

**NEWS****OF THE NATIONAL ACADEMY OF SCIENCES OF THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN****SERIES OF AGRICULTURAL SCIENCES**

ISSN 2224-526X

Volume 1, Number 31 (2016), 143 – 147

## **ISSUES OF IMPROVING THE EVALUATION SYSTEM OF LAND RESOURCES**

**Sh. Omarova**

Kazakh National Agrarian University, Akmaty, Kazakhstan

**Keywords:** land resources, arable area, evaluating cultivated area, pricing indicators, land tax.

**Abstract.** In the article issues of improving the evaluation system of land resources are considered. The state of land resources is complex and detailed analysed. Suggestions for improving the mechanism of evaluating arable lands are offered.

ӘОК (УДК) 631.15: 338

## **ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАҒАЛАУ ЖҮЙЕСІН ЖЕТИЛДІРУ МӘСЕЛЕЛЕРИ**

**Ш. Омарова**

Қазақ ұлттық аграрлық университеті, Алматы, Қазақстан

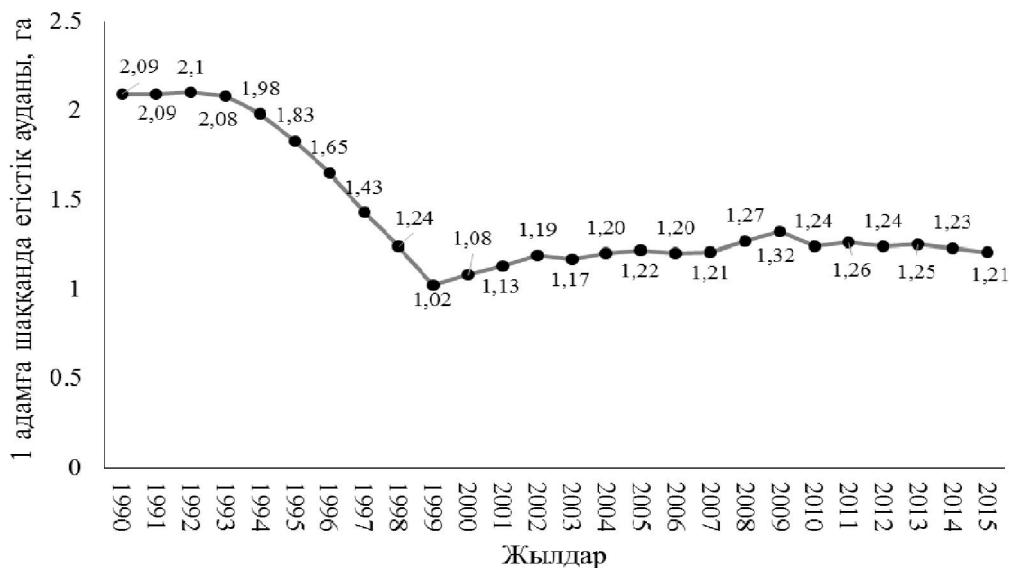
**Тірек сөздер:** жер ресурстары, егістік ауданы, егістікті бағалау, бағалау көрсеткіштер, жер салығы.

**Аннотация.** Мақалада жер ресурстарын бағалау жүйесін жетілдірудің мәселелері қарастырылған. Жер ресурстарының жағдайы жан-жақты кешенді талқыланған. Егістік жерлерді бағалау тетіктерін жетілдірудің ұсыныстары жасалған.

Бұғынгі кезде әлемдік экономикасындағы қын қаржылық дағдарыс (мұнай шикізатының бағасының төмендеуі) және жер ресурстарындағы курделі өзгерістердің (шөлейттену, деградация) қарқынды да шапшаң жүруі, ауыл шаруашылығы дақылдарының өнімділігін төмендеуіне әкеліп отыр. БҰҰ 70 жылдығы Саммиті кезінде Н.Назарбаев атап көрсетті: "Арал теңізінің жер бетінен жоғалып кету қаупі бар, оның кеуіп кеткен табанынан көтерілген шаң және улы тұздар жылына 75 млн тоннаны құрап, Еуропа және Антарктидадан табылуда. Тіпті бір кездері ағылшын экономисі Томас Роберт Мальтус 1798 жылы ескерткен болатын "болашақта халықтың санының өсуі және табиғи ресурстар арасындағы алшактық ұлғаяды" деп [1, с. 13]. Әлемде 2050 жылы халықтың саны 9 млрд жетпек, яғни ауыл шаруашылық өнімдеріне деген қажеттілік 2 есе артпақ яғни азық-түлік жетіспеушілігі адамзаттың басты мәселесіне айналмақ [2]. Бұл уақыт талабынан туындаған өзекті міндет.

Қазақстан Республикасының жер ресурстарын нарық сұранысына орай бағалаудың өзектілігі мен маңыздылығы айқын. Мәселенің өзектілігі еліміздің 2015 жылдың тамыз айында ДСҰ 162 мүше болып енүіне байланысты маңыздылығы арта түседі. Себебі жер ресурстарын бағалаудың нормативтік және құқықтық құжаттар бірізділікке және келестін инвестиция талабына сәйкестендіру уақыт талабы. Бұғынгі қоғам өмірінде жер ресурстары ерекше маңызға ие: өзіне тән шектеулігі және басқа нәрсемен ауыстыруға болмайтындығы, маериалдық өндіріс аясында және басқа жұмыстарды атқаруда көптеген орындағының қызметіне байланысты, оны ұтымды және тиімді пайдалану қажеттілігін объективті түрде алға қойып отыр.

Егеменді елімізде жерге жекеменшік және жер қатынынастары әлеуметтік-экономикалық дамудың анықтаушысы болып отыр Жер ресурстарын пайдалануды жоспарлау және болжаса жұмыстары жеткіліксіз. Әсірсесе егістік жерлерді бағалау жылдан-жылға өзекті де күрделі мемлекеттік мәселеге айналып отыр. Бұғынгі таңда әлемде 1 адамға келетін егістік ауданы 0,25 га төмен. Соңдықтан да жерді бағалау мемлекеттік саясаттың бағыттарына бастысына жатады. Жерді бағалау маңызды мәселені шешуді қамтамасыз жасайды. Қазақстан Республикасындағы 8 ауылшаруашылық зоналары бойынша экономикалық және табиги айырмашылықты өлшеуді және есепке алады. Қазақстан Республикасында 1990-2015 жж. 1 адамға шакқанда егістік ауданы 1-суретте көлтірлген. Зерттеу нәтижесі анықтағандай мемлекеттік мәселеге ауданы 1 адамға келетін егістік жерлердің азаюда: егер 1990 жылы-2,09 га болса 2015 жылы-1,21 га яғни соңғы 25 жылда, яғни 0,88 га немесе 57,8 % қысқарған. Оның басты себебі егістіктің басқа салаларға бөлініп берілуі, ауылшаруашылық айналымынан шығып қалуы, жекеменшікке берілген жерлердің игерілмеуі т.б.



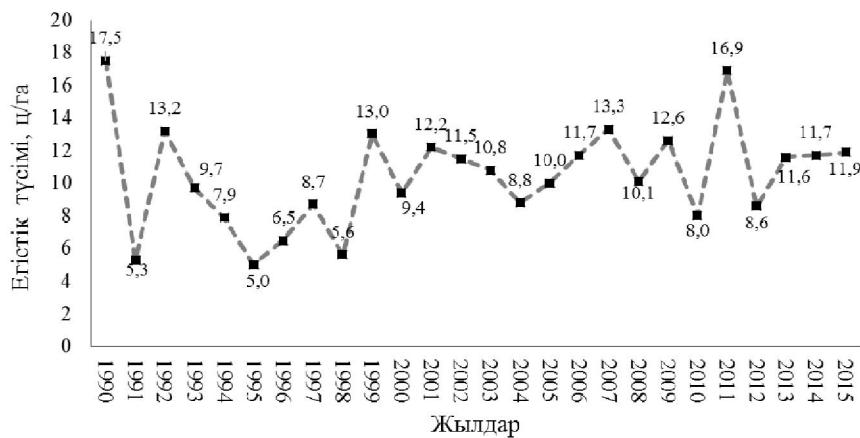
1-сурет – Қазақстан Республикасында 1990-2015 жж. 1 адамға шакқанда егістік ауданы, га

Жүргізілген зерттеулер анықтағандай, көптеген мемлекеттік, салалық, 14 облыстағы, 160 ауданда 180 мындан астам ауылшаруашылық құрылымындарындағы шаруашылықтың ішкіаралық мақсаттары мен міндеттерін жер сапасы және салыстырмалы бағалауды қалыптастырымайынша табысты шешу мүмкін емес. Жер ресурстары өндірістің әр түрлі шеңберінде әр түрлі қызмет атқаратын болғандықтан, сандық және сапалық сипатта бағалауды талап етеді. Негізінен жерді бағалау жүйесін дайындау және оны дамытудың негізгі себептері: көғамда жер ресурстарын бағалау жөніндегі толық та айқын түсініктің жоқтығы, бағалау қызметінің сипатының жаңадан пайда болуы, экономикалық қызмет сферасының барлығына бағалаудың әсері, мемлекет деңгейінде жерді бағалаудың методологиялық базасын қалыптастырудың негізгі қағидаларын жетілдіру қажеттігі т.б.

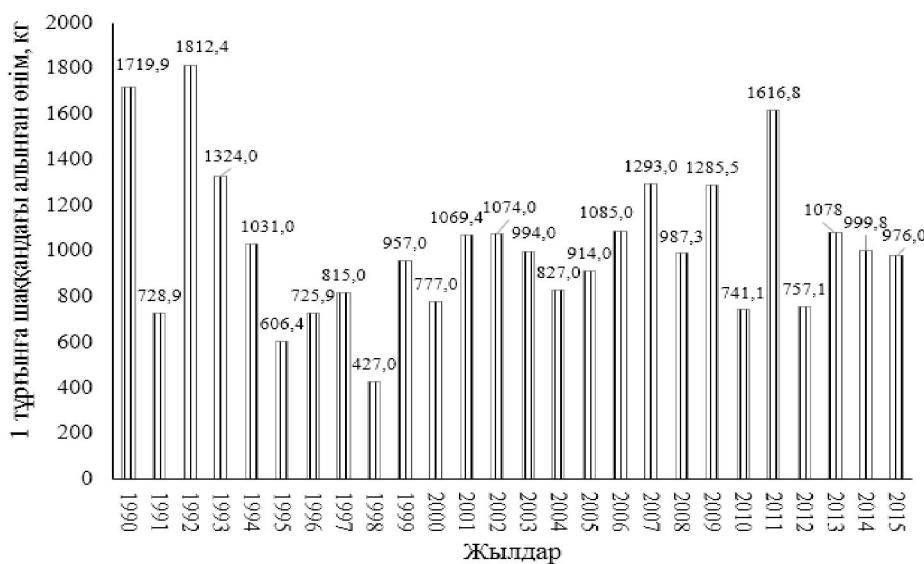
Елімізде ауылшаруашылық саласында егістік түсімі төмендеуде (2-сурет): 1990 жылы - 17,5 ц/га, 2000 жылы - 12,2 ц/га, 2010 жылы - 8,0 ц/га, 2015 жылы - 11,9 ц/га құраған. Ауылшаруашылық дақылдарының түсімі көбінесе түсетін жауын-шашынға тәуелді болып отырғанын байқадық.

Зерттеу есептеулері анықтағандай, еліміздің 1 тұрғынына келетін алғынған өнімі де азайғанын байқаймыз (3-сурет): 1990 жылы - 1719,9 кг, 2015 жылы - 976 кг болған, яғни 743,9 кг немесе 56,7 % қысқарған. Мұның ең басты объектівті себептері егістікте технологияның сақталмауы, ұсақ шаруа қожалықтарындағы еңбек өнімділігі төмендігі, техниканың ескіруі т.б.

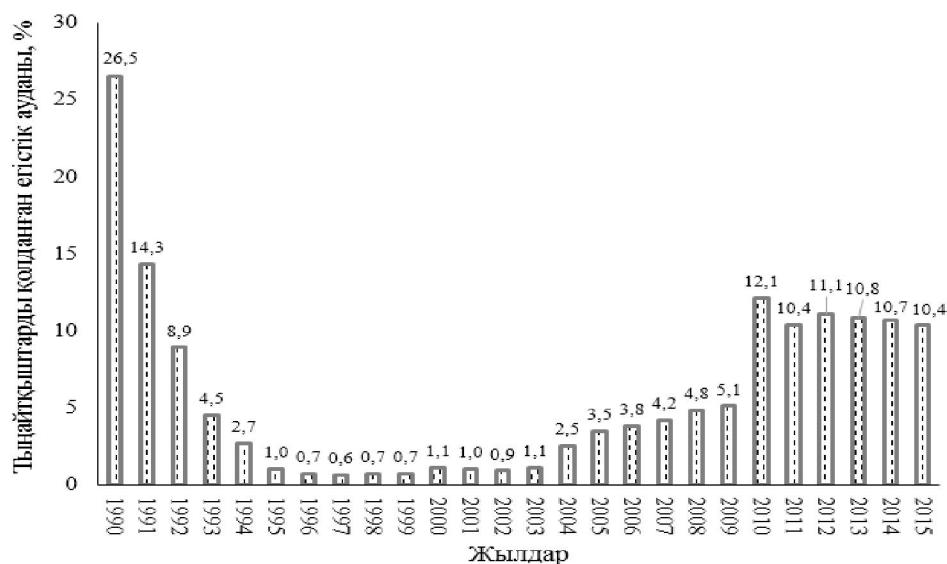
Егістік жерлерге минералдық және органикалық тыңайтқыштарды қолдану өте төменгі деңгейде жүріп жатқанын зерттеулер көрсетті (4-сурет): 1990 жылы - 26,5 %, 2010 жылы - 12,1%, 2015 жылы - 10,4% егістік ауданы. Мұндағы себеп: Шаруа қожалықтарының минералдық және



2-сурет – Қазақстан Республикасында 1990-2015 жж. егістік түсімі, т/га



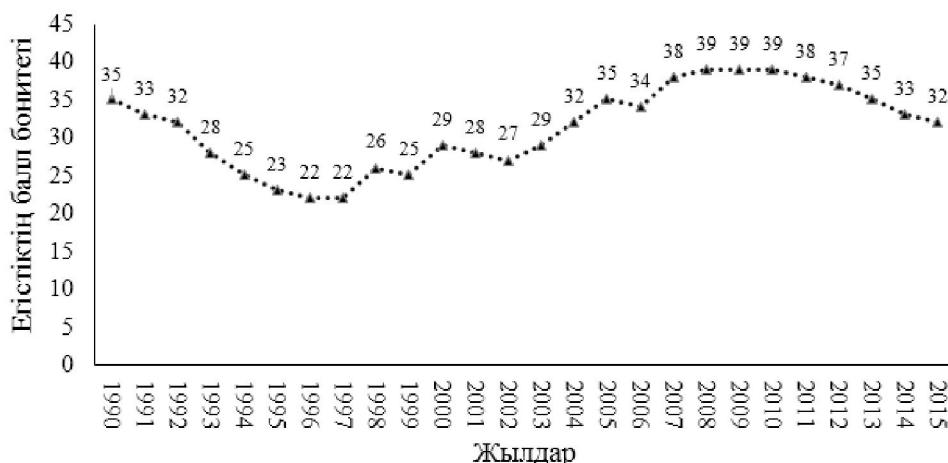
3-сурет – Қазақстан Республикасында 1990-2015 жж. 1 түркіннеге шаққандағы алынған өнім, кг



4-сурет – Қазақстан Республикасында 1990-2015 жж. тыңайтқыш қолданылған егістік ауданы, %

органикалық тыңайтқыш алуға каржы тапршылығы, тыңайтқыштар бағасының жоғары болуы, арнайы техниканың жоқтығы, орталықтандырылған қызмет көрсету мекемелеріндегі тыңайтқыштардың дер кезінде түспеуі және жер құнарлығын тексеретін арнайы зертханаларда заманауи құралдардың тапшылығы т.б.

Қазақстан Республикасында 1990-2015 жж. егістіктің балл бонитеті 5-суретте берілген, зерттеулерге жүгінsec тіпті 1 шаруашылық аясында топырақ балл бонитеті әр түрлі, бірақ егістік құнарлығы үнемі де тұрақты түрде топырақ құнарлығын арттыру шараларымен айналысқанда ғана нәтижелі болады. ЕО елдерінде әрбір жер иесінің қолында планшет бар, сол арқылы топырақ құнарлығын өз жерлерінен алғып зертханаларға барып тез арада құрамын анықтай алады. Еліміздегі егістіктің балл бонитетінің соңғы 25 жылдағы ауытқуы топырақ құнарлығымен жоспарлы түрде айналысу қажеттігін алға қойып отыр.



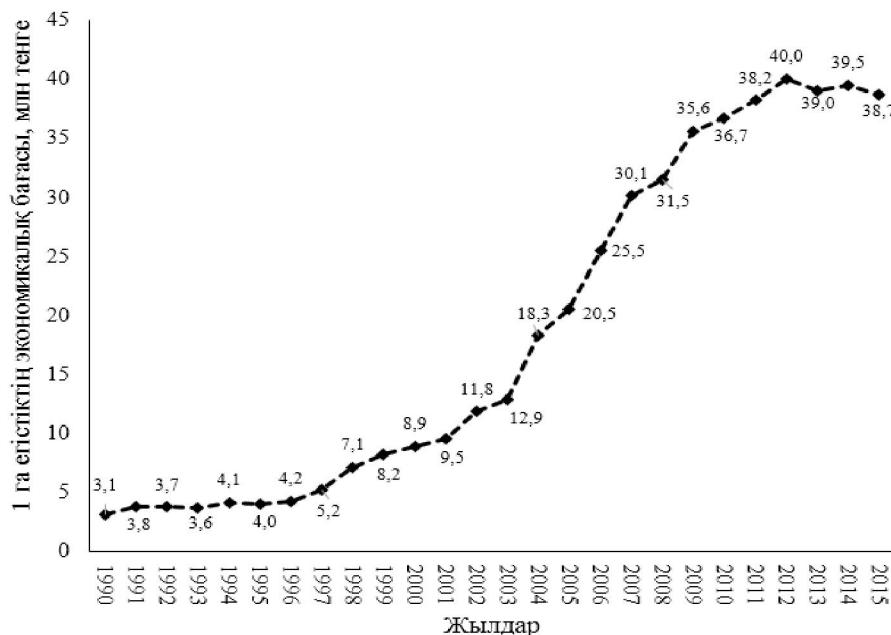
5-сурет – Қазақстан Республикасында 1990-2015 жж. егістіктің балл бонитеті

Мемлекетіміздегі жерді бағалау жүйесінің қажеттілігі мен маңыздылығы айқын, дегенмен жерді бағалау әдістемелерін жетілдірусіз және барлық жерімізді толық бағалау жүргізімегендіктен жер нарығы дамымай отыр. Осыған орай жерді бағалау жүйесін қалыптастыру әдістемелерін жетілдіру және нақты ұсыныстар жасау қажет.

Жерді бағалау мәліметтерін негізгі мақсатқа сәйкес келесі бағыттарда пайдалану керек:

- жер нарығын, құнды жер қағаздары және ипотека қор нарығын ақпараттық қолдауда;
- жылжымайтын мұлікке салық алымдары ставкаларын объективті тағайындағанда;
- арендалық төлем, аренда құқығын сатып алуда және басқа экономикалық реттеушілерде, кез-келген деңгейде бюджеттің кіріс статьясын қамтамасыз жасауда;
- территорияны пайдаланудаын тиімділдігін бағалауда және жер-мұлік кешендері объектілерінің жобалары негіздерін қалыптастыруда;
- жылжымайтын мұлік объектілерінің кадастрының қалыптастыруда;
- облыстарға, қалаға, ауданға, шаруа қожалықтарына, жылжымайтын мұлік иелеріне жер телімдерінің бағасы туралы ақпаратты беру, оларға тиеселі жерлерге қатысты құқығы мен міндеттерін, жоспарлаған келісімдерін жүзеге асыру үшін;
- жерге орналастыру, жер кадастрын және жер мониторингін қосқанда жер ресурстарын басқаруға қатысты басқару шешімдерін қабылдау.

Елімізде нарық қатынастарының дамуы, көпжақты экономика формасының қалыптасусы, ұйымдастырушылық-құқықтық меншіктік және шаруашылықты жүргізуін әр түрлі формасының бекітілген жерді экологиялық, құқықтық және экономикалық бағалауды жетілдірудің қажеттілігін алға қойып отыр. Жерді бағалау құрамы: дайындау жұмыстары, ауданның жерін-бағалау, базистік түсімді және бағалау шкаласын жасаудың шығындарын анықтау; жерді бағалау көрсеткіштерін есептеу және бағалау шкаласын түзу; шаруашылықта жерді бағалауды жүргізу; жерді бағалау материалдарын қаралу және бекіту; жерді-бағалау құжаттарын әзірлеу және беру. Қазақстан Республикасында 1990-2015 жж. 1 га егістіктің бағасы 6-суретте көтөрілді. Егістік жерлерінің бағасының өсуінің нарықтық бағаның көтерілуі және инфляция деңгейінің жоғар ыболуымен түсіндіріледі.



6-сурет – Қазақстан Республикасында 1990-2015 жж. 1 га егістіктің бағасы, млн теңге

Егістік жерлерді бағалаудың негізгі бағыттары: егістік жерлердің әрбір ауыл шаруашылық зоналары бойынша бағасын анықтау; егістік жердің сапасына қарай жер салығының мөшерін белгілеу; әрбір аймақтағы егістік жерлерді қорғау мен түмді пайдалану жөніндегі іс-шараларды жузеге асыру, оның ішінде егістік жердің құнарлығының сақталуы мен жақсаруын бақылау; шаруа қожалықтарының егістік жерлерін құнарландыру шараларын жоспарлы түрде жузеге асырылуын бақылау; қаржылық сауықтыру; егістік жерлерді бағалау қызметтерінің қолжетімділікі арттыру; егістік жерлерді бағалауды жүргізетін мемлекеттік жүйелерін дамыту; жерлерді бағалау жұмысында мемлекеттік реттеу жүйесін арттыру; егістік жерлерді бағалау және тұрақты жұмыс істеуі үшін тұрақты қаржы-несие жүйесін құру. Ұсынылған тетіктер егістік жерлерді бағалау жүйесін жетілдіру бағытындағы жұмыстар тиімділігін арттырады.

## ЛИТЕРАТУРА

- [1] Malthus T.R. An Essey on the Principe of Population as it Affects the Future Improvement Society. London, 1978, reprintное издание с прим. Дж. Бонара (New York) C. 13
- [2] Лестер Браун. Мир на грани -М.: ACT-Пресс-Книга, 2013 – 208 с.
- [3] Варламов А.А. Земельный кадастров. Оценка земель- М.: Колос, 2008-463 с.

## REFERENCES

- [1] Malthus T.R. An Essay on the Principle of Population as it Affects the Future Improvement Society. London, 1978 reprint with approx. J. Bonnar (New York) 13 C.
- [2] Lester Brown on the brink of World-M.: AST-Press Book, 2013 - 208.
- [3] Varlamov AA Land Registry. Evaluation of the Land M.: Kolos, from 2008-463.

## ПРОБЛЕМЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

### III. Омарова

Казахский национальный аграрный университет, Алматы, Казахстан

**Ключевые слова:** земельные ресурсы, площадь пашни, оценка пашни, показатели оценки, земельный налог.

**Аннотация.** В статье рассматриваются проблемы совершенствования системы оценки земельных ресурсов. Состояние земельных ресурсов комплексно проанализировано. Предложены рекомендации по совершенствованию оценки пашни.

Поступила 19.01.2016г.