Жер ресурстарын басқару

4 Дәріс

Жер нарығы және оның Қазақстанда даму тарихы

География ғылымдарының кандидаты, профессор А.А. Токбергенова

Дәрістің мақсаты:

Жер нарығының экономикалық табиғатын, қалыптасу кезеңдерін және Қазақстанда жер қатынастарының нарықтық тетіктер арқылы даму ерекшеліктерін зерделеу, сондай-ақ жер реформалары мен мемлекеттік саясаттың оның қалыптасуына әсерін анықтау.

Дәрісте қарастырылатын сұрақтар

1. Жер нарығы туралы түсінік.
2. Қазақстандағы жер қатынастарының қалыптасу тарихы.
3. Қазақстан Республикасының облыс орталықтарындағы жер учаскілерінің базалық ставкалары.
4. Қазіргі кезеңдегі Қазақстан жер нарығының жағдайы мен мәселелері.
5. Жер нарығын жетілдірудің болашағы мен ұсыныстар.





Жер нарығы

Жер нарығы – бұл жер учаскелерін, жер пайдалану құқықтарын немесе жалға алу құқықтарын сату, сатып алу, айырбастау және жалға беру арқылы жүзеге асырылатын экономикалық қатынастар жүйесі. Басқаша айтқанда, жер нарығы – жерге қатысты экономикалық және құқықтық мәмілелердің жиынтығы.

Жер нарығының қызметтері:

- Экономикалық ресурстарды тиімді бөлу;
- Жердің нақты құнын анықтау;
- Инвестиция тарту мен шаруашылық қызметті ынталандыру;
- Мемлекет пен жеке сектор арасындағы жер қатынастарын реттеу.

Жер нарығын дамытушы факторлар

- заңның жер нарығының талаптарына сәйкестігі;
- жерлермен әрекеттер жүргізу түрлері, мәмілелерді рәсімдеу жөніндегі мәселелерді өңдеуі;
- базалық ставкалар /бастапқы бағалардың негізгі икемділігі, нарықтық сұранысты ескеру;
- нысаналы арналуына байланысты жер учаскелерінің инвестициялық тұрғыдағы тартымдылығы /мысалы, ауылшаруашылығы жерлерінің орналасқан орны, қашықтығы, топырақ құнарлылығы, жайылым, шабындық түрлері, олардың мәдени-техникалық күйі, ал 90 қалалық жерлерде –орталық аудандарға жақындық, инфра- құрылымның жағдайы, көлік қызметі, экология, демалыс орындардың болуы, сауда, тұрмыс, медициналық объектілердің жақындығы және т.б.

ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ ЖЕР ҚАТЫНАСТАРЫНЫҢ ҚАЛЫПТАСУ ТАРИХЫ

Қазақстандағы жер қатынастарының қалыптасу тарихы — елдің экономикалық, саяси және әлеуметтік дамуымен тығыз байланысты күрделі процесс. Бұл тарих

ДӘСТҮРЛІ (ҚАЗАҚ ХАНДЫҒЫ ДӘУІРІНЕ ДЕЙІНГІ ЖӘНЕ ХАНДЫҚ КЕЗЕҢІ)

Ежелгі дәуірлерде қазақ қоғамында жер – рулық және тайпалық меншікте болды. Жер жеке адамның меншігі емес, бүкіл қауымға ортақ пайдаланылатын байлық ретінде қарастырылды. Әр ру өз жайлауын, қыстауын, көктеу мен күзеуін дәстүрлі жолмен пайдаланды.
Жерді пайдалану құқығы әдет-ғұрып заңдарымен (Жеті жарғы) реттелді. Мысалы, руаралық дауларда жер мәселесі билер кеңесі арқылы шешілді.

01

ПАТШАЛЫҚ РЕСЕЙ КЕЗЕҢІ (XVIII ҒАСЫРДЫҢ АЯҒЫ – 1917 ЖЫЛ)

Бұл кезеңде Ресей империясы Қазақстан жерін біртіндеп отарлап, жер қатынастар жүйесін түбегейлі өзгертті:
• Қазақ жері мемлекеттік меншік деп жарияланды;
• Көшпелі халықтың дәстүрлі жер пайдалану жүйесі шектелді;
• Ресейден қоныс аударушыларға (переселендерге) жер бөлініп берілді;
• 1891 жылғы «Далалық ереже» бойынша қазақтар тек жерді уақытша пайдалану құқығына ие болды.

02



КЕҢЕСТІК КЕЗЕҢ (1917–1991 ЖЫЛДАР)

Кеңес өкіметі орнағаннан кейін жерге жеке меншік жойылды, ал барлық жер мемлекет меншігі деп жарияланды (1922 жылғы Жер кодексі).
Негізгі өзгерістер:
• 1928 жылы байлардың жерлері тәркіленді;
• 1930–1933 жылдары ұжымдастыру саясаты жүргізілді;
• Колхоздар мен совхоздар құрылып, жер ұжымдық меншікте болды;
• Жер нарығы болмады, өйткені жерді сату немесе сатып алу заңмен тыйым салынды.

Бұл кезеңде жер қатынастары толықтай орталықтандырылған және жоспарлы сипат алды.

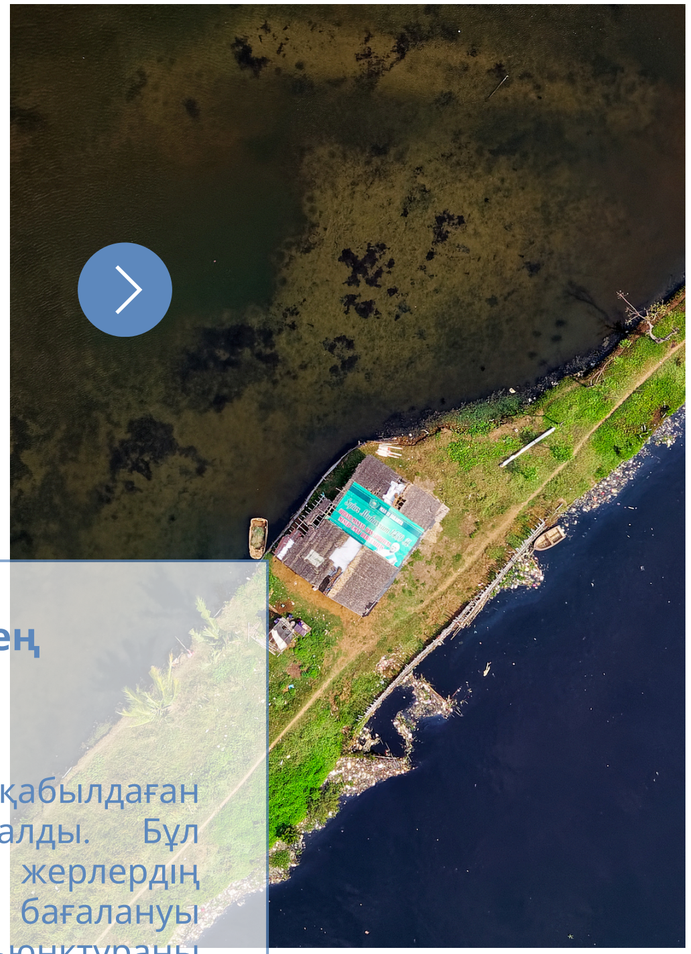
01

ТӘУЕЛСІЗДІК КЕЗЕҢІ (1991 ЖЫЛДАН КЕЙІН)

Қазақстан тәуелсіздігін алғаннан кейін жер қатынастарында түбегейлі реформалар басталды:
• 1991 жылғы Жер реформасы – жерді жеке пайдалануға беру басталды;
• 1995 жылғы Конституция бойынша жер мемлекеттік меншікте, бірақ жеке меншікке де берілуі мүмкін деп бекітілді;
• 2003 жылы жаңа Жер кодексі қабылданды, ол жерді жеке меншікке беру, жалдау, сату және сатып алу тәртібін реттеді;
• Ауыл шаруашылығы жерлерін тиімді пайдалану және жер нарығын қалыптастыру саясаты жүргізілді.

02

Жерді кадастрлық бағалаудың дамуы – заңдық-нормативтік және методологиялық негіздерінің жетілуімен көрінді



Бірінші кезең (1992-1996 жж.)

жер учаскелері үшін базалық ставкалардың және түзету коэффициенттерінің анықталуы.

Екінші кезең (1996-2002 жж.)

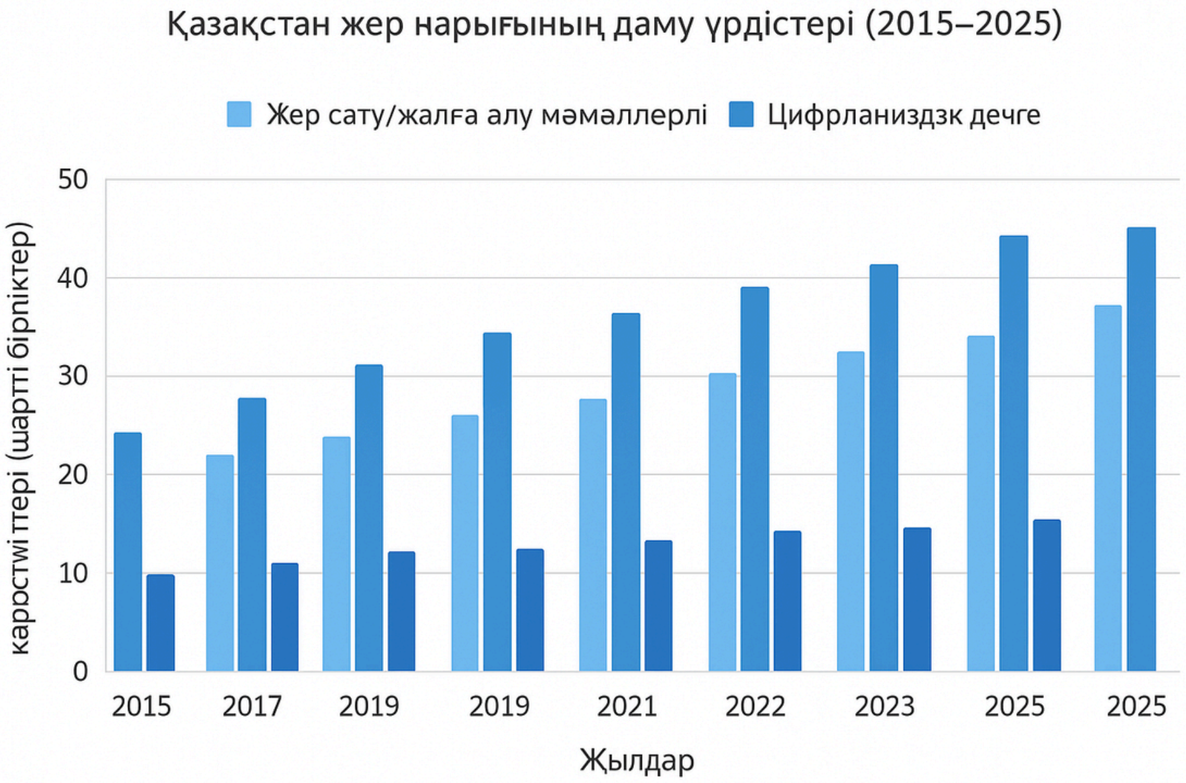
түзетілген базалық ставкаларды және нарық конъюнктурасын ескеретін түзету коэффициенттерін пайдалану арқылы жерлерді нормативтік кадастрлық бағалау жүргізілді.

Үшінші кезең 2003 жылы

Жер Кодексін қабылдаған уақыттан басталды. Бұл кезде жерлердің кадастрлық бағалануы нарықтық конъюнктураны ескеріле отырып жасалды.

Қазіргі даму үрдістері

- ***Жерді сату және жалға беру мәмілелері көбіне ірі қалалар мен ауыл шаруашылық аймақтарында шоғырланған.***
- ***Жер бағасы аймаққа байланысты қатты өзгереді: мысалы, Алматы, Астана маңында жер қымбат, ал шалғай ауылдық аймақтарда бағасы төмен.***
- ***Жеке меншікке негізінен елді мекендердегі тұрғын үй және кәсіпкерлік мақсаттағы жерлер беріледі, ал ауыл шаруашылық жерлері көбінесе ұзақ мерзімге жалға беріледі.***
- ***Цифрландыру мен кадастр жаңартуы жүріп жатыр, бірақ кей өңірлерде деректер ескірген немесе толық емес.***



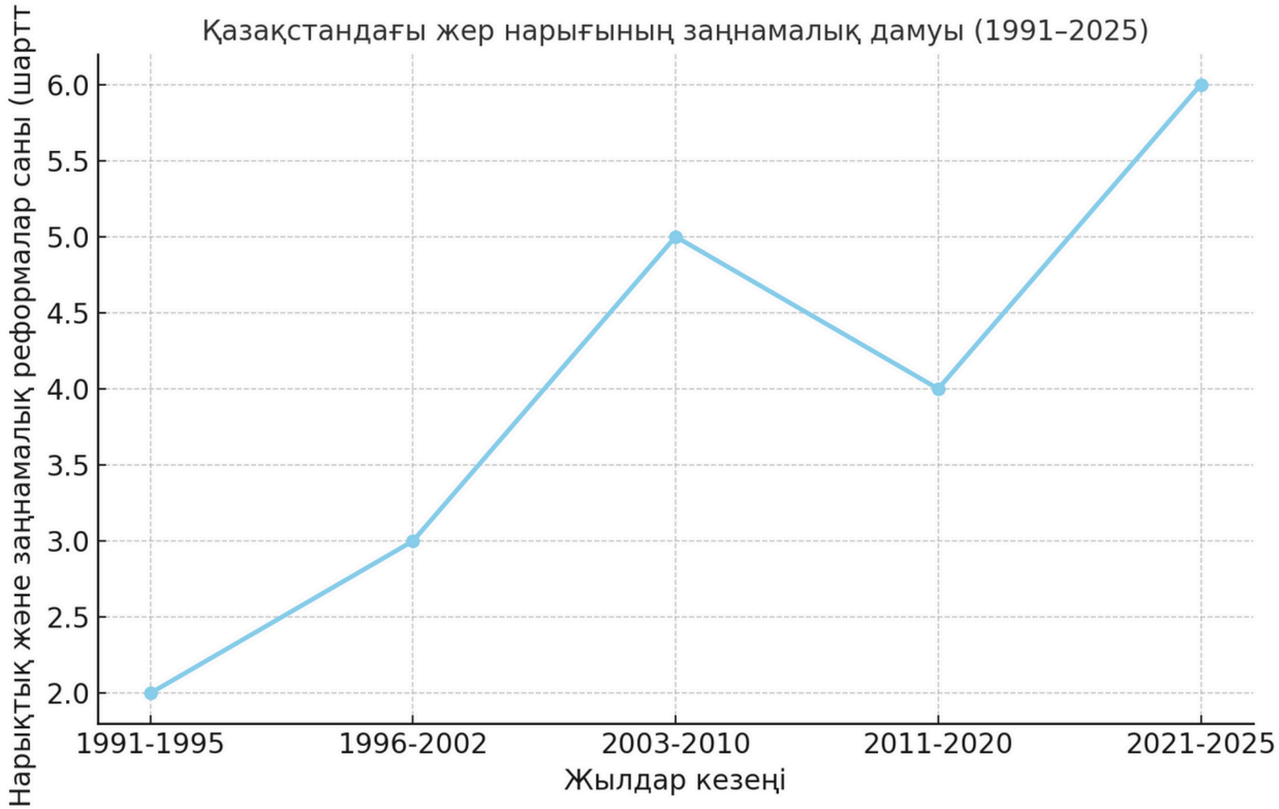
Негізгі мәселелер



- ***Жемқорлық пен ашықтықтың жетіспеушілігі – жер бөлуде әділетсіз шешімдер мен әкімшілік кедергілер кездеседі.***
- ***Жердің тиімсіз пайдаланылуы – ауыл шаруашылық мақсатындағы көптеген жерлер бос немесе өнімсіз күйде.***
- ***Инфрақұрылымның әлсіздігі – су, жол, электрмен қамтамасыз ету жеткіліксіз, бұл жердің нарықтық құнын төмендетеді.***
- ***Заңнаманың күрделілігі мен тұрақсыздығы – жерге қатысты нормалар жиі өзгеріп, инвесторларға сенімсіздік туғызады.***
- ***Кадастр жүйесінің толық цифрланбауы – жер есебі мен мониторинг дәлдігі төмен.***

Нарықтық қатынастар мен заңнамалық жағдай

- Жер қатынастары «Жер кодексімен» (2003 ж., соңғы түзетулер — 2021–2024 жж.) реттеледі.
- 2021 жылы Жер реформасы жөніндегі комиссия шетелдіктерге ауыл шаруашылық жерлерін сатуға тыйым салу туралы заңды қолдады.
- Жер нарығының ашықтығын арттыру мақсатында «Жер кадастрының бірыңғай цифрлық жүйесі» және электронды жер картасы енгізілуде.



ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер 100,8 млн га

қордағы жерлер 100,1 млн га

орманды жерлер 22,9 млн га

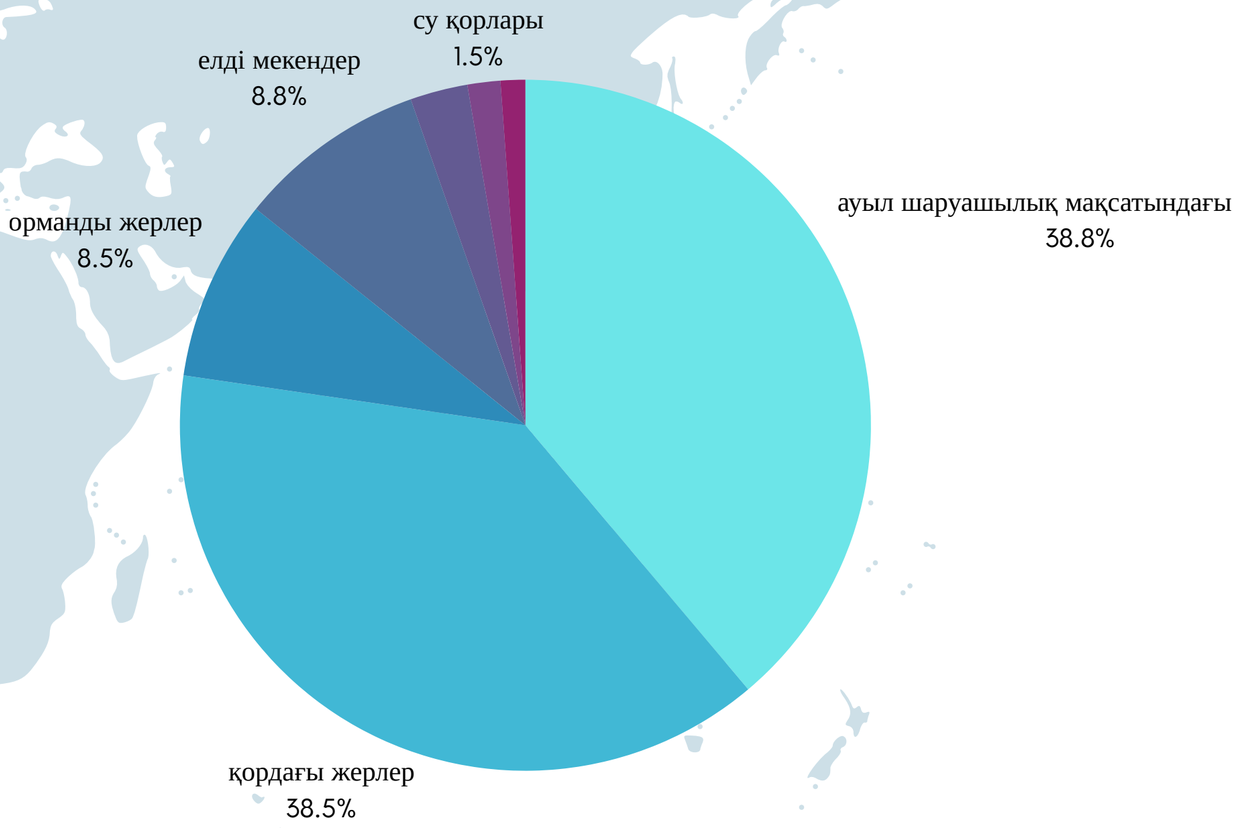
елді мекендер 23,8 млн га

ерекше қорғалған табиғи орындар 6,6 млн га

су қорлары жерлер 4,1 млн га

өндіріс, байланыс, қорғаныс және тб жерлер 2,8 млн га

Қазақстан Республикасының Жер қоры (категория бойынша)



Қазіргі кезеңдегі Қазақстан жер нарығы жағдайын жақсартуға бағдарламалық ұсыныстар

- Жер қатынастарының ашықтығын және сенімділігін арттыру: жер берілімдерінің жүйесін жариялау, жердің мақсатты пайдалану мониторингін күшейту.
- Ауыл шаруашылық жерлерін және басқа да маңызды жер ресурстарын тиімді әрі мақсатты пайдалануды ынталандыру: инфрақұрылым салу, кооперативтерді дамыту, жерді қолдану үшін инвестиция тарту.
- Жерге шетелдіктер мен шетелдік заңды тұлғалар қатынасы мәселесін реттеу: жердің ұлттық мүддеге сәйкестігін қамтамасыз ету.
- Цифрлық жүйелерді енгізу: бірыңғай кадастр, электронды жер берілім жүйесі, мониторинг құралдары.
- Заңнаманы қарапайым әрі түсінікті ету, әкімшілік кедергілерді азайту.

Қорытынды

Қорытындылай келе, жер нарығы – еліміздің әлеуметтік-экономикалық дамуының маңызды құрамдас бөлігі. Қазақстанда жер қатынастары жүйесі тарихи тұрғыдан бірнеше кезеңнен өтті: дәстүрлі қауымдық иеленуден бастап, кеңестік мемлекеттік меншік және қазіргі нарықтық қатынастарға дейін. Тәуелсіздік жылдарында жерге меншік құқығы, жерді пайдалану мен сату механизмі біртіндеп қалыптасты.

Бүгінде жер нарығын жетілдірудің басты бағыты – оның ашықтығын қамтамасыз ету, заңнаманы нақтылау, цифрландыру және жер ресурстарын тиімді пайдалану арқылы ұлттық байлықты арттыру болып табылады.

Бақылау сұрақтары

1. Жер нарығы ұғымы мен оның экономикалық мәні қандай?
2. Жер нарығының негізгі элементтері мен қызмет ету тетіктері?
3. Жерге меншік қатынастарының эволюциясы Қазақстанда қалай дамыды?
4. Кеңестік кезеңдегі жер қатынастарының ерекшеліктері қандай болды?
5. Жер нарығының қалыптасуына әсер еткен институционалдық және құқықтық факторлар қандай?

Ұсынылатын әдебиеттер тізімі

1. Байжомартов Ү.Б., Ахметов Қ.Т. Жер қатынастары экономикасы және жер нарығы. – Алматы: Қазақ университеті, 2020.
2. Сатыбалдин А.А., Көбенов Е.Б. Қазақстандағы жер реформалары және жер нарығының қалыптасуы. – Астана: Экономика институты, 2021.
3. Тасанова Ж.Б. Жер ресурстарын басқару: оқу құралы. – Алматы: Альма-Матн, 2019.
4. Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігі. Жер ресурстарын басқару комитеті.
5. «Қазақстан Республикасындағы жер қорының жағдайы және оны пайдалану туралы ұлттық есеп». – Астана, 2023–2024 жж.