

М.А. Балқожа

Қазақ ұлттық аграрлық университеті

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ЖЕР НАРЫҒЫНЫҢ ҚАЛЫПТАСУЫ ЖӘНЕ ДАМУЫ

Аннотация. Мақалада жер нарығының қалыптасуы мен дамуы және Қазақстандағы жер реформасының басты бағыттары, жер қатынастары шегінде субъектілер арасында жүзеге асатын экономикалық, ұйымдастыру-құқықтық шаралар жүйесі қарастырылған. Әр кезеңде жер нарығы заман талабына сай қалыптасып, дамып отырды. Олай болса жер нарығына жалпы сипаттама беріп, нарықтық кезеңге сәйкес мемлекеттегі жер қатынастары жағдайы жете талданды.

Кілт сөздер: жер нарығы, бірінші және екінші жер нарығы, базалық ставкалары.

Кіріспе. Жер нарығы - жер учаскелері мен оларға құқықтардың құрылуы, пайдалану және айырбастау процесінде пайда болатын жер нарығы субъектілері арасындағы экономикалық және ұйымдастыру-құқықтық қатынастар жүйесі. Жерді нарықтық қатынаста объект ретінде зерттеуде «жер учаскесі» ұғымы пайдаланылады. Себебі тауар айналымының объектісі тұтас жер емес, жер учаскесі және оған құқықтардың жиынтығы болып табылады. Мақсатын, пайдалануын, оның құндық көрсеткіштерін, қойылатын бағаларын ескеріп, қала, ауылдық жерлердегі жер учаскелеріне сұраныс жасау – жер нарығының негізі болып табылады.

Қазақстан Республикасындағы жер нарығы мен оның инфрақұрылымының дамуына келесі факторлар әсер етеді:

а) заңнамалардың жер нарығы талаптарына сәйкес келуі, яғни заңдар мен нормативтік актілердің бар болуы мен прогрессивтілігі;

ә) келісімді рәсімдеу бойынша жұмыстарды атқару, жермен жасалатын операциялардың түрлері, олардың заңды негізін қалыптастыру;

б) базалық ставкаларды негіздеу, олардың көмегімен нарық сұранысын есепке алу;

в) мақсатты пайдаланылуына байланысты инвестициялық тұрғыдан жер учаскелерінің тартымдылығы (мысалы, ауылшаруашылық жерлер үшін орналасқан орны, шалғайлығы, халықтың қоныстануы, топырақтың құнарлылығы, жайылым мен шабындық типтері, олардың мәдени-техникалық жағдайы және т.б. ерекше рөл атқарады, ал қалалық жерлер үшін мына факторлар маңызға ие – беделді аудандарға жақындығы, инфрақұрылым жағдайы, транспорттық қызмет көрсету, экология, демалыс орындарының бар болуы, сауда, медициналық объектілердің жақындығы және т.б.). өзге мақсатқа арналатын жер учаскелерінің инвестициялық тартымдылығы басқа да факторлармен анықталады[2].

Жер нарығы дамуының жоспарлау үшін мына көрсеткіштердің анализдері басты рөл атқарады:

- сыйымдылығы;

- потенциалы;

- біріншілік және екіншілік нарық жағдайы.

Біріншілік нарықтың қалыптасуы бір жағынан мемлекет, басқа жағынан жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалар арасындағы жер учаскелерін жеке меншікке сату, жер пайдалану құқығын өтеулі немесе өтеусіз негізде беру операцияларын қамтиды.

Екіншілік нарық азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалармен келісім жасауды қамтамасыз етеді. Мұнда сату-сатып алу, жер учаскелері мен жер пайдалану

құқығын кепілдікке салу мен жалдау, жер учаскелерін беру және өзге де заңға қарсы келмейтін операциялар жатады.

Екіншілік нарық кезеңінде нарықтық экономиканың барлық атрибуттары жұмыс атқарады, ең алдымен «сұраныс-ұсыныс» факторы. Сұраныс артқан сайын, яғни бірнеше бәсекелестік (конкурент) болған жағдайда жер бағасы да жоғарылайды. Ал бәсекелестік (конкурент) жоқ болып, сұраныс аз болса, жер бағасы де төмендейді.

Екіншілік нарықта жер және мүлік ұсынысына әсер етеді:

- әлеуметтік отбасы жағдайы, жас шамасы;
- кірістер, халықтың жұмыспен қамтылуы;
- инфрақұрылым мен экономикалық жағдайдың өзгеру деңгейі;
- біріншілік нарықтағы ұсыныс көлемі.

Қалалық жерлер еш кедергісіз нарық айналымына еніп, көптеген операциялар атқарылып жатса, ауылшаруашылық жерлер ауқымды кедергілерге кез болды. Біріншіден, олар мүлдем екіншілік нарыққа қатыспайды. Басқаша айтқанда, жер пайдаланушылар – жеке және заңды тұлғалар (акционерлік қоғамдар, серіктестіктер және т.б.) арасынан ауылшаруашылық мақсаттағы жерлерді сату және сатып алу бойынша үміткерлер жоқ. Екіншіден, ауылшаруашылық жерлер кепілдікке салу операцияларына қатыспайды[1].

Қазақстан Республикасының жер нарығының инфрақұрылымын қалыптастырудың басты факторы болып жер учаскелерімен келісімнің екіншілік нарығы туралы ақпараттарды жинау мен сараптау жұмыстарын жүргізу табылады. Ол үшін жермен келісімнің біріншілік және екіншілік нарығы туралы мәліметтер Базасын құру технологиясын жасауды жүзеге асыру қажет. Қазақстан Республикасының Жер ресурстарын басқару жөніндегі Агенттігі жүйесінің мамандары төменгі деңгейде осы ақпараттарды құрудың әдістемесін жасау қажет. Мысалы: жер учаскелерінің біріншілік нарық бағасы 2003 жылдың 2 қыркүйегіндегі № 890 Қазақстан Республикасы Үкіметінің Қаулысына сәйкес анықтап ал екіншілік нарықты ағымдағы жыл бойынша есеп жүргізіп бағасын анықтап екі нарықты салыстыру қажет. Нарықты салыстыру 1-кестеде келтірілген.

1-кесте. Республика бойынша қалалардағы елді мекен жерлерінің жер учаскелерінің 2012 жылғы нарықтық бағасы

Қалалар атауы	Біріншілік нарық 1 шаршы метр	Екіншілік нарық 1 шаршы метр	Екінші және бәйрәншә нарық айырмашылығы
Астана қаласы	3400	9600	+6200
Алматы қаласы	4800	14500	+9700
Ақтау қаласы	1436	5500	+4064
Ақтөбе қаласы	800	2600	+1800
Атырау қаласы	1060	3300	+2240
Көкшетау қаласы	1290	5300	+4010
Қарағанды қаласы	1660	4300	+2640
Қостанай қаласы	1357	4200	+2843
Қызылорда қаласы	1230	3900	+2670
Павлодар қаласы	1365	4800	+3435
Петропавл қаласы	1270	3650	+2380
Талдықорған қаласы	1150	3600	+2450
Тараз қаласы	1040	2900	+1860
Орал қаласы	1140	3500	+2360
Өскемен қаласы	1304	4000	+2696
Шымкент қаласы	1230	3700	+2470

* Ескерту – Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 Қаулысы және автордың жеке зерттеулері негізінде құрастырылды[3].

Біріншілік нарықта Алматы қаласының бағасы ең жоғарғы көрсеткішке ие. Ал екіншілік нарықта тағы да Алматы қаласы жер учаскесінің құны шамамен үш есеге артқан. Осылайша, біріншілік және екіншілік нарық бағасы арасындағы айырмашылық екі немесе үш есеге дейін, кейде одан да көп көрсеткіштерге көтерілуі мүмкін. Сонымен Алматы, Астана қалаларында және облыс орталықтарында түрлі объектілер құрылысы үшін жер учаскелерін сату көлемі күрт өсті. Мысалы, тұрғын үйлер, сауда орталықтары және тағы басқалары. Сонымен қатар жалға берілетін учаскелердің саны да арта түсті. Осыған байланысты қалаларда жердің, жалпы жылжымайтын мүліктің бағасы өсті (жер, тұрғын үйлер және өзге де объектілер), нарықтық операциялардың алуан түрлері дамыды.

Мемлекетте нарықтың дамуы қарқынды жүріп жатқанымен, кейбір өзекті мәселелер де кездеседі. Мысалы, ауылшаруашылығы жерлерге деген сұраныс жоғары дәрежеде емес. Көбіне елді мекен жерлерінен тұрғын үй құрылысына, өзге де шағын шаруашылықтарға арналған жерлердің сату-сатып алу жүйесі жүзеге асуда. Сол себепті экономиканың одан әрі өз дәрежесіне жетуі үшін ауылшаруашылық мақсатындағы жерлердің де нарыққа сай сату-сатып алу жүйесін жетілдіру қажет.

Әдебиеттер

1. Гендельман М.А., Қырықбаев Ж.К. Жерге орналастырудың және кадастрдың ғылыми негіздері. – Астана, 2004.
2. Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу – Астана, 2005.
3. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 Қаулысы.

М.А. Балқожа

ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ РЫНКА ЗЕМЛИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Рынок земли в Казахстане регулируется Земельным Кодексом РК и нормативно-правовыми документами Правительства страны. В соответствии с этими документами определен порядок продажи земли в частную собственность или передачи ее в долгосрочную аренду, даны рекомендуемые цены на земельные участки городов и сельскохозяйственного назначения по видам, создается земельный кадастр, представлены требования по учету земель и другие меры.

М.А. Balkozha

THE FORMATION AND DEVELOPMENT OF THE LAND MARKET IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

The land market in Kazakhstan is regulated by the land code of the Republic of Kazakhstan and normative-legal documents of the Government of the country. In accordance with these instruments, governs the sale of land to private ownership or transfer of the lease are recommended prices for land plots of cities and agricultural purposes by type, a ground cadastre, land requirements for accounting and other measures.