бағдарламалардың тәуелсіздігі;
- шешім қабылдайтын маманға берілетін мәліметтердің барынша толықтығын қамтамасыз ету және т. б.

Бұл шарттарды орындау ұйымдық басқару жүйелерінде әртүрлі міндеттерді шешу кезінде ақпарат түрлерін кешенді пайдалануды көздейді.

Жер-ақпарат жүйесі ең бастысы жер ресурстары жайлы мәліметтердің ақпараттық негізін құрудан тұратын атрибутты және картографиялық мәліметтер мен өнім негіздерінің құрылымын өңдеуді қамтитын жердің сипаттамасы мен көрсеткіші жүйелерін, әр түрлі қолданыс үшін жер жарамдылығы бағасының нормативті көрсеткіші, сондай-ақ ақпараттық жүйенің техникалық – бағдарламалық және математикалық қамсыздандыру мәселелерін шешу, әртүрлі мақсатта жер жарамдылығы бағасының алгоритмі секілді мәселелердің кең ауқымын шешуге негізделген. Өңдеу жүйесі мынандай негізі қызметтік мәселелерді шеше алады: ақпараттық, мониторингтік, болжамдық, басқарушылық, және де шешілетін мәселелер тізімі, жұмыс барысында бастапқы мәліметтер мен пайдаланушылардың тұтынушылығына байланысты анықталатын болады.

Қазақстан Республикасында жер ресурстарын басқаруды ақпараттық қамтамасыз етуді мемлекеттік жер кадастры қамтамасыз етеді. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу Қазақстан Республикасының Жер кодексіне және Қазақстан Республикасының орталық уәкілетті органдарының нормативтік-құқықтық құжаттарына сәйкес жүзеге асырылады, олар мемлекеттік жер кадастрының мазмұнын ақпараттық жүйе ретінде айқындайды және қалыптастырылған объектілерді мемлекеттік тіркеу және жер учаскелерін кадастрлық есепке қою қағидаттарын белгілейді. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді ұйымдастыруды Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігінің Жер ресурстарын басқару жөніндегі комитеті жүзеге асырады, ал тікелей кадастрды "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік

корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамы елдің бүкіл аумағында бірыңғай жүйе бойынша жүргізеді және жер учаскелері туралы мәліметтерді жинау, құжаттау, жинақтау, өңдеу, есепке алу және сақтау жөніндегі дәйекті іс-қимылды білдіреді. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу жөніндегі қызмет мемлекеттік монополияға жатады.

Республикада жер учаскелері мен олардың субъектілері туралы деректер банкін жинақтау, өңдеу және жүргізу үнемі жүргізіледі. Барлық ресімделген жер учаскелеріне кадастрлық нөмірлер берілді және меншік иесі немесе жер пайдаланушы ауысқан кезде қолданыстағы кадастрлық істерге қажетті өзгерістер енгізіледі. Жер-кадастрлық ақпаратты электрондық тасығыштарға ауыстыру жалғасуда, жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі жетілдірілуде (МЖК ААЖ). Мемлекеттік жер кадастрының мәліметтерін қалыптастыру топографиялық-геодезиялық, жерге орналастыру, топырақ, геоботаникалық зерттеулер мен іздестірулерді, топырақты бонитировкаларды уақтылы жүргізумен, кадастрлық карталарды дайындаумен, басқа да жер-кадастрлық жұмыстармен қамтамасыз етіледі. 2018 жылғы 1 желтоқсандағы жағдай бойынша МЖК ААЖ республикалық деректер базасында 6,1 млн. жер учаскелері туралы ақпараттар жинақталған. Оның ішінде 4,9 млн. атрибутивтік деректер 4,8 млн. графикалық деректер бар.

2018 жылғы 1 желтоқсанға МЖК ААЖ республикалық деректер базасының атрибутивтік және графикалық деректерінің толықтығы - 95, 3% құрайды.

Жер ресурстарын басқару саласындағы ақпаратты негізгі пайдаланушылары мемлекеттік органдар мен мекемелер болып табылады олар үшін бүгінгі күні www.aisgzk.kz сайты арқылы Қазақстан бойынша on-line режимінде қажетті ақпараттарды пайдалана алады.

Бақылау сұрақтары:

1. Жер ресурстарын басқарудың экономикалық тетіктері қандай?
2. Жерге төлем түрлері?
3. Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары?
4. Түзету коэффициенттерін бекіту жолдары?
5. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны қалай анықталады?
6. Ақпарат және ақпараттық ресурстар дегеніміз не?
7. Жер ресурстарын басқаруды ақпараттық қамтамасыз ету мақсаттары
8. Ақпараттық қамтамасыз етудің құрамына не кіреді?
9. Жер ресурстарын басқаруды ақпараттық қамтамасыз етуді ұйымдастырудың маңызды шарттары?

Пайдаланылған әдебиеттер тізімі

1. 5B090300-"Жерге орналастыру" және 5B090700-"Кадастр" мамандықтарының студенттеріне арналған Жер телімдерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау бойынша әдістемелік нұсқау / сост. Ж. Б. Тасанова, Б. М. Мусаева. - Орал : Жәңгір хан атындағы БҚАТУ, 2011.
2. Абдығалиева С.С. Жерге орналастыру : Оқу құралы / С.С.Абдығалиева. – Алматы, 2012. -154 б.
3. Абилкасымова, К.М. Жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау : Дәрістер кешені / К.М. Абилкасымова, А.Е. Бектұрғанова, М.Ә. Балқожа. – Алматы : ҚазҰАУ, 2015.
4. Атешева Э.Т.Жер ресурстарын басқарудағы жер-ақпараттық жүйесін пайдалану 6D090300-Жерге орналастыру мамандығы бойынша Философия докторы (PhD) ғылыми дәрежесін алу үшін дайындаған диссертациясы. –
5. Варламов А. А. Земельный кадастр. Управление земельными ресурсами : учебник. Т. 2 / А.А. Варламов. - Москва : КолосС, 2005. - 528 с. – 527 с.
6. Волков С.Н. Основы землеустройство : Электронный учебник / С.Н.Волков. – Москва, 2015.
7. Воронцов, А.П. Кадастровая оценка земли / А.П.Воронцов. –М.: ИКФ ЭКМОС, 2002. - 240 с.
8. Еркінбаева Л.Қ. Қазақстан Республикасының жер құқығы : Оқу құралы / Л.Қ.Еркінбаева, Г.Т. Айгаринова. – Алматы, 2007. – 167 б.
9. Жер учаскелерін жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушыларға жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, сондай-ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 10 қазандағы № 1154 Қаулысы <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1100001154>
10. Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтауға арналған нұсқау. - Қазақстан Республикасының Жер ресурстары басқару жөніндегі агенттігі төрағасының 2004 жылғы «28» желтоқсандағы №105-П «Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтауға арналған Нұсқауын бекіту туралы бұйрығы

11. Жерге орналастыру жүйесінде қолданылатын сөздер мен терминдердің орысша-қазақша сөздігі= Русско-казахский словарь слов и терминов, применяемых в системе землеустройства : русско-казахский словарь слов и терминов, применяемых в системе землеустройства / ҚР Жер ресурстарын басқару агенттігі құраст. Қазақстан Республикасының 2018 жылғы жер жағдайы және оны пайдалану туралы жиынтық талдамалы есебі, Астана, 2019. – 275 с.

12. Қазақстан республикасы Ұлттық экономика министрінің 2015 жылғы 6 мамырдағы №379 бұйрығымен бекітілген Жерге орналастыру жобасын әзірлеу жөніндегі жерге орналастыру жұмыстарын орындау қағидалары, Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің "Республикалық құқықтық ақпарат орталығы" ШЖҚ РМК. <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1500011370>

13. Қазақстан Республикасы. Заңдар. Қазақстан Республикасының Жер кодексі [Ресми мәтін]: 2003 жыл 20 маусым,: 2018 жылғы 25 мамырдағы №258-IV заңдарымен өзгертулер енгізілген http://kodeksy.kz.com/zemelnyj_kodeks/148.htm

14. Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрын жүргізудің ережесін бекіту туралы 2014 жылғы 23 желтоқсандағы Қазақстан Республикасы Үкіметінің №160 қаулысы <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1400010147>

15. Қазақстан Республикасының 2018 жылғы жер жағдайы және оны пайдалану туралы жиынтық талдамалы есебі, Астана. 2019.

16. Қазақстан Республикасының 2018 жылғы жер ресурстары, статистикалық жинақ. Астана, 2019

17. Оңаев М. Қ. Жер құқығы : Электронды оқулық. – Орал : БҚАТУ, 2012.

18. Сарыбаев, О.А. Жерге орналастыру : 050907 - "Кадастр" мамандықтарына арналған О.А.Сарыбаев. – Алматы: ҚазҰТУ, 2008. - 147 б.

19. Сейфуллин, Ж.Т. Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу : Электронды оқу құралы / Ж.Т. Сейфуллин, Г.Ж. Сейтхамзина, Г.Н. Нюсупова. – Алматы : 2011.

20. Сейфуллин, Ж.Т. Мемлекеттік жер кадастрының жаңа технологиясы /Ж.Т.Сейфуллин, Г.Ж.Сейтхамзина, С.К.Икембаева.- Алматы : Агроуниверситет, 2008. - 248 б.

21. Стамқұлов, Ә. С. Жер құқығы. Жалпы бөлім : Оқу құралы / Ә. С. Стамқұлов, Г. Ә. Стамқұлова. - Алматы : Заң әдебиеті, 2004. - 334 б.

22. Трухина, Н.И. Теоретические основы землеустройства : метод. указания для проведения семинаров по изучению дисциплины «Основы землеустройства» / Н.И.Трухина, Н.В Ершова. – Воронеж : Воронежский ГАСУ. 2014. - 26 с.

23. Түсіпова, Б.Х.Жер мониторингі : Оқу құралы / Б.Х.Түсіпова. - Алматы: ҚазҰТУ, 2011. - 162 б.

24. Шепелев М.А. Жерді пайдалануды жоспарлау : Оқу әдістемелік нұсқау / М.А.Шепелова, А.И.Хасанова. – Қостанай : А.Байтұрсынов атындағы ҚМУ, 2018. – 134 б.

Тасанова Жадыра Байжановна
аға оқытушы

ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУ ОҚУ ҚҰРАЛЫ

*Дайын түпнұсқаның сапасына
толық сәйкестікте басылды*

Басылуға 20.06.2019 қол қойылды.
Пішімі 60x84 1/16. Көлемі 6,6 б.т.
Таралымы 500 дана.

ЖШС «Альманахъ» баспа үйі»
Алматы қ., Алатау ы/ауд., Наурыз к-сі, 74-а үйі
e-mail: almanah_id@mail.ru

«Нур-Принт» баспаханасы
Тел: 8 (727) 308-25-46, 298-64-02
e-mail: nur-print@mail.ru
www.nur-print.kz