

*С.С. БАЗАРБАЕВА, С.К. ИГЕМБАЕВА*  
*Қазақ ұлттық аграрлық университеті*

## ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ЖЕР НАРЫҒЫНЫҢ ДАМУЫ

### Аңдатпа

Қазақстан Республикасы өз алдында егеменді ел болғалы қоғамдық қатынастар, соның ішінде жер қатынастары Қазақстан Республикасының негізгі заңының нормаларына сай дами бастады. Яғни тәуелсіз жас мемлекетіміздің әлеуметтік-экономикалық, саяси және құқықтық қатынастарының жаңа өмір талабына сай дамуы, өзіміз үшін және болашақ ұрпақ үшін жоғарыда аталған мемлекетіміздің негізгі қатынастарын қайта реттеп, экономикалық, құқықтық реформаларды қазіргі өмір талабына сай жүргізуді талап етті. Республикада жердің жалдық қатынастары дамуда. Мемлекет тарапынан жалға уақытша жерді пайдалануға азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғаларға 3,2 мың жер учаскелері берілді, 190 мың га аланды, 569,8 млн теңге жалпы бағалау құнын құрады.

**Тірек сөздер:** жер реформасы, жерді пайдалану, жер нарығы, жер телімі

**Ключевые слова:** земельная реформа, землепользование, рынок земли, земельные участки

Қазақстан Республикасы Президентінің айтуы бойынша басты саяси мақсат тұрғысында, әсіресе өтпелі кезеңде экономикалық реформаларды ойдағыдай жүзеге асырудың қажетті шарты ретінде тұрақтылықты қамтамасыз ету болып табылады. Сонымен бірге Н. Ә. Назарбаев өз халқына Жолдауында жанадан қабылданған жер туралы заңның халықты өркениетті нарыққа алып келмегенін және аталған заңда жіберілген кемшіліктерді тез арада жойып жөнге келтіру керек екендігін атап көрсеткен болатын [1, 36 б.]. Мемлекетімізде жер қатынастарының дұрыс дамуы еліміздің әлеуметтік-экономикалық, құқықтық дамуына зор ықпалын тигізетінін ұмытпағанымыз жөн.

Сол себепті жер қатынастарының реттелуін мемлекеттен ажыратып алуға болмайды. Қазіргі нарықтық қатынастарға байланысты, жердің мемлекет меншігінен жеке меншікке өтуі және жеке меншіктегі жерлердің азаматтық құқықтық мәмілелер арқылы сатылуы, жалға берілуі сияқты жүргізіліп жатқан қатынастардың барлығы ақылы негізде жүзеге асырылады. Бұл дамыған нарықтық қоғамның талабынан туындаған заңды құбылыс болып табылады және бұл өте орынды. Себебі жердің мемлекет меншігінен жеке меншікке өтуі азаматтардың өздерінің рухани-материалдық қажеттіліктерін қанағаттандыру болып табылады. Жеке меншіктегі жер телімін әр тұлға заңда көрсетілгендей иелену, пайдалану және билік ету құқығын жүзеге асыра отырып, азаматтық мәмілеге түсу арқылы сатып, өзіне сатып ала алады және шарт бойынша жалға бере алады. Бұл қатынастың барлығы да ерікті негізде шарт негізінде ақылы түрде жүзеге асырылады. Ал мемлекет жеке меншікке берілген (сатылған) жер арқылы өзін қаржыландырса, сонымен қатар, мәжбүрлі түрде салық салу арқылы қаржылық шаруашылығы қызметін реттеп, жергілікті бюджеттерді қаржыландырып отырады. Мемлекет меншігіндегі жер телімдерінің жеке меншікке сатылуы, бұл тұрғыдан алғанда, мемлекетке экономикалық және әлеуметтік жағынан тиімді болып табылады.

Қазақстан Республикасындағы саяси және экономикалық құрылысты реформалау үдерісі жер қатынастарын түбегейлі өзгерту және мемлекеттің тікелей бақылауы мен басқаруы арқылы жер реформасын жүргізу қажеттілігін туындатып отыр. Сонымен қатар, нарықтық экономикаға өту жердің негізгі өндіріс құралы, аумақтық кеңістіктің негізі және маңызды табиғи нысан ретінде жердің басты функцияларын сақтай отырып, жерге әртүрлі меншік нысандарын, жер пайдалану құқығының ақылығын енгізу және жерді заңды түрде азаматтық және шаруашылық айналымның нысаны ретінде тану қажеттілігін объективті түрде туындатып отыр. Қазақстан Республикасындағы жерлерді ұтымды пайдалану және онда тиімді шаруашылық жүргізіп, сақтай отырып кейінгі ұрпаққа қалдыру – басты мемлекеттік және қоғамдық мақсат және әрбір азаматтың конституциялық борышы болып табылады.

Біздің мемлекетіміздің жер қорының құрамында өзінің көлемі, экономикалық қызметі мен пайдалылығы бойынша үлкен маңызға ие болып табылатын жерлер – бұл ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер болып табылатындығы. Статистикалық мәліметтер бойынша, Қазақстан Республикасының жер аумағы 272 490, 2 мың гектар екен. Осылардың ішінде ауыл шаруашылық жерлері – 222 513, 6 мың гектарды құрайды. Соңғысының ішіне, сәйкесінше, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер де кіреді, оның жалпы көлемі – 90 910, 35 мың гектар. Ал жер аумағының қалған бөлігін ауыл шаруашылық өндірісінің мақсатында пайдаланылатын жердің басқа да санаттары құрайды [2.17 б.]. Егерде 1990 жылдары ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер Қазақстан Республикасы жер қорының 81,2 % құраса, 2000 жылдардың бас кезеңінде олардың ара салмағы небәрі – 39,6 % құрады. Егер де осы жағдай өзінің жалғасын ары қарай да тауып отыратын болса, онда біз жақын жылдары-ақ ауыл шаруашылық мақсатында пайдаланылатын жерлерге зәру болып қалуымыз мүмкін.

Жер нарығының қалыптасуы және дамуы Қазақстандағы жер реформасының маңызды бағыттарының бірі болып табылады, әрі азаматтардың жерге және басқа жылжымайтын мүлікке деген құқығын, жерді пайдалану құқығын қамтамасыз етеді. 1995 жылы Қазақстан Республикасы Президентінің «Жер туралы», «Жылжымайтын мүліктің ипотекасы туралы», «Жылжымайтын мүлікті және онымен жасалатын келісімді мемлекеттік тіркеу туралы» заңды күші бар Жарлықтардың қабылдануына орай, сол сияқты бұл заңнамалық актілерді жүзеге асыруда Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулыларының толық пакетіне байланысты елімізде нарықтық жер қатынастарына өтуді қамтамасыз ететін заңнамалық негізі жүйесін құру басталды.

Тәжірибе көрсеткендей, нарықтық жағдайда жерді пайдалануда тұрақтылықтың қолайлы жағдайын тудыратын факторлардың бірі, яғни жердің меншік құқығын қорғау мен кепілді, жер қатынастарында субъектілер үшін жерді пайдалану құқығын тудыратын фактор – жер телімдерінің құқығы туралы құжаттарды дер кезінде рәсімдеу және беру, оларды мемлекеттік тіркеу болып табылады. Жерге байланысты құжаттарды дер уақытында рәсімдеу және беру жер-кадастрлық органдардың компьютерлік, картографиялық техникамен қамтылу деңгейінде қызу жұмысты қажет етеді. Сонымен қатар заңнаманың дамуы жерді дұрыс пайдалану мен тиімді қорғауды қамтамасыз ететін жер кадастры мен мониторингінің толық жетілдіруі керек. Жер заңнамасының маңызды міндеті азаматтар мен заңды тұлғалардың жерге құқығын қорғау, заңды қамтамасыз ету, бекіту болып табылады (1- кесте).

1- кесте. Жер құқығын заңнамалық бекіту

Жерді тұрақты пайдалану	Жерді уақытша пайдалану	
Қазақстан Республикасы мемлекеттік заңды тұлғаларына: ауыл шаруашылықты; орман шаруашылықты; өндірісті жүзеге асырушыларға; ерекше қорғауға алынатын табиғи аумақтарға; басқа жағдайларға	Қысқа мерзімді (5 жылға дейін)	Ұзақ мерзімді (5-тен 49 жылға дейін)
	-Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларына; -шетелдіктер мен шетелдік заңды тұлғаларға	-Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларына; - шетелдіктер мен шетелдік заңды тұлғаларға

Жер қатынастарын реформалауды дамыту, оларды мемлекет тарапынан реттеу, ең алдымен заңнамалық органдарды реттеу жер заңнамасының алдағы уақытта толық жетілдіруін қажет етеді. Елімізде жер заңнамасының алдағы уақытта толық жетілуі үшін, біздің көзқарасымызша, жерге жеке меншік құқығын бекіту мен қорғауға, жер нарығын әрі қарай дамытуды реттеуге, жерді, оны пайдалану құқығын кепілге алып ипотекалық несие беруге, осындай операцияларды жүргізуге кепілдік жүйесін құруға, жер құқығын, онымен жасалған келісімді мемлекеттік тіркеумен қамтамасыз етуге, жерді жалға беру қатынастарын бекіту және дамытуға, сол сияқты жеке меншікті жүргізудің мақұлданған, дұрыс шешіміне бағытталуы керек.

1995 жылғы «Жер туралы» жарлықта бекітілген жерге жеке меншік құқығы құқық қатынастарының жаңа сүбъектілері – жер телімдері иелерінің пайда болуына әсер етті. 3 млн-ға жуық жанұя жеке қосымша шаруашылықты, бау-бақшаны, тұрғын үй құрылысын, саяжай құрылысын жүргізу үшін жер телімдеріне ие болды. Мемлекеттік меншіктен жеке меншікке 1998 жылдың соңында 28,9 мың жер телімі әртүрлі мақсаттағы өндірістік, өндірістік емес құрылыстарды жүргізуге сатылды.

Азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жеке меншігінде шамамен 380 мың га жер бар. Республикада қазіргі уақытта құқықтық қатынаста кіші, орта және ірі бизнесті дамыту мақсатында, ауыл шаруашылыққа арналған жерлерден басқа жерлерді пайдалану үшін шектеулер алынып тасталды.

Республикада жер нарының қалыптасуы кезеңдер арқылы жүзеге асырылды. Бірінші нарықтың қалыптасуында жер телімдері мен жерді пайдалану құқығының бір жағынан – мемлекет, басқа жағынан – жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалар арасындағы операциялары орындалды. Жалпы алғанда, 2001 жылдың басында мемлекеттің қатысуымен жер телімдерін жеке меншікке сату-сатып алудың 50,9 мың операциясы жүзеге асырылған, от 51,2 мың га алаңды, 11,1 млрд.тенгеден жоғары құнды құрайды. Бұл процесс белсенді түрде Алматы қаласында (2762,3 млн.тенге құнындағы 437 га алаңындағы 4,5 мың жер учакелері), Алматы облысында (839,6 млн.тенгеден жоғары құнда 3,0 мың га алаңда 15,3 мың келісім), Шығыс Қазақстан облысында (856,8 млн.тенге құнындағы 18,3 мың алаңындағы 8,9 мыңнан жоғары операция), Қарағанды облысында (1002,7 млн. тенге құнында 4,7 мың га алаңындағы 4,1 мың жер телімдері) жүргізілген. Республикада жердің жалдық қатынастары дамуда. Мемлекет тарапынан жалға уақытша жерді пайдалануға азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғаларға 3,2 мың жер телімдері берілді, 190 мың га алаңды, 569,8 млн. тенге жалпы бағалау құнын құрады.

Мемлекет тарапынан жеке меншікке өтеусіз негізде жеке қосымша шаруашылықты жүргізуге 1,7 млн астам жер телімдері, бау-бақша мен саяжай құрылысына 1 млн астам телім, тұрғын үйді қамтамасыз ету және құрылысқа 0,2 млн жер телімдері берілді. Мұның барлығы екінші жер нарығын қалыптастыру үшін база болып табылады.

#### ӘДЕБИЕТ

- 1 Назарбаев Н.А. Послание Президента народу Казахстана «Об основных направлениях внутренней и внешней политики на 2003 год» // Казахстанская правда. – 2002. — 30 апреля.
- 2 Қазақстан Республикасының Үкіметі. 2005-2007 жылдарға арналған ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану бағдарламасы. 2005 жылы 5 қаңтар қаулы // Юрист анықтама жүйесі.
- 3 Есполов Т.И., Сейфуллин Ж.Т. Жер ресурстарын басқару. Астана. Парасат әлемі, 2005.

С.С.Базарбаева, С.К.Игембаева

#### РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Описывается ход развития арендных отношений земельных ресурсов. От государства физическим и негосударственным юридическим лицам на временное пользование земель выданы 3,2 тыс земельных участков, итого за 190 тыс га земли общая стоимость составила 569,8 млн. тенге.

S.S.Bazarbaeva, S.K.Igembayeva

#### LANDED MARKET IS DEVELOPMENT IN REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

In article described process of the rent relations of land resources. From the state were given out to the physical and non-government legal entities for temporary using 3,2 thousand land plots, total for 190 thousand hectares of the land the total cost is 569,8 million tenges.