

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.

Өндіруші күштердің дамуымен және қоғамның жетілуімен жерді пайдалануды бақылау қызметтерін мемлекет өз қолына алды. Жердің меншік иелерінің көптеген құқықтары мемлекетпен бөлінген.

Ауыл шаруашылығына арналған жерді иелену, пайдалану және басқарудың негізгі шарттары мен шектері келесілерден тұрады:

- ауыл шаруашылығы жерлерін арналуы бойынша пайдалану талаптары экономикалық жағдайы мен бағдарына қарамастан әлемнің барлық елінде белгіленді;
- ауыл шаруашылығына арналған жерлерді сатуға мораторий және өзге де мемлекеттік реттеу түрлері.

Жермен алып-сатарлықты болдырмау, жер иеленудің тұрақтылығы мақсаттарында және басқа да себептерге байланысты көптеген мемлекеттер жерді сатуға мораторий белгілейді. Мысалы АҚШ-та жерді тек үкіметтік органдардың рұқсатымен ғана сатуға болады. Францияда «фермердің фермерге» стауына ғана рұқсат етілген. Жерді сатуға мораторий мерзімі Германияда 20 жыл, Италияда – 30 жыл, Румыния мен Венгрияда – 3-5 жыл, Ресейде – 5 жыл, Украинада – 6 жыл, Арменияда – 3 жыл, Қырғызстанда – 5 жыл.

Англия, Австралия, Болгария, Польша және Балтика маңы елдерінде жерді сатуға шектеулер жоқ.

Жер ауданының бір жер иесіне арналған шектеулері.

Жер қатынастарының қалыптасқан түрлеріне қарай көптеген елдер бір иеленушіге арналған жер ауданының жоғарғы шегін белгілейді. Австралияда мұндай жоғарғы шек аймаққа байланысты 200-800 га мөлшерінде қабылданған. Болгарияда - 20 га, Румынияда - 10 га, Венгрияда - 300 га., Ресей Федерациясында аймақтар бойынша - 15-тен 150 га (жоба), Түркменстанда - 50 га, Қырғызстанда - 50 га.

Сонымен қатар көптеген елдерде фермер шаруашылықтарын ірілендіру процесі жүруде. АҚШ, Англия, Франция, Италия, Чехия-Словакия және Югославияда жер аудандары бойынша шектеулер жоқ, ірі шаруа қожалықтары ынталандырылады [1].

Жерді шетелдіктерге сатуға тыйым салу

Ел экономикасының және ұлттық ауыл шаруашылығының беделін сақтап қалу мақсатында, сондай-ақ басқа себептерге байланысты көптеген елдерде ауыл шаруашылығына арналған жерді шетелдіктерге сатуға тыйым салынған (АҚШ, Англия, Франция, Германия, Голландия, Болгария, Румыния, Венгрия, Ресей Федерациясы, Беларусь, Украина және т.б. елдер).

Бірқатар елдерде мұндай тыйым салу жоқ. Жерді шетелдік азаматтарға сатуға рұқсат етіледі (Италия, Австралия, Польша, Чехия-Словакия, Югославия, Армения, Балтика маңы елдері және т.б.).

Болгарияда, Румынияда және Венгрияда жерді өз елінің шетелде тұратына азаматтарына сатуға рұқсат етілген.

Әлемнің барлық елі дерлік жер заңын сақтау нормаларын, жерді қорғауды және барлық жер иеленушілер мен жер пайдаланушылардың ауыл шаруашылығына арналған жерлерді пайдалануының басқа да технологиялық шарттары белгіленеді.

Бұл талаптардың бұзылғаны үшін көптеген елдерде санкция – жерді алып қою (бірқатар елдерде – төлемге, мысалы Франция) белгіленген.

Фермер қожалықтарын бөлуге тыйым салу (жеке мұра)

Ауыл шаруашылығындағы ірі тауарлық өндірісті сақтау мен дамыту, қуатты техника енгізу, майда жерлерді болдырмау мақсатында және басқа да себептер бойынша бірқатар елдерде шаруа қожалықтарын бөлуге (ұсақтауға) рұқсат етілмейді (АҚШ, Англия, Италия, Голландия, Ресей (жоба), Балтика маңы елдері және т.б.). Бұл елдерде фермер қожалықтарын бөлуге тыйым салынған. Алайда кейбір елдерде мұндай тыйым қолданылмайды (Германия, Австралия, Болгария, Румыния, Венгрия және

Шығыс Еуропаның кей елдері), мұндай норма ТМД елдерінің көбінде қабылданбаған – Беларусь, Украина, Армения, Түркменстан, Қырғызстан және т.б.

Ұжымдық жер иелену көлемдерін шектеу

Өлемнің көптеген елдерінде ірі шаруашылықтарға баса көңіл бөлінетіндіктен, ұжымдық шаруашылықтардың шекті көлемдері белгіленбейді (АҚШ, Англия, Франция, Австралия, Голландия, Болгария, Польша және барлық ТМД елдері). Бұған қоса бірқатар елдерде бір шаруашылық ауданының жоғарғы шегі белгіленген (Италия – 300 га., Румыния – 100 га., Венгрия – 2500 га., Германия – 155 га.).

ТМД елдеріндегі жеке жер иеленуге өту ерекшеліктері

Ресей Федерациясында «Ауыл шаруашылығына арналған жер айналымын реттеу туралы» Заң дайындалып, қарастырылуда.

Өзбекстанда ауыл шаруашылығына арналған жер мемлекеттік меншікте. Арменияда ауыл шаруашылығы жерлері жеребе бойынша шаруалардың жеке меншігіне берілген. Түркменстана жеке меншікке мемлекеттік жер қорының жері берілген. Қырғызстанда жер үлестеріне өтеусіз жеке меншік танылған, егістіктің 75%-ы жеке меншікте. Жайылымдық алқаптар мемлекет меншігінде.

Жерді жалға беру. АҚШ, ФРГ, Канада, Франция, Италия, Израиль және басқа да көптеген елдердің тәжірибесі көрсеткендей, жерге жеке меншіктен жерді жалға берген тиімдірек болып табылады. Мемлекетке жерді онда жұмыс істегісі келетін және жұмыс істей алатын азаматтарға жалға (уақыт ішінде және кеңістікте) берген тиімді.

Дамыған шетелдерде жерді жалға беру ауыл шаруашылығы өндірісін ұйымдастырудың маңызды элементі болып саналады. Көп елде ол қолдану масштабы бойынша да, жерді пайдалану тиімділігі бойынша да жерге меншіктің жеке түрінен қалыспайды.

Жалға беруді пайдалану көп елдер үшін жер нарығын меншік объектісі ретінде қысқартатын, шаруашылық жүргізу объектісі ретінде – ұлғайтатын жалпы шара болып саналады. Бұл тенденцияның барлығын қамтитындығын ескере отырып, берілген процесс объективті факторлардан туындаған және табиғи әрі үдемелі процесс ретінде қарастырылу қажет деп есептеуге болады.

Жалдау (жалға беру) иемдену қатынастарын өзгерту құралы ретінде де бола алады. Әрі ол экономикалық құрылыстың терең негіздерін бұзбайды, ауыл тіршілігінің әдет-ғұрпын өзгертпейді, керісінше шаруашылық жүргізуші субъект мәртебесінің (статусының) дамуын қамтамасыз етеді, дербес қожайындар құрады және шаруашылық жүргізудің көп түрлі жағдайларында барлық тауар өндірушілердің экономикалық теңдігі шартын құрады.

Бұған параллель, жерге нарық бағасын үздіксіз бағалап және белгілеп отыру үшін, жер нарығын дамыту қажет. Бұл процесті ипотекалық мәмілелермен айналысатын ипотекалық және несиелік мекемелер көмегімен дамытуға болады [2].

Өндірісті дамыту үшін шағын шаруашылықтарға қарағанда ірі шаруашылықтардың мүмкіндігі көп екендігін шетелдік тәжірибе дәлелдеп отыр.

Жер қатынастарын одан әрі жетілдіру бағыттарының бірі ауыл шаруашылығы жерлерінде жалға беру институтын пайдалануды кеңейту болып табылады.

Жаңа заңды дайындау кезінде Қазақстан жағдайлары үшін де ауыл шаруашылығы жерлерін жалдау құқығында пайдалану нұсқасы неғұрлым қолайлы екендігін ескеру қажет. Бұл жағдайда мәміле жасау заты ретінде жер учаскесінің өзі емес, онда шаруашылық жүргізу құқығы алынады, жерге меншік құқығының емес, онда шаруашылық жүргізу құқығының нарығы құрылады.

Қазақстанда меншік формаларының көп түрлілігін қамтамасыз ету, мемлекет қарамағындағы ауыл шаруашылығы мен қала жерлерінің едәуір ауданын сақтау жағдайында жалгерлік қатынастарын енгізуге барлық жағдай бар және бұл

шаруашылық жүргізу құқықтары нарығын кеңейтуге мүмкіндік береді. Мемлекеттік жалға беруші ретіндегі рөлі артуы тиіс.

Қорытындылар. Әлемдік дамуы жерге меншіктің бір түрінің ерекшелігі туралы мәселені шешті. Нақты өмірде жер нарығы меншіктің қандай да бір жеке түріне емес, оның көп түрлігі мен осы түрлердің үйлесіміне сүйенеді.

Бүгінде ең бастысы – жер меншігін ауыстыру және жерді қайта бөлу емес, оны тиімді пайдалануға қажетті жағдайлар кешенін құру (өндірілген өнімді басқару, инвестициялар, техникалық көмек, жерді жалдау және т.б.) болып табылады.

Көптеген мемлекеттерде жерге меншіктің болуына қарамастан, олардың ауыл шаруашылығында жерді жалға беру тиімді болып саналады. Ол барған сайын кеңінен қолданылуда.

Көп мемлекеттер үшін, соның ішінде Қазақстан үшін де, жер кадастрын құрудың аяқталмауы, жерге мәліметтер банкінің және бірінші кезекте, ауыл шаруашылығы жерінің сапалық жағдайы туралы мәліметтердің жоқтығы жағымсыз фактор болып табылады.

Негізінен, Қазақстанда ауылшаруашылығы жеріне жеке меншік қабылдануы мүмкін, бірақ оған шектеулермен бірге, біртіндеп жылжу қажет. Бірінші кезекте оны аумағында орналасқан жылжымайтын мүлікпен тығыз байланыстағы жер санаттарына енгізу қажет.

Нарықтық экономикаға өту жерге меншіктің әр түрін енгізу, жер пайдалану ақылығы, жерді жылжымайтын мүлік ретінде заңды тану қажеттігін туындатты.

Қазақстанда жер мемлекеттік меншікте де, жеке меншікте де заңмен белгіленген негіздерде, шарттар мен шектерде болатындығы ел Конституциясымен белгіленген.

Аграрлық секторда шаруашылық жүргізудің әртүрін дамытуға қажетті алғышарттар құрылды.

Сонымен, жер қатынастары мен жер заңнамасы одан әрі жетілдіруді, әсіресе құқықтық негіздер мен ақылы жер пайдалану және меншік түрлері саласында, ауыл шаруашылығына арналған жерге жеке меншік енгізуді қажет етеді.

Ауыл шаруашылығына арналған жерді жеке меншікке беру мәселесі жер реформасы мен ауыл шаруашылығын қайта құру процесінде маңызды рөл атқарады. Әсіресе, бұл жерге мемлекеттік меншік монополиясы болған бұрынғы социалистік лагерь елдерінде, ТМД елдерінде айқын байқалады. Қазақстан Республикасында да бұл мәселе оңай шешіліп отырған жоқ.

Жерді шаруашылық қызметін тиімді жүргізе алатын және ауыл шаруашылығы өндірісі саласында білімі бар адамдарға сату тетігін дайындаудың маңызы өте зор.

Ауыл шаруашылығына арналған жерлерге жеке меншік енгізу мәселесі азаматтар мен заңды тұлғалардың жерге құқығына қатысты әлеуметтік әділеттіліктің сақталуы үшін мұқият зерттеу мен негіздеуді қажет етеді. Бұл мәселенің асығыс, дұрыс шешілмеуі еліміздің аграрлық секторында тұрақсыздандыратын салдарлар туғызуы мүмкін.

Еліміздегі экономикалық өзгерістер динамикасы мен басқа да факторларды ескере отырып, аграрлық сектордағы жер қатынастарын одан әрі жетілдіруді, нақты бір жеке шаруашылықтар тобы немесе бір жер санаты үшін шешпей, 2002-2004 ж. Үкімет қызметтерінің Бағдарламасына сәйкес, ауыл шаруашылығына арналған жерге жеке меншік енгізу тұрғысынан қарастырған дұрыс.

Осыған ұқсас әлемдік процесс бойынша ауыл шаруашылығына арналған жерге жеке меншік енгізу мен жер нарығын дамытудың кез келген нұсқасында төмендегі талаптарды сақтау қажет:

- барлық азаматтардың ауыл шаруашылығы жерін меншігіне алу үшін бірдей бастапқы шарттары болуы тиіс;

- жерді жеке меншікке беру түрі (ақылы немесе өтеусіз) шешілуі қажет;
- ауыл шаруашылығы жерін тек нысаналы арналуы бойынша пайдалану міндеттілігін заңмен бекіту керек;
- мемлекеттен жер алған меншік иесі жерін ол өтпей сата алмайтын мерзім белгіленуі тиіс;
- жер айналымының экономикалық, заңды, ұйымдастырушылық және экологиялық шеңберлерін анықтайтын, жер учаскелерімен жасалатын азаматтық-құқықтық мәмілелерді регламенттеу шарттарын дайындау қажет;
- меншік иесінде болатын жер ауданының жоғарғы шегін жер құнарлығына, рентаға және арналуына қарай белгілеу қажет;
- ауыл шаруашылығына арналған жерге жеке меншік енгізу процесі аграрлық сектордағы қалыптасқан ұжымдық шаруашылықтардың - өндірістік кооперативтер, шаруашылық серіктестіктері және аграрлық сектордағы басқа да ұжымдық субъектілер экономикасының төмендеуіне немесе нашарлауына әсер етпеуі тиіс;
- ауыл шаруашылығы жерлерін жалға беру кеңінен таралуы қажет [3].

-
1. Қазақстан республикасының президентінің халқына жолдауы. 2010ж
 2. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр: Управление земельными ресурсами Казахстана в рыночных условиях. - Алматы: КазНИИЭОАПК - Алматы, 2001.- 216б.
 3. Есполов Т.И., Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. Экономико-правовой механизм управления земельными ресурсами: учебник. - Алматы: Изд. «Агроуниверситет», 2006. - 227с.

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

В республике Казахстан в наше время всемирная правовая система намного ограничивает право частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, а действия собственников земель со стороны управления земельными ресурсами ставит в определенный круг.

In the republic of Kazakhstan in our time, the world legal system considerably limits the right of private property on land, agricultural land, and the action of the owners of land by the land administration puts in a circle.

ПРИНЦИПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

PRINCIPLES OF DETERMINATION OF EFFICIENCY OF THE USE
OF THE LANDED RESOURCES

**Джангарашева Н. В., Алекнавичюс Пранас, Игембаева А. К.
N. V. Dzhangarasheva, Pranas Aleknavichyus, A. K. Igembayeva**

Казахский национальный аграрный университет

Ключевые слова: использование земельных ресурсов, землепользование, экономическая эффективность, эффект, экономическая оценка земли.

Экономическая эффективность сельскохозяйственного производства любого региона в большой степени зависит от уровня использования земельных ресурсов. Основными ее факторами, определяющими совершенствования землепользования в сельскохозяйственных предприятиях, являются: развитие отраслей промышленности в регионах, влекущее за собой огромные по площади земельные отводы и активное перераспределение земельного фонда, рост численности населения, появление нескольких городов и рабочих поселков, увеличение земельной площади в их черте, большая концентрация промышленного производства на небольшой территории, оказывающая чрезвычайно сложное влияние на сельскохозяйственное производство – как отрицательное, так и положительное. Отрицательным является изъятие значительных площадей сельхозугодий, строительство большого числа линейных сооружений, резкое ухудшение условий сельскохозяйственного производства, выброс в атмосферу газов и т.д.

Требования к особенностям эффективного использования земельных ресурсов во времени меняются в силу изменяющихся потребностей развивающегося общества. Развитие хозяйственного комплекса в условиях ограниченности земельных ресурсов и необходимости ограничения антропогенной нагрузки на них, предопределяют характер и особенности использования земли, изменяют содержание и условия землепользования, а вместе с этим требуют дальнейшего развития научных представлений о рациональном и эффективном использовании земли. Все это обуславливает необходимость дальнейшего исследования проблемы эффективного использования земельных ресурсов во всех отраслях народного хозяйства, в производственных и непроизводственных сферах.

Эффективность означает результативность. С эффективностью тесно связан еще один термин - эффект, то есть результат целенаправленных действий. Однако, один и тот же эффект может быть получен с разным уровнем использования ресурсов и земли, и наоборот, одинаковые ресурсы могут дать разный эффект. Экономическая эффективность - сложная экономическая категория, в которой отражается действие объективных экономических законов. По мнению многих экономистов, она является формой выражения цели производства, означает результативность, меру полученной пользы [1].

Исходя из того, что средством производства в сельском хозяйстве выступают земельные ресурсы, важнейшим критерием экономической эффективности использования земли является увеличение выхода продукции при наименьших затратах труда и ресурсов на единицу земельной площади. В сельском хозяйстве земельные