

- 4) жер нарығының инфрақұрылымы;
- 5) жердің әртүрлі санаттарына баға орнату және жерге қатысты келісімдерді рәсімдеу институты;
- 6) жер қатынастарын реттейтін мемлекеттік мекемелер.

1. Земельный кодекс Республики Казахстан // Официальная газета. - 2003, 5, 12 июля.

2. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр: Управление земельными ресурсами Казахстана в рыночных условиях. - Алматы: КазНИИЭОАПК - Алматы, 2001.- 216б.

3. Постановление Правительства Республики Казахстан «Об утверждении размера льготной цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения по административно-территориальным единицам» от 10 сентября 2003 года № 918 / Собрание актов Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан. – 2003. - № 37

Жер учаскелерін бағалау мүлктік кешенді бағалау тәртібін білдіреді. Жер бағасын анықтау үшін бастапқы мәліметтер ретінде топырақтың сапалық сипаттамалары мен бонитеттеу мәліметтері пайдаланылады. Ауыл шаруашылық жерлері сапалық сипаттамалар негізінде қалыптасқан топырақ топтары бойынша аймақтарға жіктеледі.

Оценка земельных участков, представляет собой оценку сложного имущественного комплекса, учитывая то, что на нем могут располагаться различные объекты недвижимости и природные ресурсы. Даже без видимых улучшений, земельный участок представляет собой сложный природный объект и является единым объектом недвижимости.

The assessment of the ground areas, represents an assessment of a complex property complex, considering that on it various objects of the real estate and natural resources can settle down. Even without visible improvements, the ground area represents complex natural object and is uniform object of the real estate.

ӘОЖ 332.37

ШЕТЕЛДЕРДЕГІ ЖЕР НАРЫҒЫНЫҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ, ҚЫЗМЕТТЕРІ

FEATURES AND FUNCTIONS OF THE MARKET OF THE GROUND ABROADS

**Бектұрғанова А. Е., Балқожа М. А., Абылқасымова К. М.
A.E. Bekturganova, M.A. Balkozha, K.M. Abilkasymova**

Қазақ ұлттық аграрлық университеті

Кілт сөздер: жер нарығы, жер телімі, жер телімінің пайдалануға шектеулер, жерді жалға беру.

Жер нарығы – кез-келген дамыған мемлекеттің экономикасының ажырамас бөлігі болып саналады. Жер кез-келген қоғамда және адам өмірінде айтарлықтай орын алатын маңызды ресурс.

Жер нарығының өзіндік ерекшеліктері бар. Біріншіден, иррационалды сипатына қарай бағалауға болатын, табиғаттың тегін сыйы болып табылады. Сонымен қатар, жерді сатуға, сатып алуға және жалға алуға болады.

Екіншіден, жер телімдері табиғаты, ауа-райы және орналасуына байланысты үшке бөлінеді: жоғары, орташа, нашар. Бұл топтарға бөлінуі - топырақтың табиғи өнім берушілігіне, құнарлылығына байланысты. Бірақ жерді еңбек пен капитал арқылы жақсартуға болады. Топырақты жақсартып, өнім беруге айналдыру экономикалық әдіске жатады. Экономикалық өнім беретін топырақты кез-келген жер телімдері арқылы көбейтуге болады. Дегенмен топырақ құнарлылығының кемуі белгілі бір заңдарымен белгіленеді, жер өңдеудің жоғары технологиялары қолданылғанмен, жыл сайын алатын өнім бірте-бірте азая түсуі мүмкін.

Үшіншіден, табиғаттағы жер телімдерін пайдалану бекітілген көлем салдарынан жерді мүлтіксіз игеру ұсынысы қоғамдық масштабта бейнеленеді. Жерді нақты пайдаланғанда жер ұсынысы белгілі бір мөлшерлемелерден тұрады, тұтынушының бәсекелесі есебінен жер көлемін ұлғайта алатын мүмкіншілігі бар. Жер ресурсы ұсыныстарының шектеуі жекеменшікке жерді бекітіп бергенде жоғарылайды. Жерді меншіктеуде нарық шарттары бойынша жекеменшік жерлерін сату, жалға беру арқылы жер иелері күнделікті табыс көзін табады. Сондықтан жердің шамалы бөлігі сатылса да табыс табуға болады. Бұл–жер нарығының негізгі ерекшелігі болып табылады [1].

Дамыған елдерде меншік иелерінің, оның ішінде жер иелерінің кез-келген құқықтары заңмен қорғалған. Осы заң шеңберінде жерді емін-еркін сатуға немесе сатып алуға болады. Мысалы, АҚШ-та бүгінгі таңда 630 мыңнан аса ферма шаруашылықтары бар. Олар меншік иелері ретінде аса үлкен көлемдегі жерлерді иеленген және елдегі ауылшаруашылық өнімдерінің шамамен 80% қамтамасыз етуде. Мысалға алсақ, Ресей фермерлері елдегі ауылшаруашылық өнімдерінің 6-8% ғана өндіреді. Бұны қалай түсінуге болады? Ал біздің елімізде жер пайдалану құқығы конституциямен мемлекет тұрғындарына меншік ретінде заңдастырылғанымен, жер нарығы мүлдем дамымаған. Аталған жағдай адамдардың жер сатып алғысы келмейтіндігінен емес, жер нарығы жөнінде айқын заңдастырылған базаның жоқтығынан. Өзінің жекеменшігі болып саналмайтын жерге кез-келген адам қаражат жұмсағысы келмейді ғой. Нәтижесінде біз шетелдік өнімдерден 1,5-2 есе арзан әрі сапалы өз өнімдерімізді шығара алатындай жағдайда отырып (аудандарда, жер шаруашылығымен айналысатын ресейлік Нижн. Новгород облысында бағалар осындай), базардан көптеген шетелдік (импорт) тамақ өнімдерін (кейбір жағдайларда сапасы төмен) пайдаланамыз.

Жер нарығы – көптеген мемлекеттердің ең көп табыс көзі болып табылады.

Жер бағасы соңғы ұсыныстар мен сұраныстар арқылы белгіленеді. Жер иеленуші адам таңдау арқылы бірнеше варианттарын қарастырады. Жер бағасы жердің өзіне емес, оның әкелетін пайдасына байланысты бағаланады. Бұл экономикалық пайда капиталға үстеме ретінде қарастырылады. Жерге сұраныс көп болған сайын ұсыныс та ұлғая берері анық, ал пайда деңгейі жоғарылаған сайын жер иесінің меншігіне деген бағасы да жоғарылай түседі [2].

Жер сатып алушыларды екі топқа бөлуге болады:

– *ауылшаруашылық мақсатында – ауылшаруашылық өнімдерінің кез-келген түрін өндіру үшін топырақ құнарлылығын пайдаланатындар;*

– *ауылшаруашылығына қатысы жоқ – яғни, топырақ құнарлылығын қажет етпейтін барлық мақсаттағы: ғимарат салу, өнеркәсіп өндірісі, т.б.*

Ауылшаруашылығын дамыту мақсатында сатып алушылар үшін жер бағасы жердің өнім беруіне, орналасқан орнына және өндірістің топырақтық, ауа-райы шартына, ресурстар мен дайын өнімдерді тасымалдау шығындарына сәйкес бағаланады.

Ал ауылшаруашылығына қатысы жоқ мақсаттағы сатып алушылар үшін жер бағасы 2 түрде белгіленеді:

1) жер телімінің пайдалануға дайын болуы (су, газ, электр энергиясы, телефон сымдары жүргізілген жер телімдері бос жер телімдерінен қымбат тұрады).

2) жер телімінің орналасуына байланысты.

Қала орталығы мен іскерлік белсенділігі жоғары аудандарға жақын орналасқан жер телімдері жоғары бағаланады.

Жер бағасына транспорт факторы да әсер етеді. Яғни, дайын өнімді тасымалдағанда ақпарат берудің жеңілдігі және адамдардың жұмысқа бару үшін транспорттың қолжетімділігі. Сондықтан кездейсоқ емес сипатта пайданың өсуі – барлық ресурстардың бағаларын жоғарылатады. Бұл ресурстарды пайдалану олардың әкелетін пайдаларына тікелей қатысты. Демек, жер нарығы – барлық ерекшеліктерін ескере отырып, кез-келген нарықтың басты мәселелерін сәтті шешіп бере алады, шектеулі ресурстарды ұтымды таратуды көбірек қамтамасыз етеді.

Жер телімдерін жаппай және бағалау әдістемелік базасын құрайтын ұстанымдарды келесі 4 топқа біріктіруге болады:

- жылжымайтын мүлік иесінің ұстанымдары;
- нарықтық ортамен байланысты ұстанымдар;
- жылжымайтын мүлік нысанымен тікелей байланысты ұстанымдар;
- анағұрлым тиімді пайдалану ұстанымдары.

Айта кету керек, біріншіден бұл ұстанымдардың бәрі бірдей кез-келген нысанға қолдануға келе бермейді, екіншіден нақты жағдайларға немесе тұлғаға байланысты бір ұстаным қалғандарын басып кетеді, үшіншіден жылжымайтын мүлік нарығының жетілдірілмеуі, мемлекеттік органдардың араласуы әлде бір ұстаным толық іске асыруға кедергі болады; төртіншіден барлық айтылған ұстанымдар адамдардың экономикалық іс-әрекет тенденцияларын көрсетеді.

Жоғарыда айтылған принциптерді жер телімдерін құндық бағалау тұрғысынан қарастырайық. Жылжымайтын мүлікті бағалаудың бастапқы принципі, пайдалылық принципі.

Пайдалылық ұстанымы дегеніміз жылжымайтын мүлік нысанының меншік иесінің қажетін нақты орын мен уақыт мезгілінде қанағаттандыруы.

Экономикалық бағалауда пайдалылық кіріс көлемі мен уақытынан, сонымен қатар нысан мен оның орналасу орнына байланысты анықталады.

Пайдалылық ұстанымымен сәйкес, жылжымайтын мүлік құны белгілі уақыт ішінде пайдаланушының қажеттілігін қанағаттандыра алады. Жылжымайтын мүлік белгілі бір экономикалық, әлеуметтіктің функционалды іске асыру кезінде ғана құны болады, мысалы өнім өсіру немесе өндірістік өнеркәсіп жұмысына; меншік иесінің мақтанш сезімін тудыруға және т. б.

Егер жер телімі кіріс көзі болып табылатын болса, қорытындысында меншік иесі үшін «жазылған рента» секілді сипатталуы мүмкін.

Пайдалылық ұстанымы елді мекен жерлерін бағалау кезінде пайдалы және келесі себептер деуге негізі болып табылады. Берілген категория жерлерін пайдалануға, белгілі бір шектеу қойған. Одан өзге елді мекендерде жерлерді пайдалануды мекеннің әкімшілік мөлшеріне тәуелсіз өзгертіп отыратын әкімшілік, экономикалық және физикалық факторлар бар. Ол факторлар елді мекен жерлердің құнына ауқымды әсер етеді. Елді мекендердің негізгі міндеті жер құнының арзандауын сезіндіру.

Пайдалылық ұстанымы қоғамдық пайдалылық ұстанымына дейін кеңейіп, елді мекен жерлері құнының ең аз шегін қоюға мүмкіндік береді. Одан төмен инфрақұрылым мен қала аумағының құлдырауы мүмкін.

Алмастыру принципі жылжымайтын мүліктің максималды бағасы келесі бір нысан салуға болатын ең төмен баға бойынша анықталады дейді. Жер телімінің нарықтық құны пайдалылығы тең келесі телімін иеленуге жұмсалатын шығыннан көп бола алмайды. Осы ұстанымды негізге ала отырып, ақылды сатып алушы жер телімі үшін артық ақша төлемейді деген қорытынды жасауға болады. Яғни, сатушы мен сатып алушы бірнеше мүмкіндік арасынан өзіне ең жақсы нұсқаны таңдап алады.

Алмастыру принципі жылжымайтын мүлікті бағалаудың: шығынды, пайдалы, салыстырмалы түрінде қолданылады [3].

1. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр: Управление земельными ресурсами Казахстана в рыночных условиях. - Алматы: КазНИИЭОАПК - Алматы, 2001.- 115б.

2. Улюкаев В.Х. Варламов А.А., Петров Н.Е. Земельное право и земельный кадастр: учебник. - М.: «Колос», 1996. - С. 118-120.

3. И.В. Комар. Ресурстық айналымдар мен табиғи ресурстарды рационалды пайдалану.- М., 1986.

Нарықтық экономикада жер қатынастары мен жер пайдалануды дамытудың теориялық негіздері жер ресурстарын ауыл шаруашылығы өнімінің басты өндіріс құралы, табиғи ресурс, кеңістіктік операциялық базис және жылжымайтын мүлік объектісі ретінде сипаттайды.

Теоретическая основа развития земельных отношений и землепользования в рыночной экономике характеризует земельные ресурсы, как главный сельскохозяйственный производственный инструмент, природный ресурс, пространственный базис и недвижимое имущество

The theoretical framework for the development of land relations and land use in a market economy characterized by land resources, as the main agricultural production tool, natural resource, spatial basis and immovable property

ӘОЖ 332.37

ШЕТЕЛДЕРДЕГІ АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫНА АРНАЛҒАН ЖЕРГЕ ЖЕКЕ МЕНШІКТІ МЕМЛЕКЕТТІК РЕТТЕУ

GOVERNMENT CONTROL OF PECULIAR OF AGRICULTURAL EARTHS ABROAD

**Бектұрғанова А. Е., Балқожа М. А., Абылқасымова К. М., Арыстанова А.
A.E. Bekturganova, M. A. Balkozha, K. M. Abilkasymova, A. Arystanova**

Қазақ ұлттық аграрлық университеті

Кілт сөздер: Жер заңының сақталуы, жерді қорғау, жерді жалға беру, шетелдердегі жер қатынастарын реттеу

Қазіргі заманғы әлемдік құқықтық жүйе ауыл шаруашылығына арналған жерге жеке меншік құқығын едәуір шектейді, меншік иесінің әрекетін жерді басқару жағынан белгілі бір шеңберге қояды.