
Мукатова Т.М., Мурсалимова Э.А.

ЗЕМЕЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ КАК ЭЛЕМЕНТ СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Аннотация

Статья посвящена актуальным вопросам развития земельной собственности в Республике Казахстан. В статье рассматривается классификация собственности, отношений и права собственности, отличия государственной и частной форм собственности.

Ключевые слова: собственность на землю, земельные отношения, право собственности.

Mukatova T.M., Mursalimova E.A.

LAND OWNERSHIP AS PART OF THE SYSTEM OF LAND RELATIONS

Annotation

The article is devoted to topical issues of development of land ownership in the Republic of Kazakhstan. In the article considered classification of ownership, relationships and rights of ownership, the differences between public and private forms of ownership.

Keywords: land ownership, land relationships, property rights.

ӘОЖ 332.62

Мурсалимова Э., Ажимуратова У.

Қазақ ұлттық аграрлық университеті

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ЕЛДІ МЕКЕНДЕР ЖЕР ТЕЛІМДЕРІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ҚҰНЫН АНЫҚТАУДЫҢ ҚҰҚЫҚТЫҚ НЕГІЗДЕРІ

Аңдатпа

Қазақстан Республикасының нарықтық экономикаға ауысуынан бастап қызметтердің барлық саласында қайта түрлендірулер жүріп жатыр. Сонымен бірге ақылы жер пайдалануды іске асыру қажеттілігі де туындады.

Кілт сөздер: Жер учаскелерінің кадастрлық құны, нормативтік бағасы, нарықтық бағасы, түзету коэффициенті, қайталама жер нарығы.

Кіріспе

Әрбір жер телімі меншік немесе жер пайдалану нысаны ретінде жылжымайтын мүлік нысаны болып табылады, сондықтан оның өз құны болуы тиіс.

Егер социализм тұсында жер қаржыны талап етпейтін материалдық ресурс болса, нарық жағдайында ол жоғары экономикалық сатыға көтерілді.

Қазақстан Республикасында жердің құны - нарықтық және нормативтік кадастрлық (бағалау) құны болып екі формада іске асырылады. Нарықтық құн жердің екінші нарығында, яғни сұраныс пен ұсыныстың арақатынасы негізінде қалыптасады.

Нормативтік кадастрлық (бағалау) құны – жердің бастапқы нарығында және нормативті көрсеткіштерді қолдану жолымен қалыптасады, яғни 1 ш.м. жер телімі үшін базалық төлем ставкасы және тиісті түзету коэффициенттері арқылы реттеледі.

Зертеу нәтижелері

Қазақстан Республикасында жерлердің кадастрлық бағалануы Қазақстан Республикасының Жер кодексіне [1] және ҚР Үкіметінің 2003 жылдың 02 қыркүйегіндегі «Жер телімдерін жеке меншікке бергенде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жер телімдерін жалға берген кезде жер телімдері үшін төлемақысының базалық ставкаларын, сондай-ақ жер телімдерін жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін бекіту туралы» №890 [2] қаулысына сәйкес жүргізіледі.

Қазақстан Республикасының заңдарында жерді (жылжымайтын мүлікті) жалпылама бағалау ұғымы жоқ. Оның орнына «Бағалау қызметі туралы» [3] заңы міндетті және бастамашылық бағалауды белгілейді.

Міндетті бағалаудың экономикалық мағынасымен жерді (жылжымайтын мүлікті) кадастрлық бағалаудың маңызы бірдей. Жерді (жылжымайтын мүлікті) міндетті және бастамашылық бағалау құнды есептеудің жүйелі әдістерін қолданумен беріледі. Олардың масштабтарға байланысты айырмашылығы болады. Міндетті бағалаудың көп шарттары болады, себебі оның есептеу барысында үлкен аумақта жер пайдаланудың бір немесе көп нұсқалары үшін нарықты жаңалай көрсетеді. Бастамашылық бағалауда нақты жер телімі үшін жер пайдаланудың бір нұсқасын ғана көрсетеді.

Екі түрлі бағалауға арналған белгі әртүрлі. Бастамашылық бағалау кезінде оның сапасы сатылған объектілерді салыстырудың шағын санымен анықталады. Бастамашылық бағалау нақты жер теліміне есептелінеді.

Қалалық жерлерді бағалауға қатысты жер қатынастарын реттеуге қабылданған заңдар мен қаулыларға қарамастан заңмен бекітілген жер телімдеріне арналған базалық ставкаларды есептеу әдістемесі мен оған қажетті түзету коэффициенттері жоқ.

Қазақстан Республикасының Жер кодексіне [1] сәйкес жердің кадастрлық (бағалау) құны- бұл нақты жер телімінің құны,оны жер ресурстарын басқару бойынша аумақтық органы мемлекеттің немесе жеке меншікке және жалға өтеулі негізде беретін жер телімдері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес анықталады. Оған түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттерін қолданады және жер ресурстарын басқару бойынша аумақтық орган бекіткен құжаттар (жер телімінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау актісі) ресімделеді.

Төлемақының базалық ставкалары- бұл жер телімі жеке меншікке берілген кезде оның кадастрлық (бағалау) құнын анықтауға арналған жер телімінің нормативтік бағасы.

Жер телімдері үшін төлемақының базалық ставкаларына қолданылатын түзету коэффициенттері - ауданның жергілікті атқарушы органының ұсынысы бойынша ауданның өкілді органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстың атқарушы органының ұсынысы бойынша (Астана және Алматы қалаларында) облыстың өкілді органның шешімімен бекітілетін арттыратын және кемітетін коэффициенттер.

Бұл ретте арттыратын немесе кемітетін коэффициенттердің шекті (ең жоғарғы) мөлшері екі еседен аспауы тиіс.

Қазақстанда елді мекендердегі жер телімдері үшін төлемақының базалық ставкаларына қолданылатын түзету коэффициенттерін есептеудің бірыңғай әдістемесі жоқ, сондықтан қазіргі кезде әр облыс орталықтарында жердің бағалау факторларының әртүрлі тізілімінің және олардың маңызының да болуы мүмкін.

Қалалық, ауылдық елді мекендердің жер телімдері үшін төлемақының базалық ставкаларына қолданылатын түзету коэффициенттері жыл сайын жер нарығын

мониторингілеу қортындысы мен құнсызданудың жалпы деңгейі туралы мемлекеттік статистиканың деректерінің негізінде, сонымен қатар қалақұрылысы ортасында болған өзгерістер салдарынан қайта бекітілуі тиіс. Бірақта жер телімінің төлемақысының базалық ставкалары ретінде өзгерістерді енгізу және мониторингілеу әдістемесі әзірленбеген.

Жер телімдерінің кадастрлық (бағалау) құны төлемақының базалық ставкалары негізінде төмендегіні есепке алуымен анықталады:

- Жер телімінің алаңын;
- Орналасқан орны мен қоршаған орта факторларын;
- Кадастрлық (бағалау) құнына пайдаланылады:
- Жеке меншікке құрылыс салуға немесе салынған ғимараттар (құрылыстар, ғимараттар) және олардың кешендерін, оларға қызмет көрсету үшін берілген жерлерді қоса ала отырып, берілген кезде есептеу үшін;
- жалдау құқығын сату кезінде төлемақыны анықтау үшін;
- жер телімдерінің немесе жер пайдалану құқығын кепілге қою кезінде жер телімдерінің құнын анықтау үшін;
- жер телімдерінің төлемақысын есептеу кезінде оларды жарғылық қорға жарна ретінде өткізу жағдайында;
- жер теліміне жалпы үлестік меншіктен (жалпы үлестік жер пайдаланудан) меншік иесінің бөліну кезінде жер үлесінің құнын анықтау үшін;
- жер телімдерінің құнын немесе жер пайдалану құқығын, олардың шаруашылық субъектілер активтеріне қосылу кезінде бағалау үшін;
- жер телімдерінің кадастрлық (бағалау) құны қажет етілетін өзге де нормативтік актілермен анықталатын жағдайдарда;

Кадастрлық (бағалау) құнының көрсеткіштері елді мекендер жерлерін бағалау бойынша жүргізілетін жұмыстар барысында жыл сайын жаңалануы, бекітілуі және 0 бөліміне енгізілуі тиіс. Жер телімдері жер-кадастрлық кітабының 6 - телімнің бағалау құны таблицасына есепке алынады.

Жер телімінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтауда, жер телімінің нысаналы мақсаты классификаторын есепке алумен табу қажет. Ол Жер кодексіне сәйкес аумақты аймақтарға бөлуге сәйкес телім аумағын және онда орналасқан үйлер мен ғимараттардың (үй-жайлардың) функционалдық мақсатының (пайдаланылуының) үлгісі мен түрі бойынша жер телімдерін мақсаты пайдалану түрлерін топтастыру деп түсіндіріледі [3]. Қазақстанда бағалау жұмыстарын жүргізу тәжірибесі, елді мекенде жерлерін мақсатты пайдаланылуына байланысты жерлердің классификациясы әзірше әзірленбеген. Осыған байланысты жиі, тіпті жер телімдерінің жер- кадастрлық істерінде ұқсас пайдаланумен әртүрлі жазбалар бар, бұл ала-құлалықты және түсініспеушілікті тудырады.

Қорытынды

Елді мекендер жерлерін пайдалану тәртібі оларды сол және өзге де аймаққа жатқызумен анықталады. Қазақстан Республикасының 2001 жылдың 16 шілдесіндегі «Қазақстан Республикасындағы Сәулет, қалақұрылысы және құрылыс қызметі туралы» заңының 48 бабына сәйкес әкімшілі аумақтық, әлеуметтік –экономикалық жағдайлары мен өндірістік шаруашылық мамандандырылуына қарай қалалар мен ауылдық елді мекендердің аумақтарында функционалдық аймақтардың мынандай түрлері белгіленуі мүмкін:

- тұрғын аймақтар;
- қоғамдық (қоғамдық-іскерлік) аймақтар;
- рекреациялық аймақтар;
- инженерлік және көлік инфрақұрылымдары аймақтары;
- өнеркәсіп (өндіріс) аймақтары;

-ауыл шаруашылығына пайдаланылатын аймақтар;
-арнаулы мақсаттағы аймақтар;
-режимдік аумақтар аймақтары;
-қала маңындағы аймақтар;
-санитарлық – қорғаныс аймақтары;
-резервтегі аймақтар.
Жер кодексі елді мекендер аумағында мынандай жер құрамын белгілейді:
-тұрғын үй салатын жерлер;
-қоғамдық-іскерлік құрылыстар салатын жерлер;
-өндірістік құрылыс салтын жерлер;
-темір жол, автомобиль,өзен, теңіз, әуе және құбыр тасымалы жолдары, инженерлік инфрақұрылым мен байланыс магистральдары өтетін және соларды салуға арналған көлік, байланыс, инженерлік коммуникациялар жері;
-ерекше қорғалатын табиғи аймақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлер;
-ауыл шаруашылығына пайдаланылатын жерлер;
-жалпы пайдаланылатын жерлер;
-резервтегі жерлер;
-арнайы мақсаттағы жерлер;
-қорғаныс қажеттері үшін және өзге де пайдалану режиміндегі жерлер;
Көрсетілген екі заңдада жерді классификациялау бірліктері санын қайталаанады.Тіпті классификациялау бірліктерінің атауы да қайталанылады, атап айтсақ:
- ауыл шаруашылығына пайдаланылатын;
- жалпы пайдаланылатын;
- резервті;
- арнайы мақсаттағы;
- қорғаныс қажеттері үшін және өзге де пайдалану режиміндегі;
Сондықтан жоғарыда аталған атауларды бірдей айтылуға келтіріп, көрсетілген заңдарға өзгерістер енгізу қажет.

Әдебиеттер

1. Қазақстан Республикасының Жер кодексі-Алматы:ЮРИСТ-2003-116 б.
2. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылдың 02 қыркүйегіндегі «Жер телімдерін жеке меншікке бергенде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жер телімдерін жалға берген кезде жер телімдері үшін төлемақысының базалық ставкаларын, сондай-ақ жер телімдерін жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін бекіту туралы» №890 қаулысы.Казахстанская правда-2003-5 қыркүйек.
3. Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы: Қазақстан Республикасының заңы // Казахстанская правда -2000.-13 желтоқсан.

Мурсалимова Э., Ажимуратова У.

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В РК

Аннотация

В статье рассмотрены правовые основы определения кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов, их критерии, указаны обязательные условия для приведения сравниваемых объектов при проведении оценке

Ключевые слова: Кадастровая стоимость земельных участков, нормативная цена, рыночная цена, поправочный коэффициент, вторичный рынок земли.

Mursalimova E., Azhimuratova U.

LEGAL FRAMEWORKS OF DETERMINATION OF CADASTRE COST OF LOT LANDS OF SETTLEMENTS ARE IN REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Annotation

Legal frameworks of determination of cadastre cost of lot lands of settlements, their criteria, are considered in the article, obligatory conditions are indicated for bringing the compared objects over during realization to the estimation

Keywords: cadastre cost of lot lands, normative price, market price, correction coefficient, secondary market of earth.

ӘОЖ 502/504:631.671:631.43

Мұстафаев Ж.С., Ескермесов Ж.Е.

*М.Х. Дулати атындағы Тараз мемлекеттік университеті,
Қазақ ұлттық аграрлық университеті*

ҚЫЗЫЛОРДА ОБЛЫСЫНЫҢ АГРОЛАНДШАФТТЫҚ ЖҮЙЕСІНІҢ ЭКОЛОГИЯЛЫҚ ЖАҒДАЙЫН БАҒАЛАУ

Аңдатпа

Қызылорда облысының адамды қоршаған ортаның сапасына адам қызметінің әсер етуін бағалау үшін, Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігінің су шаруашылығы ұйымдарының ақпараттық- сараптамалық мәліметтерін пайдалану арқылы Қызылорда облысының агроландшафттық жүйесінің экологиялық жағдайын бағалаудың нәтежісі көрсетілген.

Кілт сөздер: қоршаған орта, адам, экология, табиғат, агроландшафт, бағалау, қызмет, өзен, жүйе, егістік, жүйелік талдау.

Кіріспе

Қазіргі экологиялық ғылымында қоршаған ортаның (ҚО) өзгерісін зерттеуге жана пәнаралық бағыт бағытталған – геоэкология, онда ғылыми бағыттың нысаны ретінде «қоғам - табиғат» жүйесі болып табылады, өзіне тән көпжүйелі білім ретінде қаралады, өз кезегінде, «халық - шаруашылық-табиғат» жүйенің нақты аумақтың жүйесінің бейнесі, яғни «өмір сүру сапасы».

Өмір-тіршілік сапасы және адамның дамуы - бұл ұғымдарды құрайтын қазіргі заманғы ауқымның маңызды сипаттамасы, қоғамның экономикалық өсу мен даму мәселелеріне қазіргі тәсілдерінің мағыналы сипаттамаларын құрайды, яғни айнымалы шамасы, оның жоғары шегіне адамзат немесе қоғам ұмтылады. Қазақстанның Қызылорда облысының табиғи жүйесіндегі кереғарлықтар өте жоғары, табиғи жағдайдағы қоршаған ортаның тіпті ең «айтарлықтай» өзгеріс аймақтың табиғи жүйесінің жағдайын өзгертетін антропогендік қызметке қарамастан адамдардың өмір сүру сапасын анықтау үшін шешуші мән көрсетуі мүмкін. Климаттық жайлылықтың экологиялық-географиялық бағалау негізінде Қазақстан Республикасы халықының тіршілік әрекетінің табиғат