

**АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ АЛҚАПТАРЫНЫҢ КАДАСТРЛЫҚ ҚҰНЫН
ҚҰҚЫҚТЫҚ ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ: ПРОБЛЕМАЛАР ЖӘНЕ ШЕШУ ЖОЛДАРЫ****LEGAL SUPPORT OF CADASTRAL VALUE OF AGRICULTURAL LAND:
PROBLEMS AND SOLUTIONS****ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ****M.С. ЖУМАТАЕВА ****Ph.D докторанты**С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті,
Астана, Қазақстан***автордың электрондық поштасы: Madinka_19_91@mail.ru***M.S. ZHUMATAEVA ****Ph.D student**S. Seifullin Kazakh Agro Technical Research University, Astana, Kazakhstan***corresponding author e-mail: Madinka_19_91@mail.ru***M.С. ЖУМАТАЕВА ****докторант Ph.D**Казахский агротехнический исследовательский университет им. Сейфуллина,
Астана, Казахстан***электронная почта автора: Madinka_19_91@mail.ru*

Аңдатпа. Жер бірегей және алмастырылмайтын табиғи ресурс болып табылады. Сондықтан ол әрдайым мемлекет мүддесінің ортасында тұрады. *Мақсаты* - Қазақстанның жер заңнамасында баға белгілеуді нормативтік-құқықтық реттеу әдістері зерттелді, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдалану құқығының тетігі мен құнын айқындайтын факторлар жүйелендірілді, оларды бағалаудың жаңа тәсілдері көрсетілді. *Әдістер* - монографиялық жер қорының қазіргі жай-күйін зерттеу, кемшіліктерді табу, жер алқаптарының кадастрлық құнын белгілеуде әлемдік тәжірибені саралау кезінде, статистикалық-экономикалық және талдамалық - қажетті ақпарат, абстрактілік-логикалық ақпарат алу үшін пайдаланылды, соның негізінде ұсыныстар мен ұсынымдар әзірленді. *Нәтижелері* - ауыл шаруашылығы жерлерінің бағалау құнын бақылауды жүзеге асыру жөніндегі шаралар негізделген. Жер пайдалану құқығынан айырылуға әкеп соғатын әлеуетті қатерлер анықталды. *Қорытындылар* - республикадағы жер учаскелерінің бағасы 2003 жылдан бастап, жеке меншікке өткеннен кейін қалыптаса бастады. Оларды нарықтық айналымға тарту үшін бірқатар заңнамалық құжаттар қабылданды. Жер кодексі жылжымайтын мүлікке бекітілген және мемлекеттік тіркеуде тұр. Бастапқыда ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер үшін төлем бастапқы нарықта қалыптасты, мемлекет бағалауды регламенттеді. 21 жыл ішінде жерге базалық ставкалар өзгерген жоқ. Кадастрлық бағалау кезінде базалық мөлшерлемені қайта есептеу және әлеуметтік-экономикалық, тәуекел-экологиялық, климаттық жағдайларды ескеру қажет. Бұл өз кезегінде ауыл шаруашылығы алқаптарына тарифтерді, бағалау индекстерін жетілдіруді талап етеді. Қазақстан Республикасы жер кадастрын жүргізудің цифрлық форматына көшкендіктен, өңірлер бөлінісінде жер учаскелері құнының бағалар картасын жасау және оларға тұрақты мониторинг жүргізу қажет.

Abstract. Land is a unique and irreplaceable natural resource. Therefore, it is always in the center of interests of the state. *Purpose* - methods of normative-legal regulation of pricing in the land legislation of Kazakhstan are investigated, factors determining the mechanism and cost of the right to use agricultural land are systematized, new approaches to their assessment are shown. *Methods* - monographic was used in the study of the current state of the land fund, detection of shortcomings, ranking of world experience in establishing the cadastral value of land, statistical-economic and analytical - to obtain the necessary information, abstract-logical, on the basis of which proposals

2021 жылғы 30 маусымда "Жер қатынастарын дамыту мәселелері бойынша Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасының Заңы қабылданды, ол жер заңнамасын жетілдіруге, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді жалға беру институтын реттеуге және жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылауды күшейтуге бағытталды. Осыған байланысты қазақстандық инвесторларды ауыл шаруашылық жерлерін дамытуға тарту өте маңызды екенін алға тартты (Маланьина А.А.) [1].

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге кадастрлық құнды анықтау жер үшін төлемақының базалық ставкалары бекітілген сәттен бастап 21жыл өтті. 2003-2023 жылдар аралығында ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге, базалық мөлшерлемелер ешқашан өзгерген жоқ. Осыған байланысты ауыл шаруашылығы алқаптарының құнын анықтау бойынша құқықтық қамтамасыз ету мақсатында бірқатар заңнамалық нормативтік құжаттарды әзірлеу және жер учаскелерін бағалау үшін жер учаскелерінің құнын, деректерін жаңарту үшін мезгіл-мезгілмен жүргізілуі керек.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге базалық ставка 2003 жылдан 2023 жылға дейін өзгерген жоқ. Ауыл шаруашылық жерлерінің құнын анықтауды заңды түрде қамтамасыз ету үшін құжаттарды дайындауды және жер учаскелерін бағалауды реттейтін бірқатар заңнамалық актілер, үкімет қаулыларына өзгеріс енгізу керек. Нормативтік бағалауда статистика мезгіл-мезгілмен жаңартылып отыру қажет.

Әдебиетке шолу. Жер – ең құнды ресурс, оның маңыздылығын қазір асыра бағалау өте қиын. Ол халық қызметінің кеңістіктік негізі болып табылады. Қазіргі жағдайда жерді ұтымды және тиімді пайдалануды қамтамасыз ету, экономикалық, климаттық, экологиялық, геологиялық және басқа да сипаттамаларын кешенді талдау және бағалау қажет. Мұндай бағалаудың бір түрі – жердің кадастрлық құнын анықтау (O.Y. Lepikhina, E.A. Pravdina) [2].

Жер құнының негізгі және шығын бөліктерін еңбек құнының теориясы аясында түсіндіруге болады, дегенмен жер туралы еңбек өнімі ретіндегі ережелер бұл теорияға сәйкес келмейді. Сонымен қатар, В.Петти, А. Смит, Д. Рикардо, сондай-ақ К.Маркс позицияларының бірқатар ережелері жалдау теориясын және еңбек шығындарымен анықталатын жер бағасының теориясын тудырды (Lizura A.S., Vukova E.N.) [3].

Ауыл шаруашылығының негізгі өндіріс құралы болғандықтан мұндай жерлердің құрылымы мен құнарлылығын зерттеу жаһандық климаттың өзгеруі жағдайында өзекті бола түсуде, өйткені ол келесі бірқатар міндеттерді шешуге әсер етеді, мысалы: азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз ету, жерді ұтымды және экологиялық қауіпсіз пайдалану және қоршаған ортаны қорғау (Oleksandr B., Bondar O., Melnyk Y. et al.) [4]. Жерді дәл және объективті бағалау, мүмкін, жер құнына салық салуға ең үлкен техникалық кедергі болып табылады (Albouy D.Y., Shin M.) [5].

Жерді бағалаудың, әсіресе қосалқы мердігерлер қолданатын тәсілдерінің бірі – мақсатты жылжымайтын мүліктің бағасын бағалауды жақында сатылған салыстырмалы жылжымайтын мүлікке негіздеу. Бұл қасиеттер мақсатты бірлікке жақын сәйкестік ретінде таңдалады және олардың транзакциялық бағалары мақсатты бірліктің нарықтық бағасын болжау үшін пайдаланылады (Jeffrey Z.) [6].

Жерге салық салудың дамыған және дамушы елдердегі жерлердің кадастрлық немесе нарықтық құнына тәуелділігіне келетін болсақ, жер ресурстарының әлеуметтік-экономикалық даму жүйесіндегі рөлі айтарлықтай жоғары (Vukova E., Vanikevich T., Zalivatskaya N. et al.) [7].

Ресейлік ғалым А.С. Глебовтың зерттеулеріне сәйкес, бір гектар егістік жер елге байланысты әр түрлі адамдарды тамақтандыра алады: Бельгияда – 12,5 адам, Германияда – 8 адам, Жапонияда – 26,5 адам, Нидерландыда – 16,5 адам, Ұлыбританияда – 8 адам және Швейцарияда – 16,5 адам (Глебова А.Г.) [8].

Жерді заңмен белгіленген бағалау жерді пайдалануды жоспарлау мен жер саясатын реттеудің таптырмас құралы болып табылады, сонымен бірге ол жылжымайтын мүлік саласына, тұрғын үй нарықтарына және несие жүйесіне де қызмет етеді (Benjamin D.) [9].

Материалдары мен әдістері

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді бағалау – ел дамуына, экономикасына, халықтың әл-ауқатына серпін береді. Сондықтан өзекті мәселе болып қала бермек. 2016 жылы енгізілген мораторий оң әсерін берді. Ауыл шаруашылығы алаптары төмен бағада сатылмады. Ауыл шаруашылық құнын арттыру, өнімділігін жоғарылату – мемлекеттің негізгі стратегиялық міндеттерінің бірі. Осыған сәйкес ауыл шаруашылығы бәсекелестікті арттыру үшін ауыл шаруашылығы құнын көтеру, ауыл шаруашылығында жаңа ІТ-иннова-

цияларды енгізу, отандық инвесторларды тарту талап етіледі (Курманова Г.К.) [10].

Зерттеу Қазақстан Республикасы Электрондық үкіметінің, Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігі Жер ресурстарын басқару комитетінің, Азаматтарға арналған үкімет «Мемлекеттік корпорациясы» коммерциялық емес акционерлік қоғамының Жер кадастры департаментінің, Қазақстан Республикасы нормативтік актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесінің, материалдары бойынша орындалды. Сондай-ақ, ауыл шаруашылығы жерлері нарығын қалыптастыру мәселелері бойынша ғылыми жарияланымдары бар мерзімді басылымдар мен электрондық ресурстардың материалдарын пайдаланды.

Зерттеу барысында диалектикалық, дерексіз логикалық әдістер, салыстырмалы талдау әдісі, экономикалық және статистикалық әдістер қолданылды. Ағымдағы жағдайды зерттеу, ғылыми зерттеулердегі олқылықтарды анықтау, жерді нарықтық және нормативтік бағалау саласындағы шетелдік тәжірибені зерделеу.

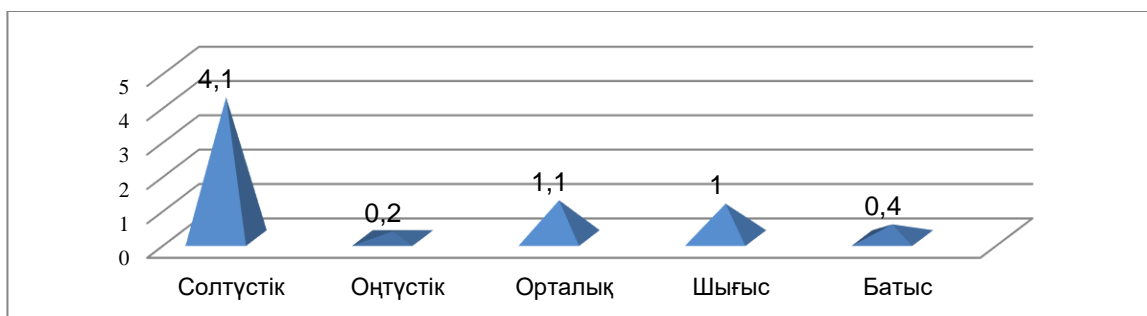
Нәтижелер

Қазақстан Республикасы индустриалды-аграрлы елге жатады. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер нарығында

баға белгілеуді нормативтік-құқықтық реттеу, жер қатынастарын, оның ішінде жер бағасын сапалы және тиімді реттеуді қамтамасыз ету қазіргі уақытта әлеуметтік-экономикалық қана емес, сонымен бірге саяси маңызға ие. Елімізде азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз ететін, ауыл шаруашылығы алаптарының жоғары бағаланатын ол – жер.

Егіс алабын дамыту үшін: мемлекет деңгейінде жерге орналастыру жобаларын жасау, кадастрлық жүйені дамыту, қашықтықтан зондтаудың анық және толық мәліметтерін алу, ауыл шаруашылығы алаптары мәліметтерінің қолжетімділігін қамтамасыз ету, фермерлер мен жер пайдаланушыларға сұраныстарын қанағаттандырадай ұсыныстар дайындау, нормативтік-құқықтық базаны жетілтіру, жерді ұтымды пайдалану мен қорғалуын қамтамасыз ету, жерді тиімді пайдалану және жерді бағалау мәселелері бойынша білім беру бағдарламалары мен консультациялар өткізу.

Қазақстан Республикасы индустриялық және ауыл шаруашылығы елі болып табылады. Егіс алабының жалпы ауданы 27 млн га, халық санына шаққанда – 1,4 га. Әр аймақта егістік алабы әр түрлі (1 сурет).



Ескерту: дерекөз (Қазақстан Республикасының 2023 жылғы жер жағдайы...) [11]
1 сурет – Қазақстан Республикасының аймақтарында 01.01.2024 жылы
1 адамға келетін егістік ауданы, га/адам

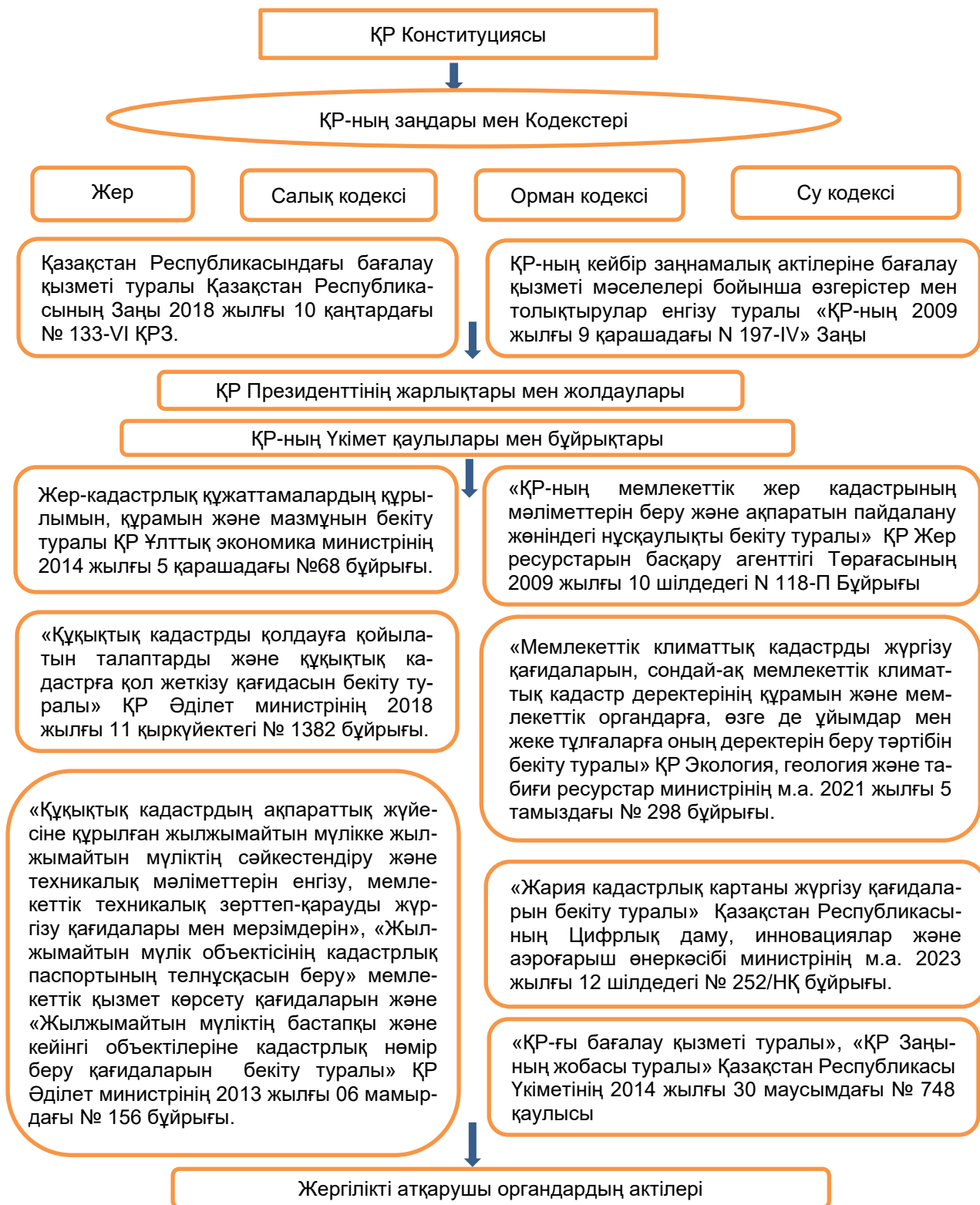
Зерттеулерге сәйкес, суреттен анық байқауға болады: елімізде 5 аймақ бойынша 1 адамға келетін егістік ауданы: Солтүстік аймақ: 4,1 га/адам, шығыс аймақ: 1 га/адам, орталық аймақ: 1,1 га/адам, оңтүстік аймақ: 0,4 га/адам, батыс аймақ: 0,2 га/адам. Осыған сәйкес, егістік ауданы аз аймақ, яғни оңтүстік өңір халқын солтүстік аймаққа қоныстандыруға болады. Бұл өз кезегінде жерді пайдалану мүмкіндіктерін жақсартуға, елдің экономикалық және әлеуметтік әл-ауқатын көтеруге орасан зор үлесін қосады.

Қазіргі уақытта Қазақстанда жер құнын анықтау үшін бағалаудың екі түрі пайдаланылады: нормативтік кадастрлық (баға-

лау) құны және нарықтық құны. Олар қалыптасу және қолдану тәсілдерімен ерекшеленеді. Кадастрлық құн – жер кодексіне және «Жер учаскелері меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушыларға жалға берген кезде, жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемелерін белгілеу туралы» ҚР Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 қаулысына, сондай-ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сатқаны үшін төлемақы мөлшеріне сәйкес базалық мөлшерлемелер мен түзету коэффициенттері жүйесінің негізінде белгіленеді (Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын...) [12].

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер, жер санаттарының ішінде - ерекше құқыққа ие. Жер учаскелерін құқықтық қамтамасыз ету – Қазақстан Республикасының Конституциясы, Жер, Орман, Су кодекстері, жерге

нормативтік құқықтық актілер, Президенттің хаттары мен жылдағы жарлықтары, ҚР Үкіметінің қаулылары, жермен қарым-қатынастарын реттейтін заңдар, актілер (2 сурет).



Ескерту: автор Қазақстан Республикасының нормативтік-құқықтық актілерінің ақпараттық-құқықтық жүйесімен құрастырған

2 сурет – Кадастрлық бағалаудың құқықтық-нормативтік реттеу

Жер кодексіне сәйкес, жер учаскелері тұрақты, уақытша, өтеулі, өтеусіз құқықтары беріледі. Азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалар - жер пайдаланушылар болып есептеледі.

2003 жылы Қазақстан Республикасы Жер кодексіне сәйкес ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелеріне жеке меншік құқығын енгізген сәттен, 2016 мораторий енгізілген сәтке дейін ауданы 1,4 млн га жер сатылды (1 кесте).

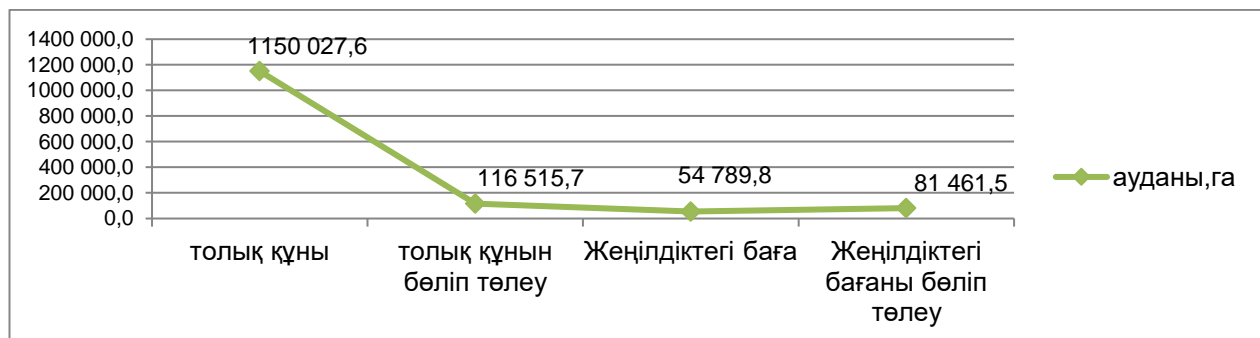
1-кесте - Мемлекеттің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді сату динамикасы, мың. га

Көрсеткіш	Жыл									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Сатылған жерлер (өсіп келе жатқан нәтиже), мың тг	499,4	772,9	830,2	864,5	912,4	996,1	1 115,6	1220,3	1299	1408,3
оның ішінде: бір жыл ішінде сатылған жерлер, мың тг	212,4	273,5	57,3	34,3	47,9	83,7	119,5	104,7	84,8	98,2

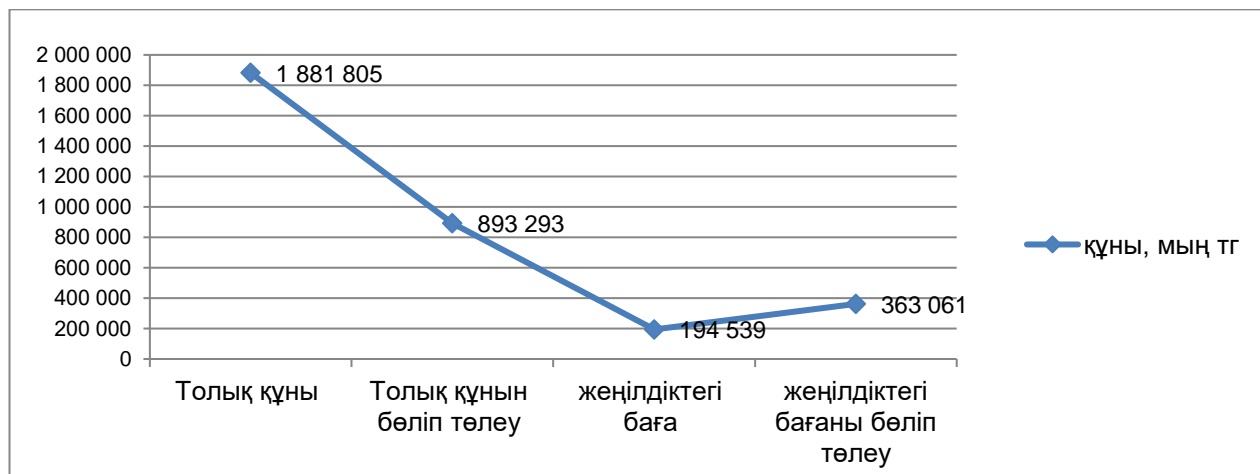
Ескерту: автор дерекөз негізінде құрастырған (Қазақстан Республикасының 2016 жылғы жер жағдайы және оны...) [13]

Зерттеу нәтижелерін кестеден байқағанымыздай 2003-2016 жылға дейін, бір жыл ішінде ауыл шаруашылығы жерлерін сатып алу қарқынын көрумізге болады.

2003-2016 жылдар аралығында ауыл шаруашылық жерлері 4 категория бойынша, жеке меншікке сатылды: толық құнын төлеу, толық құнын бөліп төлеу, жеңілдікпен сатып алу және жеңілдікпен сатып алу бағасын бөліп төлеу (3-4 сурет).



Ескерту: дерекөз (Қазақстан Республикасының 2016 жылғы жер жағдайы және оны...) [13]
3 сурет – 2016 жылғы 1 желтоқсанға республика бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы сатылған жерлердің ауданы



Ескерту: дерекөз (Қазақстан Республикасының 2016 жылғы жер жағдайы және оны...) [13]
4 сурет – 2016 жылғы 1 желтоқсанға республика бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы сатылған жерлердің құны

Зерттеу нәтижесінде 3-4 суретте көрсетілгендей, жалпы ауданы 1 150,0 мың га (82%), ал жер учаскелері толық кадастрлық құны бойынша – 18,8 млрд. теңге сатылған. Бұл жер учаскелері нарықтық айналымда болуы мүмкін. Толық құнын бөліп төлеу бойынша – 843,3 млн теңге 116,5 мың га жерді құрады. Жеңілдіктегі баға бойынша 194,5 млн теңге 54,8 мың га жер учаскесі, жеңілдіктегі жерді бөліп төлеу бойынша 363,1 млн теңгеге 81,5 мың га жер сатылған (Қазақстан Республикасының 2016 жылғы жер жағдайы және оны...) [13].

Жерді кадастрлық бағалау (нормативтік) – ең алдымен, ауыл шаруашылығы алып түріне қараймыз. Алап түрін анықтау үшін жер пайдаланушылық жоспарын пайдаланамыз. Жер пайдаланушылық жоспарында

жергілікті жердің топырақ құнарлығының балл банитетіне, сонымен қатар халықтың қажеттілігіне байланысты.

Топырақ түрлері әр түрлі және күрделі. Еліміздің Солтүстік аймағында қара, қоңыр, ашық қоңыр топырақтары кеңінен тараған. Топырақ түріне сәйкес базалық ставка бекітілген.

Жоғарыда айтып өткеніміздей ең көп егістік алабы кең тараған ол – еліміздің солтүстік аймағы. Ендігі жерде солтүстік аймақтың нормативтік бағасын, яғни кадастрлық құнын анықтап, нарықтық құнмен салыстырып көреміз (2 кесте).

Обектілерді зерттеу үшін жердің кадастрлық құн және нарықтық құнды салыстырамыз (3 кесте).

2-кесте – Солтүстік аймақтағы Ақмола облысы және Қостанай облысы бойынша егістік алабының кадастрлық құны

Алап түрлері, топырақ түрлері	Көлемі, мың га	Жер учаскесіне төлемақының базалық ставкасы, мың тг	Жалпы интегралды түзету коэффициенті	Кадастрлық құны, мың тг
Ақмола облысы				
Шаруа қожалық	144,0	49,4	1,1	7 824,96
ЖШС	360,0	49,4	1,1	19 562,4
Қостанай облысы				
Шаруа қожалық	31,8	35,6	1,3	1 471,704
ЖШС	100,0	35,6	1,3	4 628,0
Ескерту: дерекөз Қостанай және Ақмола облыстарының жер қатынастары мәліметтері бойынша есептелінген				

3-кесте - Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің бағалау құнын салыстыру

	Ауданы, га	Кадастрлық құны, мың тг	1 га мың теңге	Нарықтық құны, мың тг	1 га мың теңге
(Ақмола облысы, Сандықтау ауданы) ШҚ	144,0	7 824,96	54,34	25 000,0	174,0
(Ақмола облысы, Сандықтау ауданы) Жалманқұлақ ЖШС	360,0	19 562,4	54,3	62 500,0	174,0
Арқалық Агро KZ (Қостанай облысы, Арқалық ауданы)	31,8	1 471,7	46,28	3 600,0	113,2
«Асқар» (Қостанай облысы, Арқалық ауданы)	100,0	4 628,0	46,2	12 000,0	113,2
Ескерту: дерекөз Қостанай және Ақмола облыстарының жер қатынастары мәліметтері бойынша есептелінген					

2-3-кестеден Ақмола облысының Сандықтау ауданындағы 144,0 га ауыл шаруашылығы жерінің кадастрлық құны 7,8 млн теңгені, ал нарықтық құны 25 млн теңгені құрайтынын көруге болады. Бұл бағалар арасындағы айырмашылық 17 млн теңгені құрайды. Бұл жер төлемінің базалық мөлшерлемесі үш есе төмен екенін және қайта қарауды қажет ететіндігін көрсетеді. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге нарықтың дамуы өте төмен, сол

себепті кей жағдайларда бұл шаманың өзгеруі мүмкін екендігін атап өту керек.

Ауыл шаруашылығы жерлерінің бастапқы нарығын қалыптастыру кезінде базалық мөлшерлемелерді мемлекет нарықтық айналымға тарта отырып, азаматтар мен шаруашылық жүргізуші субъектілерге билік етуге, иеленуге немесе пайдалануға беретін жер учаскелерінің кадастрлық құнын белгілеу үшін негіз болады. Осылайша, жердің кадастрлық

құны ауыл шаруашылық жерлерін нарықтық қатынастарға енгізу кезінде жер қатынастарын реттеу процесінде жетекші экономикалық тетіктердің бірі болып табылады.

Жер қатынастарын құқықтық реттеудің қазақстандық тәжірибесінің бірегейлігі бірқатар нақты жағдайлар мен алғышарттарға негізделген:

- жер қатынастары реттелетін түбегейлі жаңа саяси және құқықтық өріс;

- ауыл шаруашылығы жерлері нарығын құқықтық реттеудің тарихи тәжірибесі жоқ;

- жер қатынастарында нарықтық тетіктерді іске асыру кезінде әкімшілік және әлеуметтік-психологиялық кедергілердің болуы;

- биліктің заң шығарушы тармағының жер қатынастарын реттеу процестерінің серпінділігі мен күрделілігіне жеткіліксіз дайындығы.

Қазақстандық жер заңнамасын қалыптастыру және дамыту нәтижелерін талдауды жинақтай отырып, қазіргі уақытта ауыл шаруашылығы жерлерінің нарықтық айналымы жағдайында қатынастарды реттеу үшін тұтас құқықтық база құрылды деп есептеуге болады (Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы N 442 Жер кодексі) [14].

Олқылықтарды жою және жер қатынастарын реттеудің тиімділігін арттыру үшін бірқатар мәселелерді шешу қажет:

* жердің өзіндік ерекшеліктерін оның нарықтық айналымын реттеу кезінде құқықтық объект ретінде көрсету;

* жер иесінің не жер пайдаланушының мүлктік құқықтарына кепілдік беру кезінде заңнамалық реттілік пен сабақтастықты қамтамасыз етуге міндетті;

* жер құқығы нормалары иерархиясының функционалдық өзара іс-қимылын және келісімділігін қамтамасыз ету;

* жер заңнамасын іске асырудың тиімді тетігін қалыптастыру.

Бұл мәселелерді шешуде Жер кодексі ерекше рөл атқарады, ол реттеу нысанасын қамтудың толықтығын белгілейді және жер құқықтық қатынастары саласындағы заңға тәуелді нормативтік актілердің мазмұны мен бағытын анықтайды. Бұл ретте заңға тәуелді нормативтік құжаттар мен Жер кодексінің өзі арасындағы сәйкестік мәселесі ерекше маңызға ие.

Жерді бағалау мәселесінде ресми және сапалы деп екі тәсілді ажратуға болады. Бірінші тәсіл: жердің құнарлығын көрсететін – кадастрлық құн. Оны біліктілік дәрежесі бар маман жүргізуге құқылы және мемлекеттік органдар жүзеге асырады. 2003

жылы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің кадастрлық тұрғыда бағалау үшін, төлемақының базалық ставкаларын есептеуге, топырақ түріне және дақылдар өнімділігіне, 1 га үшін жалпы өнім құны, 1 га өндіріс бағасы. Есепті кіріс рентасы, капиталдандыру коэффициенті қажет болды. Капиталдандыру коэффициенті - 0,08, абсолютты рента - 50 тг құрады. Астық құнына және экономикалық жағдайларға байланысты бұл баға актуальды емес (Методика расчета базовых ставок платы (нормативной цены)... [15].

Екінші тәсіл – нарықтық құн. Бұл сұраныс пен ұсыныстың арақатынасы, Бұл екі тәсілді біріктіру өте маңызды, дегенмен жер құнарлығы – сапалық параметрін ескеру қажет.

Банитет балын есептеудің бірнеше әдіс-тәсілдері бар, бірақ олар құнарлылық стандарты көрсеткішіне ие. Құнарлылық стандарты – бұл оның жоғары деңгейдегі топырақ құнарлылығының аймақтық моделі. Аймақтық модель эталонмен салыстырылады. Топырақтың әр түрлі таралуына сәйкес, эталонмен дұрыс салыстырылмайды.

Жерді бағалау кезінде кешенді тәсіл маңызды, ол қазіргі деңгейде дәстүрлі топырақты зерттеу мен қашықтықтан зондтау деректерін талдаумен үйлеседі. Қашықтықтан зондтау деректері жердегі архивтік деректерді толықтырады және жиі ауыстырады (Борщев Д., Королев В.) [16].

Талқылау

Зерттеу нәтижелері негізінде ауыл шаруашылығы аумақтарын бағалаудың негізгі проблемаларын:

- кадастрлық бағалау ғасырдың басынан бастап шетелде зерттелді. Осы зерттеулерден кадастрлық құнды анықтау әрдайым өзекті болып табылады;

- 2003 жылы қабылданған Жер кодексі ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді сатып алу құқығын берді. 2016 жылғы жағдай бойынша мароториялықтардың пайда болуына байланысты 2003 жылдан 2016 жылға дейін 4 санаттағы 1,4 млн гектар жер сатылды, бұл күткеннен аз болды;

- жер ақысының базалық мөлшерлемесі есептелген, абсолютті жалдау ақысы 50 теңгені құрайды. Бірақ нарық бір орында тұрмайды, бағалар күннен-күнге өсіп келеді;

- Ақмола облысының Сандықтау ауданында ауыл шаруашылығы үшін 144,0 га жердің құны 7 824,96 мың теңгені құрайды. Нарықтық құны 25 000 теңгені құрайды. Сатып алу бағасы 3 еседен асады.

Біз Қазақстан Республикасында жерді бағалау жүйесін дамытудың қажеттілігі мен

маңыздылығы айқын екенін көріп отырмыз, алайда жерді бағалау әдіснамасын жетілдіруге жерді сатып алу дамымайды, өйткені бағалау біздің барлық аумақтарымызда жүргізілмейді. Сондықтан жерді кадастрлық бағалау әдіснамасын жетілдіріп, нақты ұсыныстар беру қажет:

- жерді жалға алу ақысын төлеу, мемлекет мұқтажы үшін бөлінген жер резервтерін бағалау және кез келген деңгейдегі бюджеттің кіріс көзі ретінде қаржылық реттеушілерді ұсыну;

- аумақты пайдалану тиімділігін, артықшылықтарын бағалау;

- республикадағы жер бағалары туралы жер пайдаланушыларға оларға қатысты заңды міндеттемелерін көрсете отырып ақпарат беру;

- құқықтық актілер мен ережелерді жетілдіру.

Елдегі нарықтың дамуына, заңды иелену мен басқарудың әртүрлі нысандарының болуына байланысты жер учаскелерін экологиялық, құқықтық және экономикалық бағалауды жетілдіру қажет.

Жерді бағалау құрамы: дайындық жұмыстары, жер көлемін бағалау, негізгі кірістерді анықтау, бағалау шкаласын құру шығындары, жерді бағалау көрсеткіштерін жүргізу, экономикадағы жерді бағалау, жерге орналастыру құжаттамасын сараптау, әзірлеу, бекіту. Жерді бағалауға мемлекеттік бақылауды белгілеу.

Қорытынды

1. Зерттеу нәтижелері бойынша ауыл шаруашылық жерлері мемлекет меншігінде болуы керек. Бұл жерді бағалау мен олардың пайдаланылуына тұрақты бақылауды қамтамасыз етуге мүмкіндік береді. Жердің тозуын болдырмау және құнарлылығын арттыру үшін оның жай-күйін үнемі бақылау қажет.

2. Шетелдік тәжірибеге сүйене отырып және нарық құнды ескере отырып, жерді бағалау кезінде тиімді коэффициенттерді қолдану қажет. Бұл жерді бағалауды ағымдағы экономикалық жағдайлар мен нарық қажеттіліктеріне сәйкес етуге мүмкіндік береді.

3. Ауыл шаруашылық жерлерінің ерекше заңды маңызы бар. Бағытталған заңнамалық және нормативтік-құқықтық актілерді әзірлеу қажет: жердің құнарлылығын сақтау және арттыру, жер мониторингін жетілдіру, жерді ұтымды және мақсатты пайдалануды қамтамасыз ету, жеке және заңды тұлғалардың құқықтарын қорғау.

4. 2003 жылы ауыл шаруашылық жерлерін жеке меншікке беру енгізілді. 2003

жылдан 2016 жылға дейін 1,4 млн га жер сатылды, бірақ жер төлемінің негізгі ставкалары 2003 жылдан бері өзгерген жоқ. Зерттеулер көрсеткендей, Қостанай және Ақмола облыстарында жер учаскелерінің нарықтық құны кадастрлық құннан 3 есе артық. Бұл негізгі ставкаларды қайта қарау және кадастрлық құнды нарықтық құнға сәйкестендіру қажеттілігін көрсетеді.

5. Жер учаскелерін бағалау әдістемесін жетілдіру, жер нарығына тұрақты мониторинг жүргізу қажет, оның негізінде базалық мөлшерлемелер мен коэффициенттер жүйесін түзету қажет.

6. Кадастрлық бағалауды жаңғырту және нарықтық бағаларды қалыптастыру. Әлеуметтік-экономикалық факторлардың әсерінен және шетелдік тәжірибеге сүйене отырып, жер қатынастарын дамыту ерекшеліктерін ескере отырып, жерді кадастрлық бағалау тетіктерін жаңғырту қажет. Бұл нарықтық бағаларды қалыптастыру кезінде жердің құнарлылығын және олардың нақты құндылығын ескеруге мүмкіндік береді. Жер кадастрын жүргізудің цифрлық форматының енгізілуімен жер учаскелерінің нарықтық бағалары бар карталар жасауға және өңірлерде бағалардың тұрақты мониторингін жүргізуге мүмкіндік туды.

Мүдделер қақтығысы: автор мүдделер қақтығысының жоқтығын мәлімдейді.

Әдебиеттер тізімі

[1] Маланьина, А.А. Анализ текущей ситуации и перспективы развития рынка земель сельскохозяйственного назначения в Республике Казахстан / А.А.Маланьина // Вестник Алтайской Академии экономики и права, 2020.-№12.- С.336-347с.

[2] Lepikhina, O.Y. Variable accounting of pricing factors at land parcels cadastral valuation (on the example of Saint-petersburg) / O.Y. Lepikhina, E.A. Pravdina // Bulletin of the Tomsk Polytechnic University.-2019.-Vol.330.- №2. - P.62-74.

[3] Lizura, A.S. Assessment of negative infrastructural externalities when determining the land value/ A.S Lizura, E.N. Bykova / Journal of Mining Institute.-2021.- Vol 247.- № 3. -P. 154-170.

[4]. Oleksandr, B. Analysis of the structure and fertility of agricultural land in western Ukraine and its monetary assessment / B. Oleksandr, O. Bondar, Y. Melnyk, N. Tsytsiura, O. Dukh, I. Hala-han / Scientific Horizons-2023.- Vol. 26.- No. 5.- P.108-122.

[5] Albouy, D.Y. A statistical learning approach to land valuation: Optimizing the use of external information / D.Y. Albouy, M. Shin//

Journal of Housing Economics.- 2022.- Vol 58.- Part-B.- P.1- 14.

[6] Jeffrey, Z.A. Matching method for land valuation / Z. Jeffrey // Journal of Housing Economics .- 2022.-Vol 58.- Part-A.- 101878

[7] Bykova, E. Modeling the Cadastral Value of Land Plots of Gardening and Horticultural Non-Profit Partnerships Taking into Account the Influence of Local Factors of the Territory / E. Bykova, T. Banikevich, N. Zalivatskaya, O. Pirogova / Land.- 2024.-N 13(7).- 1004.

[8] Глебова, А.Г. Динамика развития производства основных сельскохозяйственных культур / А.Г. Глебова //Аграрная наука. – 2019. – №9. – С.140-146.

[9] Benjamin, D. The German Verkehrswert (market value) of land: Statutory land valuation, spatial planning, and land policy / D. Benjamin //Land Use Policy.- 2024.- Vol 136.- N 1.- P.132-142.

[10] Курманова, Г.К. Некоторые аспекты ценообразования земель сельскохозяйственного назначения в Казахстане / Г.К. Курманова// Проблемы агрорынка.-2022.-N 3.-С.164-169.

[11] Қазақстан Республикасының 2023 жылғы жер жағдайы және оны пайдалану туралы жиынтық талдамалы есебі. –Астана: Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігінің Жер ресурстарын басқару комитеті, 2023.-162 б.

[12] «Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі N 890 Қаулысы [Электрондық ресурс] -2024.- URL: <https://www.adilet.zan.kz/kaz/docs/> (қаралған күні: 05.06.2024).

[13] Қазақстан Республикасының 2016 жылғы жер жағдайы және оны пайдалану туралы жиынтық талдамалы есебі.- Астана: Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігінің Жер ресурстарын басқару комитеті, 2016.- 170б.

[14] Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы N 442 Жер кодексі. [Электрондық ресурс]. -2024.- URL: <https://www.adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442> (қаралған күні: 05.06.2024)

[15] Методика расчета базовых ставок платы (нормативной цены) для определения кадастровой оценочной стоимости сельскохозяйственных угодий.- Астана: Комитет по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан, 2016.- 9с.

[16] Борщёв, Д. Разные цели – разная оценка / Д. Борщёв, В. Королев / Аграрный сектор.-2021.- №1 (47).- С.88-94.

References

[1] Malanyina, A.A. (2020). Analiz tekushchej situacii i perspektivy razvitiya rynka zemel' sel'skohozyajstvennogo naznacheniya v Res-

publike Kazakhstan [Analysis of the current situation and development prospects of the agricultural land market in the Republic of Kazakhstan]. *Vestnik Altajskoj Akademii Ekonomiki i Prava - Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law*, 12, 336-347 [in Russian].

[2] Lepikhina, O.Y. & Pravdina, E.A. (2019). Variable accounting of pricing factors at land parcels cadastral valuation (on the example of Saint-Petersburg). *Bulletin of the Tomsk Polytechnic University*, 330(2), 62-74 [in English].

[3] Lizura, A.S. & Bykova, E.N. (2021). Assessment of negative infrastructural externalities when determining the land value. *Journal of Mining Institute*, 247(3), 154-170 [in English].

[4] Oleksandr, B., Bondar, O., Melnyk, Y., Tsytsiura, N., Dukh, O. & Halahan, I. (2023). Analysis of the structure and fertility of agricultural land in western Ukraine and its monetary assessment. *Scientific Horizons*, 26(5), 108-122 [in English].

[5] Millen, M., Daniel, Zabel (2022). A statistical learning approach to land valuation: Optimizing the use of external information. *Journal of Housing Economics*, 58(B), 1-14 [in English].

[6] Jeffrey, Z. (2022). A matching method for land valuation. *Journal of Housing Economics*, 58(A), 101878 [in English].

[7] Bykova, E., Banikevich, T., Zalivatskaya, N. & Pirogova, O. (2024). Modeling the cadastral value of land plots of gardening and horticultural non-profit partnerships, taking into account the influence of local factors. *Land*, 13(7), 1004 [in English].

[8] Glebova, A.G. (2019). Dinamika razvitiya proizvodstva osnovnyh sel'skohozyajstvennyh kul'tur [Dynamics of the production of main agricultural crops]. *Agrarnaya Nauka - Agricultural Science*, 9, 140-146 [in Russian].

[9] Benjamin, D. (2024). The German Verkehrswert (market value) of land: Statutory land valuation, spatial planning, and land policy. *Land Use Policy*, 136(1), 132-142 [in English].

[10] Kurmanova, G.K. (2022). Nekotorye aspekty cenoobrazovaniya zemel' sel'skohozyajstvennogo naznacheniya v Kazahstane [Some aspects of pricing agricultural land in Kazakhstan]. *Problemy Agrorynka – Problems of Agrimarket*, 3, 164-169 [in Russian].

[11] Kazakhstan Respublikasy zher zhağdajy және onyn paidalanu turaly jyntyq taldamaly esebi [Comprehensive analytical report on the state and use of land in Kazakhstan for 2023] (2023). *Astana: Committee for Land Resources Management, Ministry of Agriculture of the Republic of Kazakhstan*, 162 [in Kazakh].

[12] "Zher uchaskelerine tolemakynyn bazalyq stavkaların bekıtu turaly" Kazakhstan Respublikasynyn 2003 jylđaghy 2 qyrkuyektegi N 890 Qaulysy [Resolution of the Government of the Republic of Kazakhstan No. 890 of

September 2, 2003, on establishing the basic rates of payment for land plots] [Electronic resource] (2024). Available at: <https://www.adilet.zan.kz/kaz/docs/> (date of access: 05.06.2024) [in Kazakh].

[13] Kazakhstan Respublikasynyn zher zhaǵdajy jáne onyn paidalanu turaly jyntyq taldamaly esebi [Comprehensive analytical report on the state and use of land in Kazakhstan for 2016] (2016). *Astana: Committee for Land Resources Management, Ministry of Agriculture of the Republic of Kazakhstan*, 170 [in Kazakh].

[14] Kazakhstan Respublikasynyn 2003 jyldaghy 20 mawsymdaghy N 442 Zher kodeksi [Land Code of the Republic of Kazakhstan No. 442 of June 20, 2003] (2024). Available at:

<https://www.adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442> (date of access: 05.06.2024) [in Kazakh].

[15] Metodika rascheta bazovyh stavok platy (normativnoj ceny) dlya opredeleniya kadastral'noj ocenochnoj stoimosti sel'skohozyajstvennyh ugodij [Methodology for calculating the basic rates of payment (normative price) for determining the cadastral assessed value of agricultural lands] (2003). *Astana: Committee for Land Resources Management, Ministry of Agriculture of the Republic of Kazakhstan*, 15 [in Russian].

[16] Borshchev, D. & Korolev, V. (2021). Raznye celi — raznaya ocenka [Different goals — different valuations]. *Agrarnyj Sektor - Agrarian Sector*, 1(47), 88-94 [in Russian].

Автор туралы ақпарат:

Жуматаева Мадина Сейдиллаевна - негізгі автор; Ph.D докторанты; кафедра «Кадастр»; С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті; 010000 Жеңіс көш., 62, Астана қ., Қазақстан; e-mail: madinka_19_91@mail.ru; <https://orcid.org/0000-0002-5104-2417>

Information about author:

Zhumataeva Madina Seidillaevna - **The main author**; Ph.D student; The Department of Cadastre; S. Seifullin Kazakh Agro Technical Research University; 010000 Zhenis Ave., 62, Astana, Kazakhstan; e-mail: madinka_19_91@mail.ru; <https://orcid.org/0000-0002-5104-2417>

Информация об авторе:

Жуматаева Мадина Сейдиллаевна - **основной автор**; докторант Ph.D; кафедра «Кадастр»; Казахский агротехнический исследовательский университет им. С. Сейфуллина; 010000 ул. Женис, 62, г.Астана, Казахстан; e-mail: madinka_19_91@mail.ru; <https://orcid.org/0000-0002-5104-2417>