

**АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫНАН ТЫС МАҚСАТТАҒЫ ЖЕР
ПАЙДАЛАНУШЫЛЫҚТЫ ҚҰРУ****Аңдапта**

Мақалада Қазақстан Республикасында ауыл шаруашылық емес мақсаттағы жер пайдаланушылығын құру және жер пайдаланушылықты жетілдіру мәселесі қарастырылады.

Кілт сөздер: ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер, ауыл шаруашылық емес мақсаттағы жерлер, Қазақстан Республикасының Жер кодексі, жер санаттары.

Кіріспе

Қазақстан Республикасы Евразия материгінің кіндігінде орналасқан, оның жалпы ауданы 272,5 млн га жерді алып жатыр. Республиканың бір бөлігі Европа, ал көп бөлігі – Азияда орналасқан. Жер көлемі бойынша Қазақстан әлемнің 10 мемлекеті қатарына енеді.

Қазақстанда тарихи түрде көшпелі өмір салты болған. XX ғасырдың ортасында қазақ жерінде өнеркәсіп орындары салына бастады, бірақ жер қатынастарын реттеу қазақтардың өз салтымен орындала берді. Жер пайдалану жағдайларына байланысты оның қорын санаттарға бөлу қарастырылмады.

Қазақ КСР 1990 жыл 16 қарашадағы Жер кодексі бойынша өнеркәсіп жері өнеркәсіп, көлік, байланыс, ғарыш қызметі, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік мұқтажына арналған жер және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер қатарына жатқызылды [1].

Еліміз тәуелсіздік алған кезеңдерде өнеркәсіп жерлерінің құқықтық режимі ҚР Президентінің қаулысымен қабылданған 1995 жыл 22 желтоқсандағы «Жер туралы», 2001 жыл 24 қаңтарда «Жер туралы» заңдары негізінде реттелді, ал қазіргі уақытта 2003 жыл 20 маусымдағы ҚР «Жер кодексі» бойынша реттеліп келеді.

Ауыл шаруашылығы мен орман шаруашылығы салаларына қарағанда, халық шаруашылығының ауылшаруашылық емес салаларында жердің ұтымды пайдалануы өндіріс құралдарын барынша құнарлығы төмен жер учаскелерінде орналастырумен сипатталады. Ауылшаруашылық емес жер пайдаланушылықтардың көлемін минимизациялауға ұмтылу, ауыл шаруашылығының жерге деген приоритетінің принципімен себептеледі. Ғимараттар мен құрылыстарды, сондай-ақ басқа да ауылшаруашылық емес объектілерді салуға территориялық негізді қамтамасыз етумен қатар, шаруашылық аралық жерге орналастыру осы принципті сақтауға тиіс. Жер учаскелерін бөліп бергенде экономикалық, әлеуметтік және экологиялық факторларды жан-жақты ескеру қажеттілігімен бірге, алдымен, ауыл шаруашылық өндірістің мүдделері назарға алынады. Ауылшаруашылық емес жер пайдаланушылықтар мен жер иеленушіліктер әртүрлі болады. Өндірістік және өндірістік емес салалар қажеттіліктеріне жер бөліп объектілерінің қатарына мыналар жатады: қазып шығару және өңдеу кәсіпорындары, энергетика, транспорт, байланыс және басқа көптеген мәдениет, ғылым, денсаулық сақтау салаларға жататын құрылыстар мен объектілер, мекемелер мен ұйымдар.

Ауылшаруашылық емес жер пайдаланушылықтарды құру жөніндегі жүтізілетін жерге орналастыру мынандай талаптардың орындалуын қамтамасыз етуге тиісті:

1) берілген учаске мақсатына сай және басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың мүдделері ескеріле отырып орналастырылады;

2) учаскенің ауданы, пішін кескіндігі қойылған талаптарға сай, пайдалануға ыңғайлы түрде жобаланады;

3) берілген жердің тиімді пайдалануы, айнала ортаның ластанбауы қамтамасыз етіледі.

Ауыл шаруашылық емес мақсаттағы жер пайдаланушылықтарды құру жобасы мынандай әдістемелік жүйелікте қалыптасады: берілетін жер учаскісінің ауданын анықтау және де негіздеу; берілген учаскені орналастыру және жер пайдаланушылықты қалыптастыру; алынатын жердің алаптық құрамы мен құндылығын анықтау; жерді алумен байланысты жер пайдаланушылығы келтірілген залалдардың түрлері мен мөлшерін анықтап, оларды өтеу жолдарын іздестіру; ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығы өндірісінің шығындарының шамасын анықтап, оларды өтеу жолдарын белгілеу; берілген учаскедегі топырақтың құнарлы қабатын алу, сақтап пайдалану жөніндегі техникалық шарттарды дайындау; бүлінген жерді рекультивациялаудың техникалық шараларын дайындау; бүлінген жерлерді пайдалану жөніндегі негізгі шарттарды әзірлеу; межелес жер пайдаланушылықтарды қайта құру, реттестіру, керекті жағдайларда өндірістерін өзгерту, тұрғындарды көшіру жөніндегі ұсыныстарды жасау; жер салығының мөлшерін белгілеу.

Ауыл шаруашылығына жатпайтын ірі жер пайдаланушылықтар өздерінің мақсаттары бойынша өнеркәсіптік, транспорттық, энергетикалық, табиғат қорғайтын, орманшаруашылықтық, су шаруашылықтық болып бөлінеді. Пішін кескіндері мен сипаттамалары бойынша олар сан алуан. Сондықтан оларды құру жөніндегі ерекшеліктері бар. Өнеркәсіп кәсіпорындарының жер пайдаланушылықтарын екі үлкен топқа бөлуге болады: қайта өндеу кәсіпорындарының және өндіруші кәсіпорындарының жер пайдаланушылықтары. Олар өз кезегінде өлшемдері, пішіндері, қоршаған ортаға кері әсер етуіне қарай ерекшеленеді. Жалпы алғанда бұл бірқатар іс қимылдарды қамтып мынадай әдістемелік жүйеде орындалады:

1. Алынатын жердің орнын белгілеу.
2. Алынатын жердің алаптық құрамы мен ауданын анықтау.
3. Алынатын жердің құндылығын анықтау.

Алынатын учаскенің орны құрылыс объектісін орналастыру схемасы мен техникалық сипаттамасы негізінде белгіленеді. Автомобиль мен темір жолдарына, тоқ тасымалдау және байланыс жүйелеріне, құбырлар мен басқа сызықтық объектілеріне тұрақты және уақытша пайдалануға алынатын учаскелердің ені, құрылыстардың техникалық сипаттамасына қарай-бекітілген нормалар (СН 467-74, СН 465-73, СН 461-74, СН 45-73) бойынша белгіленеді. Егерде алынатын учаскенің ауданы өте үлкен болатын болса, оның межелері планның масштабында қызыл түспен көрсетіледі, (жеке тұтас, ал уақытша учаскелердің - үзбе сызықпен). Ені өте тар, масштабпен көрсетуге келмейтін объектілер планда қабылдалған шартты белілер арқылы бейнеленеді. Осымен бірге жерді алу жөніндегі жобалық планда қорғау, санитарлық, сақтандыру зоналары мен алынатын жерлермен межелес орналасқан территорияға құрылыс объектісінің теріс әсер ететін зонаның межелері көрсетіледі. Бұл зоналардың аудандары жобада берілген нормалар арқылы белгіленеді.

Бөлінетін жердің ауданы мен алаптық құрамын, құрылыс объектісінің ерекшеліктеріне қарай, әртүрлі топтарға бөліп қарастырған қолайлы: автомобиль мен темір жолдарды, мелиоративтік каналдар; тоқ тасымалдау жүйелері; құбырлар; кең ауданды құрылыс объектілері; құрылыс жүргізу үшін ауылшаруашылық емес кәсіпорындарға уақытша пайдалануға жер учаскелер беріледі.

Пайдалану мерзімі біткеннен кейін кәсіпорындар бүлінген жерлерді қалпына келтіріп, бұрынғы иесіне қайтаруға тиісті: автомобиль және электр жол құрылыстарына уақытша пайдалануға берілген жерлерде топырақтың құнарлы қабатының үймелері мен құрылыс материалдары орналастырылады. Сонымен бірге бұл жерлер транспорт құралдары мен құрылыс техникасы жүретін уақытша жол ретінде пайдаланылады. Электрожүйелер құрылыстарына тоқ тасымалдау жүйесін бойлай қысқа мерзімге жер учаскесі беріледі. Бұл учаске тірмелерді тұрғызуға, сымды тарқатып ілуге және әртүрлі қажетті материалдар мен механизмдерді тасымалдауға және сақтауға пайдаланылады. Ауылшаруашылық емес мұқтаждықтарға берілетін жерлердің ауданы мен алаптық құрамын анықтау жөніндегі жұмыстар, олардың жобалық экспликациясын құрастырумен аяқталады. Жобалық

экспликация уақытша және тұрақты пайдалануға берілген жерлер, сонымен бірге әрбір жер иелігі (жер пайдаланушылығы) бойынша жасалады.

Алынатын жерлердің құндылығы олардың ауылшаруашылық дақылдарды өсіру жарамдылығына қарай анықталады. Топырақтың құнарлылығы әрбір топырақ түрінің бонитет балымен бағаланады, сондықтан бөлінетін жердің құндылығын анықтау үшін, топырақ картасы бойынша, оның аумағындағы әрбір топырақ түрінің ауданы есептеледі. Алынатын жерлердің ауданын, алаптық құрамын және құндылығын анықтау жөніндегі іс-қимылдар ауылшаруашылық емес объектінің межелес орналасқан территорияға теріс әсер ететін зоналары бойынша да жасалады. Теріс ықпалға ұшырайтын аумақтардың жалпақтығы жобалық тапсырмаларда келтірілген нормативтерден, ал ұзындығы - графикалық тәсілмен жобалық планнан алынады [2].

Жерді санаттарға жатқызу, оларды бір санаттан басқаға ауыстыру бойынша жерді осы кодекстің 1-бабында аталған санаттарға жатқызуды, сондай-ақ жерді оның нысаналы мақстаның өзгеруіне байланысты бір санаттан басқасына ауыстыруды Қазақстан Республикасының Үкіметі, облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары осы Кодексте және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде белгіленген, жер учаскелерін беру және алып қою, соның ішінде мемлекет мұқтажы үшін алып қою жөніндегі өз құзіреті шегінде жүргізеді.

Өнеркәсіп, көлік, байланыс жері және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жер ұғымы және оның құрамы ҚР-ның Жер Кодексінде және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде белгіленген тәртіппен тиісті нысаналы мақсат үшін азаматтар мен заңды тұлғаларға берілген жер өнеркәсіп, көлік, байланыс жері және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жер деп танылады. Сондай-ақ, өнеркәсіп, көлік, байланыс жерін және ауыл шаруашылығынан өзге мақсатқа арналған жерді пайдалану ерекшеліктері Қазақстан Республикасының арнайы заңдарымен реттеледі.

Жер кодексің 105 бабы бойынша жерді ауыл шаруашылығы айналымынан ауыл шаруашылық емес мақсаттарға бөлу кезінде ауыл шаруашылығы өндірісіндегі шығынның орнын толтыру шарттары көрсетілген.

1. Ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшін ауыл шаруашылығы алқаптарын алып қоюдан туындаған ауыл шаруашылығы өндірісіндегі шығасы ауыл шаруашылығы алқаптарының көлемі мен олардың сапасын қалпына келтіру арқылы ауыл шаруашылығы өндірісін деңгейін сақтау мақсатында бюджет кірісіне өтелуге тиіс.

Бұл шығасы осы кодекстің 166 бабында көрсетілген шығынның орнын толтырудан тыс өтеледі.

2. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік жерін және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жерді қоспағанда, ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты емес мұқтаждарын үшін жердің барлық санаттарының құрамынан ауыл шаруашылығы алқаптары берілетін адамдар, сондай-ақ күзет, санитариялық және қорғау аймақтары белгіленетін адамдар ауыл шаруашылығы өндірісіндегі ысырапты өтейді. Азаматтар мен заңды тұлғалардың жер пайдалануындағы немесе меншігіндегі ауыл шаруашылығы алқаптарының нысаналы мақсаты өзгерген кезден бастап алты ай мерзімде өтелуге тиіс.

3. Жеке және заңды тұлғаларға жер учаскелері: елді мекендер шекарасында жеке тұрғын үй салу, мектептер, мектепке дейінгі ұйымдарды, орта, техникалық және кәсіптік, орта білімнен кейінгі ұйымдарды, емдеу орындарын және мәдени-тұрмыстық мақсаттағы объектілер салу; мелиорациялық жүйелер салу; тоғандағы және көлдегі балық шаруашылықтарын, балық питомниктерін, уылдырықты балық шаруашылықтары мен балық өсіретін зауыттар салу; қоршаған ортаны қамтамасыз ететін, іргелес жатқан жер алқаптарының жағдайын нашарлатпайтын объектілер салу; тозған алқаптарға, химиялық

радиоактивті заттармен ластанған жерге орман мелиорациясы үшін берілгенде олар шығасыны өтеуден босатылады.

Жер учаскелерін мемлекеттік табиғи қорықтарға, мемлекеттік ұлттық табиғи парктерге, мемлекеттік табиғи резерваттарға, мемлекеттік өңірлік табиғи парктерге, мемлекеттік зоологиялық парктерге, мемлекеттік ботаникалық бақтарға, мемлекеттік дендрологиялық парктерге және мемлекеттік табиғат ескерткіштеріне тарихи-мәдени мақсаттағы объектілер үшін беру кезінде де, сондай-ақ Қазақстан Республикасы Үкіметінің нормативтік құқықтық актілерінде көзделген өзге де жағдайларда шыққан шығасы өтелмейді.

Қазақстан Республикасының Жер кодексінде көрсетілгендей осы кодексте және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде белгіленген тәртіппен тиісті нысаналы мақсат үшін азаматтармен 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 [3].

Әдебиеттер

1. Қазақ ССР Жер кодексі 18 желтоқсан 1995 жыл.
2. Қырықбаев Ж.Қ.; Карбозов Т.Е. Шаруашылықаралық жерге орналастырудың теориялық және әдістемелік негіздері
3. Қазақстан Республикасының Жер кодексі 20 маусым 2003жыл.

Садвакасова С.А.

ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Аннотация В статье рассматривается проблемы совершенствования и образования землепользования для не сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, земли несельскохозяйственного назначения, земельный кодекс Республики Казахстан, категории земель.

Sadvakasova S.

FORMATION LAND TENURE FOR NON-AGRICULTURAL PURPOSES

Abstract The paper considered carefully the problem of improving formation and land use for non-agricultural purposes in the Republic of Kazakhstan.

Key words: land of the agricultural setting, land of the nonfarm setting, landed code of Republic of Kazakhstan, categories of land.