

үшін республикада бағалық аймақтау, бағалық аймақтардың шекараларын белгілеу және елді мекендердегі жер учаскелері үшін базалық төлем ставкасына енгізілетін түзету коэффициенттерін анықтау жүзеге асырылады. Қазіргі уақытта бұл шаралар көптеген облыс орталықтары бойынша орындалды.

Нақты бір жер учаскесінің кадастрлық (бағалық) құны жер учаскелері үшін базалық төлем ставкаларына сәйкес, оларға түзету (көтеру және төмендету) коэффициенттерін қолданумен бірге анықталады.

Елді мекендердегі жер учаскелерінің бағалық құнын анықтау кезінде түзету коэффициенттері бағалық аймақтау сұлбаларында (схемаларында) анықталған бағалық аймақтардың шекараларына сәйкес белгіленеді, әрі мұнда көтеру немесе төмендету коэффициенттерінің шекті (максималды) мөлшері екі еселенген мөлшерден аспауы тиіс.

Ауыл шаруашылығын жүргізу үшін мемлекет берген жер учаскелерінің бағалық құнын анықтау кезінде түзету коэффициенттері жер учаскесінің сапалық жағдайына, оның орналасқан жеріне, сумен қамтамасыз етілуіне, қызмет көрсету орталықтарынан шалғайлығына қарай қолданылады. Мұнда бағалық құнның жалпы көтеру (төмендету) мөлшері базалық төлем ставкасының 50%-нан аспауы қажет.

Жер учаскелерінің нарықтық құны тараптардың келісуімен анықталады және сұраныс пен ұсынысқа байланысты болып, көп жағдайда мемлекеттік кадастрлық құннан едәуір асып түседі.

\* \* \*

Разработаны рекомендации по совершенствованию и эффективность использования земельными ресурсами Казахстана

Recommendations about improvement to an effective using of land resources of Kazakhstan are development

ӘОЖ 631.18.22

## АӨК-ДЕ ЖЕР ҚАТЫНАСТАРЫ МЕН ЖЕР ПАЙДАЛАНУДЫ ЖЕТІЛДІРУ

## IMPROVEMENT OF LAND RELATIONS IN AGRO-INDUSTRIAL COMPLEX

**Рахимбаева З.М., Кожакметов А.Т., Кошербаев Қ.Ж.**  
**Rahimbaeva Z.M., Kozhakmetov A.T., Kosherbayev K. Zh.**

*Қазақ ұлттық аграрлық университеті*

Авторлар ауыл шаруашылығында жер ресурстарын ұтымды пайдалануды анықтау әдістері мен әдістемелік негіздерін ұсынады. Алматы облысы шаруашылықтарының мысалында жер пайдалану тиімділігі көрсетіліп, жер қатынастарын мемлекеттік реттеу әдістері мен тетіктері (механизмдері) баяндалған.

Жер ресурстарын пайдаланудың экономикалық тиімділігі – бұл өндіріс шығындарымен ара қатынасы белгіленген, заттай немесе құндық көрсеткіштермен белгіленген, ауыл шаруашылығы өнімінің түріндегі жер қайтарымы.

Біздің пікірімізше, өнім өндіруді ұлғайтуға ресурстар мен шығындардың озық, бірдей және баяулатылған өсуі кезінде қол жеткізуге болады. Бірінші жағдайда өндіріс тиімділігі төмендейді, екіншісінде - өзгеріссіз қалады, ал үшіншісінде – ұлғаяды.

Өндірістік ресурстарды тиімді пайдаланудың негізгі көрсеткіштеріне жалпы өнімнің өсуі, жалпы және таза табыс, сондай-ақ пайда алу, яғни оларды пайдалануға жұмсалған шығындардың қайтарымдылығы жатады. Қолданылатын ресурстардың қайтарымдылығы (ресурстық қайтарым) – бұл ауыл шаруашылығы өндірісінің экономикалық тиімділігін кешенді бағалаудың негізгі сатыларының бірі және ауыл шаруашылығы кәсіпорындары мен тауар өндірушілердің табыстылығын қамтамасыз ету үшін оларды ұтымды пайдаланудың басты шарты.

Кез келген кәсіпорын, сала және жалпы халық шаруашылығы өзінің билігіндегі барлық қолда

бар ресурстарды ең жоғары дәрежеде пайдалануға тырысуы қажет. Ол үшін бұларды теңестіріп, өндіріске максималды түрде араластыру керек. Бірінші кезекте еңбекке қабілетті тұрғындарды еңбекке тарту қажет: жұмыссыздықпен күрес – бұл экономикалық саясаттың маңызды басымдығы. Бұл мәселені шешу үшін бірінші кезекті шара ретінде ішкі нарықты ынталандыру керек.

Ресурстық потенциалды пайдалану тиімділігінің жалпы көрсеткіші құраушы екі формулаға бөлінеді:

$$\mathcal{E}_{PP} = \frac{ЖО}{PP} = \frac{ЖО}{OP} \cdot \frac{OP}{PP}, \quad (1)$$

мұнда ЖӨ - жалпы өнім, теңге;

РП – ресурстық потенциал, теңге;

ӨП - өндірістік потенциал, теңге.

Ресурстық потенциалды ( $\mathcal{E}_{PP}$ ) пайдалану тиімділігінің жалпы қорытылған көрсеткіші пайызбен көрсетілген, жалпы өндірістің нақты мәнінің ( $Y$ ) оның теориялық мәніне ( $Y_T$ ) қатынасы түрінде болып келеді:

$$\mathcal{E}_{PP} = \frac{Y}{Y_T} \cdot 100\%, \quad (2)$$

Берілген тәсіл шаруашылықтар жұмысын, олардың ресурспен қамсыздандырылуын ескере отырып, объективті түрде қорытындылауға және ресурстарды пайдалануды жақсартудың нақты резервтерін анықтауға мүмкіндік береді.

Жерді пайдаланудың экономикалық тиімділігін анықтау кезінде ауыл шаруашылығы алқаптарының құрылымы мен сапасын ескеру қажет. Бұл ауыл шаруашылығы тауар өндірушілерінің шаруашылық қызметтерінің нәтижелерін әділ анықтауға көмектеседі.

Жер құнының негізгі элементі дифференциалдық рента болып табылады, оның экономикалық негізі – неғұрлым өнімді немесе өткізу нарығы бойынша қолайлы орналасқан жер учаскелерінен алынатын I дифференциалдық рента, немесе жерге қосымша салымдар нәтижесінде алынатын қосымша табыс II дифференциалдық рента.

Жерді пайдалану тиімділігінің айырмашылықтары оның ренталық мүмкіндіктеріне ғана емес, шаруашылық жүргізу деңгейіне де байланысты болуы мүмкін. Ренталық табыстар есебі олардың әсерін шектеп, жұмыстың соңғы нәтижесінің көрсеткіштерінен ренталық жағдайлармен шартталатын үлесті бөліп тастауы қажет.

Біздің пікірімізше, жерді экономикалық бағалау мәселелері жөніндегі дайындамалардың негізгі бағыттары әртүрлі санаттағы жерді бағалау үшін өзара келісімделген шешімдер жүйесін пайдалана отырып, бірыңғай әдістемелік негіз құру болып табылады.

Жер алқаптарын қарқындандырудың (интенсификациялаудың) әртүрлі деңгейі әртүрлі ұйымдастыру-құқықтық формалы шаруашылықтардағы жер пайдалану тиімділігінде көрсетіледі (1-кесте).

**1-кесте.** Алматы облысының шаруашылықтарындағы жер пайдалану тиімділігінің көрсеткіштері

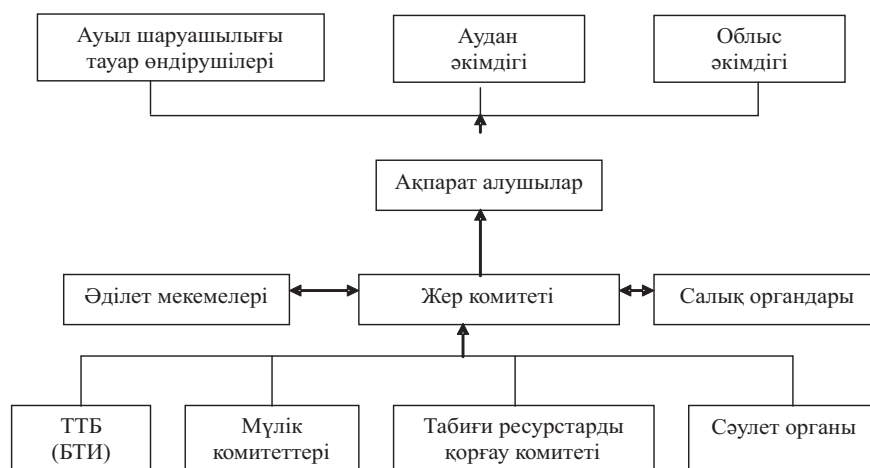
| Шаруашылық атауы                | А/ш жерінің 100 гектарынан алынғаны, ц |     | Егістіктің 100 гектарынан алынғаны, ц |                 |                |
|---------------------------------|----------------------------------------|-----|---------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                 | ірі қара мал өсімі                     | сүт | шошқа өсімі, ц                        | астық дақылдары | қант қызылшасы |
| АҚ                              | 0,1                                    | 2,5 | 0,6                                   | 1807            | 25470          |
| АШӨК                            | 1,9                                    | 2,2 | 4,6                                   | 1953            | 20090          |
| ЖШС                             | 3,8                                    | 6,1 | 11,5                                  | 1620            | 23790          |
| Шаруа (фермер) қожалықтары      | 2,7                                    | 2,9 | 3,4                                   | 1090            | 22120          |
| Ескерту авторлармен дайындалған |                                        |     |                                       |                 |                |

Облыстағы жерге қатысты процедураларды (мәмілелерді) жүзеге асырушы мекемелердің қызметін талдау, мемлекеттік реттеу жүйесінің жетілдірілмегендігін анықтауға мүмкіндік берді.

Ең алдымен оны, жер мәселелерін басқару және реттеумен айналысатын әртүрлі ұйымдардың көбіне құжаттарды есепке алу, тіркеу, рәсімдеу және беру бойынша бірдей өкілеттік пен қызметті орындайтындығынан байқауға болады. Біз жер қатынастарын тиімді басқаруды 1-суретке сәйкес келесі түрде шешуге болады деп санаймыз.

Жер алқаптарының сапалық сипаттамаларының бағалық көрсеткіштеріне қарай, жерді пайдалану тиімділігі деңгейінің сандық мәні өзгергенімен, қорытынды бір мағынада қалады: белгілі бір ұйымдастырушы-құқықтық форма тауар өндірушілердің рентабелді жұмыс істеуі жағдайында ғана басымдылықты дамуға қол жеткізе алады.

Біздің көзқарасымыз бойынша, заңдардан және әртүрлі деңгейдегі заңға қосымша актілерден тұратын жүйе, 2-суретке сәйкес жер қатынастарын құру, қызмет ету, бақылау және реттеудің ұйымдастырушы-экономикалық және құқықтық тетіктері (механизмдері) түрінде болуы тиіс.

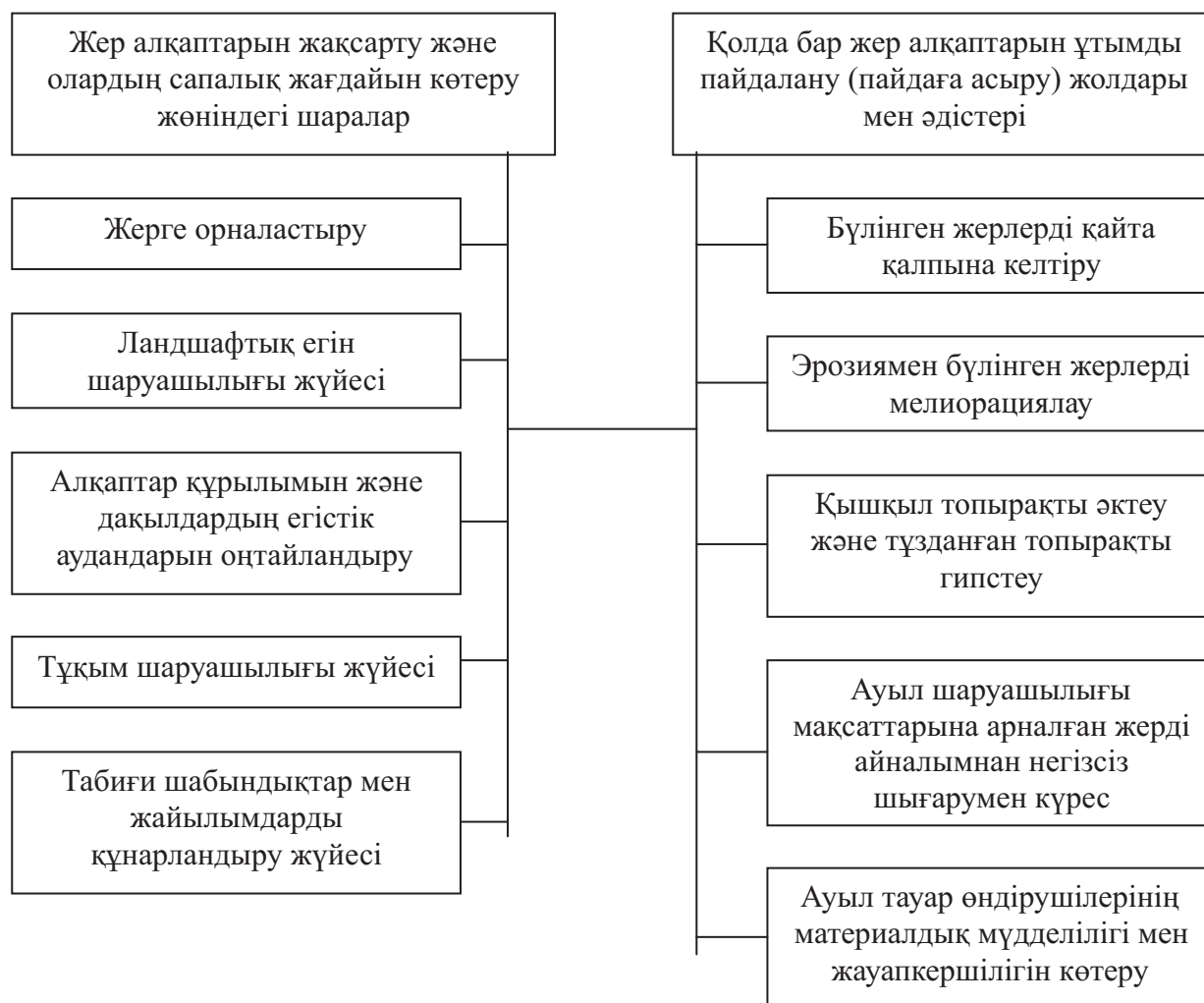


1-сурет. Жер мәселелерін тиімді басқаруды ұйымдастыру



2 сурет. Жер қатынастарын реттеу тетігін (механизмін) құру сұлбасы

Бұл тетіктерді (механизмдерді) бір бірінен ажыратқан дұрыс, себебі құқықтық шешімдер жиынтығы жер қатынастарының құқықтық тетігін (механизмін) немесе құқықтық базасын құрады, ал бұл құжаттардың нақты ұйымдастыру немесе экономикалық шешімдері көрсетілген мазмұнды бөлігі ұйымдастырушы-экономикалық тетікті құрады. Атап өту қажет, нарықтық экономикада жер қозғалысындағы негізгі көрсеткіштер болып, сұраныс пен ұсыныс табылады, 3-сурет.



**3-сурет.** Ауыл шаруашылығы мақсаттарына арналған жерді пайдалану тиімділігін көтеру жолдары

Ауыл шаруашылығы мақсаттарына арналған жерге сұранысты құруда үш бағытты бөліп көрсетуге болады:

- жерді ауыл шаруашылығы өнімдерін өндіру үшін пайдалану мақсатымен. Ірі кәсіпорындар жер үлестерін сатып алуды ұйымдастырады, соның ішінде оларды жарғы қорына енгізу тетігін (механизмін) пайдаланады, бұл жағдайға инвесторларды тартқан жеңіл. Шаруа (фермер) қожалықтары өздерін кеңейту үшін, әдетте жер үлестерін жалға алады;
- ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерде олар елді мекендер жеріне ауыстыру мақсатымен, мұнда олар әртүрлі объектілер – тұрғын үйлердің немесе коммерциялық және өнеркәсіптік жылжымайтын мүлік объектілерінің құрылысы үшін пайдаланылады;
- жерді қайта сату және қосымша табыс алу мақсатымен.

Кәсіпорындардың жер ресурстарын тиімді пайдалануын реттеудің экономикалық тетігіне (механизміне) ынталандыру шаралары мен айыппұл шаралары, баға құру, несие беру, салық салу кіруі қажет. Бұған, сондай-ақ қол жеткізген нәтижелермен, жалпы табыс мөлшерімен ғана емес, жерді ұтымды пайдаланумен де байланыстыру қажет еңбек ақысын да жатқызуға болады.

Жоғары өндірістік көрсеткіштерге жерді қорғамай, оның құнарлылығын төмендете отырып, дұрыс пайдаланбай-ақ қол жеткізуге болатындығы баршаға мәлім.

Ауыл шаруашылығында жерді ұтымды пайдаланудың негізгі жолдары мыналар: егін шаруашылығы құрылымын жақсарту, бұл ең алдымен өндірісті топырақ-климаттық жағдайларға қарай шоғырландыру және мамандандырумен байланысты жүреді; біртіндеп қарқындандыру (интенсификация), бұл қосымша табыс қана алып қоймай, өндіріс пен еңбектің ұйымдастырылуын, технологиясын жетілдіруге ықпал етеді. Әрі жерді пайдалану тиімділігі қарқындандыру (интенсификация) деңгейімен, яғни жер ауданының бірлігіне шаққандағы өндіріс құралдары мен еңбек ресурстарының болуымен анықталады. Талдау көрсеткендей, облыста жерді пайдалану қарқындылығы деңгейінің төмендеу тенденциясы бар.

Облыстың микроаймақтары бойынша есептеулер, Алматы облысының жеке базалық кәсіпорындары бойынша жер ресурстарын ұтымды пайдалану мен ауыл шаруашылығы өндірісінің тиімділігі кәсіпорындардың табиғат қорғау қызметтері мен экономикасына инвестициялық салымдар тартуға қатысты мәселелерді шешуді қажет ететіндігін көрсетеді. Диссертациялық жұмыста ауыл шаруашылығы мақсаттарына арналған жерді пайдалану тиімділігін көтерудің жолдары мен әдістері, 4-суретке сәйкес ұсынылған.

Ауыл шаруашылығы мақсаттарына арналған жерді сақтау, жақсарту және тиімді пайдалану жөніндегі қандай да бір шараларды жүзеге асыру, тиісті материалдық және еңбек ресурстары болған жағдайларда, жүргізілетін шаралар қаржылай қамтамасыз етілгенде ғана мүмкін болады.

\* \* \*

Раскрывается основные направления совершенствования земельных отношений в АПК

The basic directions of improvement of land relations in agro-industrial complex are considered

УДК 631.19.06

## ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ

## PRIORITY WAYS OF IMPROVE MANAGEMENT OF LAND RESOURCES IN THE CONDITIONS OF MARKET ECONOMY

**Шалдарбеков К.Б., Кожакметов А.Т., Маханов Е.**  
**Shaldarbekov K.B., Kozhakhametov A.T., Makhanov E.**

*Казахский национальный аграрный университет*

Земельный налог в республике, в соответствии с налоговым законодательством, устанавливается в виде ежегодных фиксированных платежей за единицу земельной площади.

Базовые ставки земельного налога на земли сельскохозяйственного значения устанавливаются с учетом естественного плодородия почв, выраженного в баллах бонитета. За земли населенных пунктов они установлены в расчете на 1 кв. метр площади, с учетом нормативов затрат на создание инфраструктуры СНП. Для крестьянских хозяйств может применяться упрощенная система в виде единого земельного налога, основой исчисления которого является кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка.

Общая сумма поступления земельного налога, по данным Налогового комитета Министерства финансов Республики Казахстан за 2007г., составила 10,0 млрд. тенге, в том числе от земель населенных пунктов – 8,8 млрд. тенге, земель сельскохозяйственного назначения – 0,1 млрд. тенге, земель несельскохозяйственного назначения (вне границ населенных пунктов) – 1,1 млрд. тенге.

В республике наблюдается положительная тенденция увеличения поступления земельного налога в местные бюджеты. За период с 2002 по 2007 гг. общая сумма уплаты земельного налога выросла почти в два раза. Сведения о поступлении земельного налога за 2002-2007 годы по областям приведены в таблице 1.