

*Д.С. Оналбаева**, *Н.В. Джангарашева*, *А.Д. Омарбекова*, *А.А. Шаймерденова*

«Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті» КЕАҚ, Алматы қ., Қазақстан
Республикасы
aslai@mail.ru, nazymkul@mail.ru, ardak_dd@mail.ru, aiya77@mail.ru

ҚР ЖАЛҒА БЕРІЛГЕН ЖЕР ПАЙДАЛАНУДЫҢ ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙЫ

Аңдатпа

Жер мәселесі әлеуметтік, саяси және мемлекеттік басымдықтарға байланысты азаматтарды ғана емес, жалпы қоғам мен мемлекетті де алаңдатын өзекті мәселелердің бірі болды және болып қала береді. Бұл туралы Қазақстан Республикасының Президенті Қ.К. Тоқаевтың "Сындарлы қоғамдық диалог – Қазақстанның тұрақтылығы мен өркендеуінің негізі" Жолдауында айтылған. Президент қоғамды толғандыратын жер мәселесіне жеке тоқталып, "Жер ресурстарын тиімсіз пайдалану мәселесі өзекті болып отыр" деп атап өтті. Ол «фермерлерге жемшөп дақылдарды өсіруге жер тапшылығы» мәселесі туындап жатқанда жерді тегін жалға алу құқығын алған және жерді пайдаланбай босқа ұстап отырған «латифундистер» деп аталатындардың бар тобына тоқталды. «Пайдаланылмай жатқан ауыл шаруашылығы жерлерін қайтарып алатын кез келді. Жер – біздің ортақ байлығымыз және оны кім игерсе, соған тиесілі болуы тиіс... Бұл – өте маңызды мәселе деді Қ.К. Тоқаев. Сондай-ақ, Президент Үкімет пен Парламентке "тиісті механизмдерді әзірлеп, ұсынуды" тапсырды [1]. Президенттің айтқаны іс жүзінде де расталып отыр. Тек Алматы облысы бойынша 576 пайдаланылмайтын жер телімдері анықталды (Қарсай ауданы 40/900 га, Ақсу ауданы 27/1,1 мың га, Балқаш ауданы 400/90 мың га, Еңбекшіқазақ ауданы 39/9,4 мың га, Сарқан ауданы 26/12,5 мың га, Панфилов ауданы 44/11,3 мың га), жалпы ауданы 125,2 мың га. Алматы қаласы бойынша жалпы ауданы 2596 га (Медеу, Алатау, Наурызбай және Түрксіб аудандары) осы санаттағы 332 игерілмеген жер телімдері анықталды. Жалпы Алматы қаласы бойынша уәкілетті органдар барлығы 1852 игерілмеген телімдерін анықтады, ауданы 5581 га (коммерциялық аймақ – 1376 телім, ауданы 2737 га, ауыл шаруашылығын пайдалану – 332 телім, ауданы 2596 га, тұрғын үй аймағы – 144 телім, ауданы 248 га). Демек, ауылшаруашылық жерлерін жалға алу, жер айналымының ажырамас бөлігі ретінде, ауыл шаруашылығы тауарын өндірушілер арасында жерді неғұрлым тиімді қайта бөлуді қамтамасыз етеді. ҚР жерге меншік негізінен нарықтық айналымның өзіндік ерекшеліктері бар өтеулі жер пайдалану түрінде ұсынылған. Бұл жер үлестері иелерінің көпшілігі жерді жалға беру механизмі арқылы өз меншігіне билік ететіндігін түсіндіреді. Жалдамалы жер пайдаланудың жаппай дамуы шаруа және фермер қожалықтарының жер айналымына көбірек қатысуына мүмкіндік береді. Жерді жалға алуға қатысу тек экономикалық міндет - ауылдағы кәсіпкерлердің орта тобын қалыптастыруды шешу ғана емес, сонымен қатар ауылдық аумақтарды әлеуметтік - тұрақты дамыту мәселелерін шешеді.

Түйінді сөздер: жер ресурстары, жер ресурстарын тиімді басқару, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер, жерді жалға алу, жалдау қатынастары, жер қатынастары, Жер кодексі, жалға беруші, Жалға алушы.

Кіріспе

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану көбінесе жер қатынастары жүйесінің сапасымен, олардың қоғамдық қажеттіліктерге сәйкестігімен, жер ресурстарын басқару тиімділігінің қажетті деңгейін қамтамасыз ету және өнімді жерлерді

молықтыру қабілетімен анықталады. Жерді жалға алушылардың жерді ұтымды пайдалану деңгейінің жеткіліксіздігі, жер төлемінің негізсіздігі, өнімді жерлерді деградациялау процестерінің жалғасуы, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді басқаруда белгілі бір проблемалардың болуы, жалға берілген жер жүйесінде орын алған қайшылықтардың бар екендігін және оларды реттеу механизмін қалыптастыру процестерінің аяқталмағанын көрсетеді.

Бұл мақаланың өзектілігі тек жалға берілген жерлерді тиімді пайдалану тәжірибесін ғана емес, сонымен қатар жер қатынастарын реттеуді, оның теориясын зерттеумен байланысты. Сонымен қатар жерге меншік нысандарының алуан түрлілігі жағдайында ренталық қатынастардың даму ерекшеліктері мен экономикалық табиғаты жеткілікті теориялық тұрғыдан дамымағандықтан жалға берілген жер пайдалану тиімді дами алмайды.

Жалға берілетін жерді пайдаланудың институционалдық және экономикалық сипатына жүйелі көзқарас әлі толық қалыптаспаған. Жер меншігінің әртүрлі түрлерімен, олардың дамуын ынталандыратын әртүрлі бағыттары мен механизмдерімен, жалдау ақысының мөлшерлемелерін анықтаумен байланысты жалдау қатынастарын дамытуға қатысты көптеген мәселелерді шешу қажет. Жалдау қатынастары механизмінің мемлекеттік жер ресурстарын тиімді басқаруға әсері өз зерттеулерін талап етеді. Осыған байланысты осы жерлердегі шаруашылық жүргізудің тиімділігін қамтамасыз ететін ауыл шаруашылығында жалға берілетін жерді пайдаланудың әдістемелік және практикалық мәселелерін әзірлеу немесе нақтылау өзекті болып отыр.

Осылайша, жалдау қатынастарының мазмұны-бұл жер иесі-жалға беруші мен оларды тікелей пайдаланатын кәсіпкерлік субъектісі-жалға алушы арасындағы жалдау шартында белгіленген кірістің үлесін бөлу және иемдену туралы қатынастар. Жалға беру қатынастары-бұл жалға беруші мен жалға алушы арасындағы меншік құқығында жалға берушіге тиесілі жер телімдерін уақытша иеленуге және пайдалануға беру туралы шартпен бекітілген экономикалық-құқықтық қатынастар. Ұсынылған жалпы жалдау теориясының және атап айтқанда жерді жалға беру теориясының негізгі тұжырымдамасының мәні болып табылады.

Мәміле, жалдау шарты бұл мүдделі тараптар арасында заңды түрде жасалған жалдау қатынастары. Осы тұжырымдамалық мағынаға сүйене отырып, жалдау қатынастары-бұл меншік қатынастарын жүзеге асыру тәсілі, ал жалдау мәмілесі-жерді пайдалануды ұйымдастырудың бір түрі. Сонымен қатар шарт элеуметтік-экономикалық қатынастарды сипаттайтын құрал ретінде әрекет етеді. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді жалға берудің ерекшелігі, ол жерге меншік түрін және қоғамның өндірістік күштерінің даму деңгейін анықтай отырып, жердегі басқарудың дербес нысаны ретінде қарастырылады. Көрсетілгендей, жалға беру қатынастары процеске қатысушылардың мүдделерін қанағаттандыратын мәселелердің барлық спектрін шешуді анықтайтын шарттық болып табылады. Осылайша жалдау меншік қатынастарын жүзеге асырудың тәсілі болып табылады. Ауыл шаруашылығында болып жатқан процесс меншік пен шаруашылықтың әртүрлі нысандарын қалыптауы жалға беруді шектеп қана қоймайды, керісінше, әртүрлі өнім түрлерін өндіру бойынша ірі кешендерді дамыту жөніндегі инвестициялық жобалар есебінен жалдау қатынастарын одан әрі дамыту үшін алғышарттарды кеңейтеді. Кез келген қоғамдық-экономикалық формациядағы өндірістік қатынастар жүйесін анықтайтын ол меншіктік қатынасы. Карл Маркс меншіктік қатынастарды адамдар арасындағы заттарға қатысты қатынастар деп тұжырымдады [2].

Адевале Г. А., Клэр Д., Ронан М. жұмыстарында жер өндіріс факторы ретінде басқа секторлармен салыстырғанда ауылшаруашылық секторында маңызды рөл атқарады деп айтылады. Жердің ұтқырлығы бүкіл әлемде үлкен проблемаға айналды, өйткені шоғырлану мен жерді иелену бәсекелестігі артты, бұл агроазық-түлік секторының жалпы бәсекеге қабілеттілігін шектейді және жаңа фермерлердің жерге қол жеткізу мүмкіндігін шектейді [3].

Ауыл шаруашылығы бизнесінің рентабельділігінің өсуі жағдайында жердің оңтайлы мөлшеріне қол жеткізу қажеттілігі А. Н. Жилдикбаева, А. И. Сабирова, Т. Пентаевтың

жұмыстарында негізделген, онда бір шаруашылықтың жерді игеру дәрежесін көрсететін аймақтың ірі шаруашылығының алып жатқан аумағын бағалау келтірілген [4].

Жалға беру мәмілелері мүлікті жоғалтпай және айтарлықтай біржолғы салымдарсыз, мысалы, жер телімдерін шаруашылық айналымына қосуға және меншік иесіне белгіленген мерзім ішінде жалдау ақысы түрінде табыс алуға, ал жалға алушыға жеке тұтыну үшін де, ауыл шаруашылығы өндірісін кеңейту (жаңғырту) үшін де пайдаланатын кәсіпкерлік табыс алуға мүмкіндік береді. Сонымен қатар жер телімдерінің құны уақыт өте келе сақталып қана қоймай, оған жанды және материалдық еңбекті қолдану есебінен құн теориясына сәйкес көбейіп отырады. Меншік иесінің (жалға берушінің) және шаруашылық жүргізуші субъектінің (жалға алушының) өзара іс-қимылы барысында жалдау қатынастары экономикалық сипатқа ие болады. Жалға алушы жер телімдерін жалға беру арқылы нарық сұранысына сәйкес ауыл шаруашылығы өнімінің көлемін оңтайландыруға, еңбек, қаржылық, материалдық ресурстарды тартуға, шығындарды азайтуға, өндіріс ауқымы мен оны тиімді басқарудың арқасында максималды табыс ала алады. Осылайша, жалдау ақысы мен жалдау кірісі жалдау қатынастарын қалыптастыру мен жүзеге асырудың маңызды экономикалық құралы болып табылады.

Әдістер мен материалдар

Мақалада жалдау қатынастарының теориялық негіздері қарастырылған. Сонымен бірге жалдау қатынастарының әдіснамалық және әдістемелік дамуын қалыптастыру және оны реттеудің нақты механизмдерін жетілдіру әлі толық аяқталған жоқ. Жалға беру қатынастарын одан әрі дамыту жалға беру қатынастарының экономикалық және әлеуметтік мазмұнын, жалға берілетін жерді пайдаланудың мәні мен мазмұнын, олардың жер қатынастарының жалпы жүйесіндегі орны мен рөлін және ауыл шаруашылығы өндірісі саласындағы ерекшеліктерін терең зерттеуді талап етеді. Жалға алуды ұйымдастырудың жаңа нысандарын қалыптастыру, ауыл шаруашылығы жер пайдаланудың тиімділігін қамтамасыз ететін нарықтық жағдайларға бейімделу мәселелері неғұрлым мұқият зерттеуді талап етеді. Жалдау ақысын анықтаудың әдістемелік тәсілдері маңызды болып қала береді. Осыған қарамастан, жалға алынған ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану механизмін жетілдіруге қатысты бірқатар мәселелер толық пысықталмаған күйде қалып отыр, ал кейбір ережелері даулы болып табылады және қосымша зерттеулерді қажет етеді. Мәселенің өзектілігі мен жеткіліксіз дамуы зерттеудің мақсаты мен міндеттерін алдын-ала анықтады.

Зерттеу зерттелетін пәндік салаға жүйелі көзқарасты, сондай-ақ экономикалық зерттеудің монографиялық, есептік-конструктивті, экономикалық-статистикалық және басқа әдістерін қолдануға негізделген..

Нәтижелер мен талқылау

Жалға алу экономикалық қатынастар жүйесінде және шаруашылық тәжірибеде маңызды орын алады. Экономикалық-құқықтық түсінікте жалға беру мүліктік жалдау шарты болып табылады, ҚР Азаматтық кодексінің 581-бабында Үйді немесе ғимаратты жалдау шарты бойынша жалға беруші үйді немесе ғимаратты жалға алушының уақытша иеленуіне және пайдалануына беруге міндеттенеді. Ол бойынша бір тарап (жалға беруші) екінші тарапқа (жалға алушыға) шартта келісілген жалдау ақысына мүлікті уақытша иеленуге және пайдалануға немесе уақытша пайдалануға беруге міндеттенеді [5]. Жалға берудің экономикалық мәні өндіріс құралдарына меншік қатынастары негізінде қарастырылуы керек. Бұл кез-келген әлеуметтік-экономикалық формациядағы өндірістік қатынастар жүйесін анықтайтын меншіктің қатынасы.

Меншік субъектілер арасында материалдық игіліктердің біркелкі емес бөлінуін болжайды - кейбіреулерінде мүліктің болуы оның басқаларында жоқтығын алдын ала анықтайды. Өндірістік қызметке жеткілікті мүлкі жоқ жеке және заңды тұлғалар оны меншік иесінен жалға алады. Әдетте, бұл тәжірибе меншік иесі өзінің иелігіндегі өндіріс құралдарын тиімді пайдалана алмаған кезде туындайды, олардың бірі жер немесе басқа мүліктер (ғимараттар, құрылыстар, жабдықтар, көлік құралдары, мүліктік кешендер және т.б.) болып

табылады. Табысынан айырылып қалмау үшін ол өзінің мүлкін уақытша иеленуге және пайдалануға немесе шаруашылық қызметті жүзеге асыру үшін келісілген ақыға басқа тұлғаға уақытша пайдалануға береді. Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексінің 583 бабында үйді немесе ғимаратты жалдау шартында жалдау ақысының мөлшері көзделуге тиіс. Тараптардың жалдау ақысының мөлшері туралы жазбаша түрде келіскен талаптары болмаған жағдайда үйді немесе ғимаратты жалдау шарты жасалмаған деп саналады. Үйді немесе ғимаратты жалдау ақысы шартта үй (ғимарат) алаңының бөлінісіне немесе оның көлемінің өзге көрсеткішіне белгіленсе, жалдау ақысы жалға алушыға берілген үйдің немесе ғимараттың нақты мөлшері негізге алына отырып айқындалады [6].

Сонымен қатар, жалға алынған мүлік бұрынғыша меншік иесіне тиесілі, өйткені ол оған меншік құқығын жоғалтпайды. А. С. Миндриннің, О. Б. Леппкенің және басқалардың пікірінше, "жалдау қатынастары экономикалық қатынастардың ерекше тәуелсіз тобы болып табылады, оның шеңберінде олардың қатысушыларының экономикалық немесе басқа қажеттіліктері оларға тиісті материалдық игіліктердің уақытша ауысуы есебінен қанағаттандырылады" [7].

Жалға беру мәмілелері мүлікті жоғалтпай және айтарлықтай біржолғы инвестицияларсыз, мысалы, жер телімдерін шаруашылық айналымына қосуға және меншік иесіне белгіленген мерзім ішінде жалдау ақысы түрінде табыс алуға, ал жалға алушыға жеке тұтыну үшін де, ауыл шаруашылығы өндірісін кеңейту (жаңғырту) үшін де пайдаланатын кәсіпкерлік табыс алуға мүмкіндік береді. Сонымен бірге жер телімінің құны уақыт өте келе сақталып қана қоймайды, сонымен бірге құн теориясына сәйкес оған өмірлік және материалдық еңбектің қолданылуына байланысты өседі. Меншік иесінің (жалға берушінің) және шаруашылық жүргізуші субъектінің (жалға алушының) өзара іс-қимылы барысында жалдау қатынастары экономикалық сипатқа ие болады. Жер телімдерін жалға алу арқылы жалға алушы нарықтық сұранысқа сәйкес ауыл шаруашылығы өнімдерін өндіру көлемін оңтайландыра алады, еңбек, қаржылық, материалдық ресурстарды тарта алады, шығындарды азайтады, өндіріс ауқымы мен оны тиімді басқару арқылы максималды табыс табады. Осылайша, жалдау ақысы мен жалдау кірісі жалдау қатынастарын қалыптастыру мен жүзеге асырудың маңызды экономикалық құралы болып табылады.

Айта кетейік, Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 584-бабында ғимаратты немесе құрылысты жалға берушінің беруі және оны жалға алушының қабылдауы тараптар қол қойған тапсыру актісі немесе өзге де беру құжаты бойынша жүзеге асырылады. Тараптардың бірінің шартта көзделген талаптармен үйді немесе ғимаратты беру туралы құжатқа қол қоюдан жалтаруы тиісінше жалға берушінің мүлікті беру жөніндегі міндетін орындаудан, ал жалға алушының мүлікті қабылдаудан бас тартуы ретінде қаралады. Демек, кез келген келісім-шарт үшін оның маңызды шарттарын анықтауға байланысты мәселелер басты мәнге ие, өйткені олар бойынша тараптар арасында келісімге қол жеткізілген жағдайда ғана оны жасалған деп санауға болады. [8]. Жалдау шартына қатысты мұндай маңызды шарт "жалға алу объектісі" ұғымы болып табылады, оған өзінің табиғи қасиеттерін (тұтынылмайтын заттарды) пайдалану процесінде жоғалмайтын кез келген мүлік жатқызылуы мүмкін: жер телімдері, оқшауланған табиғи объектілер, кәсіпорындар және басқа да мүліктік кешендер, ғимараттар, құрылыстар, жабдықтар, көлік құралдары [2]. Жалдау шартында жалға алушыға жалдау объектісі ретінде берілетін мүлікті анықтауға мүмкіндік беретін мәліметтер болуы керек. Әйтпесе жалдау шарты жасалған деп саналмайды. Заңда жалға беруге рұқсат етілмейтін немесе шектелген мүлік түрлері белгіленуі мүмкін.

Жалдау шартындағы негізгі ұғым "жалға беруші" болып табылады. Олар меншік иесі немесе заңмен немесе меншік иесімен мүлікті жалға беруге рұқсат етілген басқа тұлға болуы мүмкін. Заңға байланысты шаруашылық жүргізу құқығының субъектілері келесідей құқыққа ие: мемлекеттік және унитарлық кәсіпорындар. Жер телімдерін пайдаланғаны үшін төлемақы мөлшері.

Жер телімін пайдаланғаны үшін жылдық төлемақы сомасы жер телімі орналасқан жердегі жер қатынастары бойынша уәкілетті орган жасаған есептемеде белгіленеді.

Жер телімін пайдаланғаны үшін төлемақы сомасы бекітілген болып табылмайды және осы Шарт талаптары өзгерген жағдайларда, сондай-ақ жерге төленетін салық және өзге де төлемдер есептеу тәртібін регламенттейтін заңнамалық актілерге енгізілетін өзгерістерге және (немесе) толықтыруларға сәйкес Жалға беруші өзгертуі мүмкін.

Жер телімін пайдаланғаны үшін төлемақы Қазақстан Республикасының салық және жер заңнамасына сәйкес айқындалады және оны Жалға алушы Қазақстан Республикасының салық заңнамасында белгіленген мерзімде және одан әрі жыл сайын Қазақстан Республикасының салық және жер заңнамасына сәйкес төленуі тиіс. Олар мүлікті оның уәкілетті органы атынан меншік иесінің келісімімен ғана жалға беруге құқылы. Жедел басқару субъектілері болып табылатын мекемелер мен қазыналық кәсіпорындар меншік иесінің келісімімен ғана жалға беруші бола алады [9].

Жалға берушінің негізгі міндеті-жалға алушыға осы мүліктің жалдау шартына және мақсатына сәйкес келетін мүлікті оның барлық керек-жарақтарымен және оған қатысты құжаттармен қамтамасыз ету. Жалға берілген мүлікті жалға алушы шартта көрсетілген мерзімде, ал ол болмаған кезде - ақылға қонымды мерзімде беруге тиіс. Жалға беруші бұл міндетті орындамаған жағдайда, жалға алушы жалға берушіден жалға алынған мүлікті талап етуге және жалға алынған мүлікті уақтылы бермеу нәтижесінде келтірілген залалды өтеуге құқылы. Жалға берілген мүліктің кемшіліктері үшін жалға беруші жауап береді, өйткені олар жалға алынған мүлікті мақсатына толық немесе ішінара пайдалануға кедергі келтіруі мүмкін. Жалға алушы өз таңдауы бойынша жалға берушіден анықталған кемшіліктерді өтеусіз жоюды, тиісінше жалдау ақысын азайтуды немесе анықталған кемшіліктерді жою үшін жасаған шығындарын өтеуді талап етуге құқылы. Жалға алушы жалдау ақысынан туындаған шығындар сомасын ұстап қалуды немесе жалға берушіге бұл туралы алдын ала хабарлау арқылы шартты мерзімінен бұрын бұзуды талап ете алады.

Жалға алушы-шартта көзделген шеңберде және шарттарда уақытша (белгіленген мерзімге) жалға берушінің мүлкін пайдалануға құқық алатын, ол үшін оған жалдау ақысын төлейтін тұлға. Жалға берушілер мен жалға алушылардың экономикалық мүдделері көбінесе қарама-қайшы болып келеді: біріншісі жалдау ақысының максималды мөлшерін алғысы келеді, ал басқалары, керісінше, оның минималды мөлшерін төлегісі келеді. Сонымен қатар, жалға алушылар жалдау шартының қолданылу мерзімінің мүмкіндігінше ұзағырақ болуына мүдделі болса, жалға беруші инфляцияның өсуіне және шаруашылықпен байланысты өндірістік тәуекелдерге байланысты табысынан айырылып қалудан қорқып, жалға беру мерзімін қысқартуға мүдделі. Сондықтан шарт жасасу кезінде тараптардың экономикалық мүдделерінің ерікті және өзара келісімі болады.

Айта кету керек, мүліктік жалдау (жалға алу) кезінде мүлік маңызды экономикалық санат болып табылады, бұл затқа толық билікті қамтамасыз ететін құқықтар жиынтығы. Меншік түсінігінің бұлай түсіндірмесі Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінен туындайды, мұнда мүлік меншік, пайдалану және билік ету құқықтарының жиынтығы ретінде қарастырылады.

Пайдалану-бұл мүлікті пайдалану, одан кіріс алу мүмкіндігі, яғни. меншік объектілерін олардың мақсатына сәйкес өндіріс құралдары немесе олардан пайдалы қасиеттерді ала отырып тұтыну заттары ретінде нақты қолдану [10,11,12].

Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 37-бабында Уақытша өтеулі жер пайдалану (жалдау) құқығы көрсетіледі:

шаруа немесе фермер қожалығын жүргізу үшін; ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін; пайдалы қазбаларды өндіру, жер қойнауы кеңістігін пайдалану немесе кен іздеушілік жөніндегі операцияларды жүргізу мақсаттары үшін - жер қойнауын пайдаланушыларға жер қойнауын пайдалануға арналған лицензияның немесе жер қойнауын пайдалануға арналған келісімшарттың бүкіл қолданылу мерзіміне; сыртқы (көрнекі) жарнама объектілерін

орналастыру үшін; Қазақстан Республикасының азаматтарына және мемлекеттік емес заңды тұлғаларына Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 1-бабы 1-тармағының тармақшаларында көрсетілген жерлерді қоспағанда, он жылдан қырық тоғыз жылға дейінгі мерзімге орман қоры жерінде және босалқы жерде жабайы жануарларды, оның ішінде аңшылық мақсатында өсіру үшін; орман өсіру мақсаттары үшін – Қазақстан Республикасының азаматтарына және шетелдік қатысуы жоқ Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғаларына қырық тоғыз жылға дейінгі мерзімге; Қазақстан Республикасының Жер Кодексінде және Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де жағдайларда беріледі.

Мүлікті құрайтын өкілеттіктердің барлық жиынтығының ішінде пайдалану материалдық және басқа да игіліктерді жасаумен тікелей байланысты және меншіктің өзінің экономикалық мәнін барынша толық жүзеге асырады. Өндіріс құралдары жанды еңбекпен ұштастырылған пайдалану процесінде, дәлірек айтсақ, материалдық өндіріс процесінде жалға алынған мүліктің ең құнды қасиеттері – оның өсу қабілеті пайда болады. Сондықтан жалға алушының жалға алынған мүлікті пайдалану нәтижесінде алған жемістері, өнімдері және кірістері оның өз қалауы бойынша иелік ететін меншігі болып табылады. Егер жалдау шартында төлемнің заттай нысаны (жемістердің немесе өнімнің бір бөлігі) көзделсе, онда жалға алушы өсімнің белгілі бір бөлігін жалға берушіге жалдау ақысы ретінде беруге міндетті.

2022 жылғы жер балансының және азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жеке меншігіндегі жер есебінің басқа материалдарының деректері бойынша әртүрлі санаттағы 2805,0 мың га жер бар. Жер ресурстарының негізгі аудандары мемлекеттік меншікке шоғырланған. Меншік түрлері бойынша жер қорының жер санаттары бойынша бөлінуі 1-кестеде көрсетілген.

Кесте 1 – Меншік түрі бойынша жерді жер категориясы бойынша бөлу

№	Жер санаттары	Ауданы, барлығы	Оның ішінде	
			жеке меншікте	мемлекеттік меншікте
1.	Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер	113 961.4	1 423.2	112 538.2
2.	Елді мекендердің жері	24 288.7	1 290.5	22 998.2
3.	Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жері және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жерлер	2 239.1	90.7	2 148.4
4.	Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер	7 810.7	0.5	7 810.2
5.	Орман қорының жері	22 435.3	0.1	22 435.2
6.	Су қорының жері	4 206.5	-	4 206.5
7.	Босалқы жерлер	87 989.1	-	87 989.1
	Жалпы жер	262 930.8	2 805.0	260 125.8



Сурет 1 - Жер санаттары



Сурет 2 - Жеке меншіктегі жерлер



Сурет 3 - Мемлекет меншігіндегі жерлер

Соған қарамастан, Қазақстан Республикасында жалға алынған жерді пайдаланудың қалыптасқан жағдайын талдау жалға алынған жер қатынастарын реттеудің қолданыстағы механизмінде бірқатар ақаулар бар екенін көрсетеді, олардың қатарына жалға алынған жерді пайдаланушылардың мүдделерін теңестіру, ұтымды және тиімді жер пайдалануды ынталандыру құралдары жүйесінің дамымауын жатқызуға болады.

Жерді игермеу себептерін талдауда келесі мәселелер анықталды:

- елді мекендер жерлерінің нысаналы мақсатының егжей-тегжейлі жоспарлау жоспарларына сәйкес келмеуі.

- инфрақұрылымның, инженерлік желілердің болмауы. Инженерлік желілердің болмауына және объектіні жобалау мүмкіндігіне байланысты берілген көптеген жер телімдері бірнеше жыл ішінде игеру мүмкін емес. Қолданыстағы заңнама бойынша мұндай жер телімдерін мәжбүрлеп алып қойған жағдайда мемлекетке қайтарылмайды, бірақ әділет органдары жерді жаңа меншік иесі (оның ішінде бұрынғы меншік иесінің үлестес тұлғасы) сатып ала алатын аукциондарда сатады. Мұндай жағдайларда олар аталған проблемалық мәселелер шешілгенге дейін одан әрі игерілмейді және уәкілетті органның жұмсалған күш-жігерін жоққа шығара отырып, барлық рәсімдер қайтадан қайталанатын;

- сот арқылы жерді алып қою механизмі жеткілікті тиімді емес. Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 94-бабына сәйкес алып қойылған жер телімі мемлекеттік қорға түспейді, бірақ жоғарыда көрсетілгендей сот орындаушылары аукцион арқылы өткізеді. Бұл ретте түскен сома жер иесіне қайтарылады. Сонымен қатар, жер пайдаланушының өзі осы сауда-саттыққа қатыса алады, немесе тіпті жалған тұлғалар да қатыса алады [13]. Нәтижесінде жер сол иесіне қайтарылады және игерілмей қалады. Осылайша, уәкілетті орган көп уақыт пен ресурстарды ысырап етеді, ал қабылданған шаралар өз мақсатына жете алмайды;

- жергілікті атқарушы органдардың жер пайдалану құқығын беру жүйесінің анық еместігі, елді мекеннің осы немесе басқа бөлігінің егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларының бар немесе жоқтығы, олардың нысаналы мақсатын көрсететін бос жер телімдерінің бар-жоғы

туралы мәліметтердің құпиялылығы; лауазымды адамдардың өз функционалдық міндеттерін тиісінше орындамауы.

Өз кезегінде жалдау қатынастары әртүрлі экономикалық механизмдердің көмегімен талдаудың әртүрлі тәсілдері мен әдістерімен жүзеге асырылады [14,15]. Олардың ішіндегі ең маңыздылары экономикалық әдістер болып табылады, оларды жиынтықта экономикалық механизм ретінде анықтауға болады. Экономикалық механизмнің көмегімен өндіріске әсер ету, жеке қызығушылық негізінде кеңейтілген көбею процесін ынталандыру және инвестициялық қызметті күшейту жүзеге асырылады. Өз кезегінде, жалға берудің экономикалық механизмі құқықтық, әдістемелік және ұйымдастырушылық әсер ету әдістерінің жиынтығына негізделуі керек, олардың арасында жалдау процестеріне әсер ету мақсатында экономикалық құралдарды қолдану әдістері мен тәртібі маңызды рөл атқарады.

Қорытынды

Осылайша, Қазақстан Республикасында жалға берілетін жер пайдалануды одан әрі дамыту үшін мынадай ережелерді ұстану қажет:

- жалға берудің экономикалық механизмі құқықтық, әдістемелік және ұйымдастырушылық әсер ету әдістерінің жиынтығына негізделуі керек, олардың арасында жалдау процестеріне әсер ету мақсатында экономикалық құралдарды қолдану әдістері мен тәртібі маңызды рөл атқарады;

- жалға беруші мен жалға алушының позициясынан орынды жалдау ақысының мөлшерін, сондай-ақ жерді жалға алу құқығын сатып алу үшін төлемді айқындау ауыл шаруашылығы жерлерін және олардың ренталық құрамдас бөлігін құндық бағалау туралы ғылыми негізделген мәліметтерді пайдалануға негізделуге тиіс;

- жалға берілетін жерді пайдаланудың экономикалық және құқықтық тетіктерін келісілген қолдануды қамтамасыз ететін жалдау қатынастарын жетілдіру жөніндегі нақты шаралар талдануға тиіс. Жалға берудің экономикалық функциясын дамыту мынадай базалық қағидаттарды іске асыруға негізделген: жер телімдерін жалға алуға қол жеткізуге тең жағдайлар жасау, нарықтық тетіктер негізінде жалдау мөлшерлемелерін белгілеуге көшу;

- жалға беру қатынастары жүйесін жетілдіру үшін жерді жалға алудың институционалдық негіздерін, оның ауыл шаруашылығы алқаптарын жалға алуды мемлекеттік реттеу қажеттілігіне негізделген, ҚР-да қазіргі жағдайда қалыптасқан, мемлекет оны реттеу тетіктері арқылы өтелуге тиіс бірқатар жағымсыз әлеуметтік-экономикалық салдарлармен ұштасқан жер нарығының өзіндік ерекшеліктерін анықтауға негізделген ұйымдық-экономикалық құрылымын зерделеу ұсынылады.

Әдебиеттер тізімі

1. Послание Президента Республики Казахстан К.К. Токаева, «Конструктивный общественный диалог – основа стабильности и процветания Казахстана» https://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses_of_president/poslanie-glavy-gosudarstva-kasym-zhomarta-tokaeva-narodu-kazahstana
2. Маркс К., Энгельс Ф. Немецкая идеология // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. -2-е изд. - М., 1955. - Т.3. - 544 с.
3. Адевале Г. А., Клэр Д., Ронан М. Аргументы в пользу долгосрочной аренды земли: обзор эмпирической литературы. Land, Том 10, Выпуск 3, 10.3390/земля10030238. <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/3/238>
4. Zhildikbaeva, A.N., Sabirova, A.I., Pentaev, T., Omarbekova, A.D. Improving the agricultural land use system in the Republic of Kazakhstan. *Journal of Environmental Management and Tourism*, 2018, 9(7), страницы 1585–1592. <https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57208208255>.
5. Гражданский Кодекс Республики Казахстан (общая часть)(с изменениями и дополнениями по состоянию на 05.01.2024 г.) https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061

6. Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть) https://adilet.zan.kz/rus/docs/K990000409_
7. Миндрин А.С., Лепке О.Б., Корнеев А.Ф., Капитонов А. А. Совершенствование экономического механизма регулирования арендных отношений в сельскохозяйственном землепользовании. - М.: ГНУ ВНИОПТУСХ, 2014. - 116 с. - С. 10, 86
8. Витрянский В.В. Общие положения об аренде (глава 34, ст. 606-625) (Комментарий ГК РФ) // Хозяйство и право, №2, 1996. - С. 3-21
9. Об утверждении типового договора временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка. Приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 26 сентября 2019 года № 353. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 3 октября 2019 года № 19437 <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1900019437>
10. Маркин С.В. Земельное право. - М.: Феникс, 2006. - 352 стр.
11. Миндрин А.С. Арендная плата сельскохозяйственных земель: методические рекомендации. - М.: ВНИЭТУСХ, 2002. - 32 с.
12. Нарозников Н.К., Решетников В.И. Основы земельного права Российской Федерации. - М.: ВГНА МНС России, 2004. - 336 стр.
13. Земельный кодекс Республики Казахстан. https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_ от 20 июня 2003 года № 442. (с Изменениями и дополнениями 2022 года.)
14. Сарнаков И.В. Договор аренды: понятие, признаки, характерные черты, место в системе договорных отношений и основные его положения // М.: Юрист, 2006, № 4, С. 21-24
15. Скребкова О.П. Договор аренды земельных участков: Автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Самарская гос. эконом, акад. Самара, 2003.

References

1. Poslaniye Prezidenta Respubliki Kazakhstan K.K. Tokayeva, «Konstruktivnyy obshchestvennyy dialog – osnova stabil'nosti i protsvetaniya Kazakhstana» https://www.akorda.kz/ru/addresses/addresses_of_president/poslanie-glavy-gosudarstva-kasym-zhomarta-tokaeva-narodu-kazahstana
2. Marks K., Engel's F. Nemetskaya ideologiya // Marks K., Engel's F. Soch. -2-ye izd. - M., 1955. - Т.3. - 544 s. http://kprf-sverdlovsk.ru/books/K_Marx_i_F_Engels_Nemetskaya_ideologia.pdf
3. Adevale G. A., Kler D., Ronan M. Argumenty v pol'zu dolgosrochnoy arendy zemli: obzor empiricheskoy literatury. Land, Tom 10, Vypusk 3, 10.3390/zemlya10030238. <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/3/238>
4. Zhildikbaeva, A.N., Sabirova, A.I., Pentaev, T., Omarbekova, A.D. Improving the agricultural land use system in the Republic of Kazakhstan. Journal of Environmental Management and Tourism, 2018, 9(7), stranitsy 1585–1592. <https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57208208255>.
5. Grazhdanskiy Kodeks Respubliki Kazakhstan (obshchaya chast') (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 05.01.2024 g.) https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061
6. Grazhdanskiy kodeks Respubliki Kazakhstan (Osobennaya chast')
7. Mindrin A.S., Leppke O.B., Korneyev A.F., Kapitonov A. A. Sovershenstvovaniye ekonomicheskogo mekhanizma regulirovaniya arendnykh otnosheniy v sel'skokhozyaystvennom zemlepol'zovanii. - M.: GNU VNIOPUTUSKH, 2014. - 116 s. - S. 10, 86
8. Vitryanskiy V.V. Obshchiye polozheniya ob arende (glava 34, st. 606-625) (Kommentariy GK RF) // Khozyaystvo i pravo, №2, 1996. - S. 3-21
9. Ob utverzhdenii tipovogo dogovora vremennogo vozmezdного zemlepol'zovaniya (arendy) zemel'nogo uchastka. Prikaz Ministra sel'skogo khozyaystva Respubliki Kazakhstan ot 26

- sentyabrya 2019 goda № 353. Zaregistririvan v Ministerstve yustitsii Respubliki Kazakhstan 3 oktyabrya 2019 goda № 19437
10. Markin S.V. Zemel'noye pravo. - M.: Feniks, 2006. - 352 str.
 11. Mindrin A.S. Arendnaya plata sel'skokhozyaystvennykh zemel': metodicheskiye rekomendatsii. - M.: VNIETUSKH, 2002. - 32 s.
 12. Naroznikov N.K., Reshetnikov V.I. Osnovy zemel'nogo prava Rossiyskoy Federatsii. - M.: VGNA MNS Rossii, 2004. - 336 str.
 13. Zemel'nyy kodeks Respubliki Kazakhstan. https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_ ot 20 iyunya 2003 goda № 442. (s Izmeneniyami i dopolneniyami 2022 goda.)
 14. Sarnakov I.V. Dogovor arendy: ponyatiye, priznaki, kharakternyye cherty, mesto v sisteme dogovornykh otnosheniy i osnovnyye yego polozheniya // M.: Yurist, 2006, № 4, S. 21-24
 15. Skrebkova O.P. Dogovor arendy zemel'nykh uchastkov: Avtoref. dis. kand. yurid. nauk: 12.00.03 / Samarskaya gos. ekonom, akad. Samara, 2003.

Д.С. Оналбаева, Н.В., Джангарашева А.Д. Омарбекова, А.А. Шаймерденова*
НАО «Казахский национальный аграрный исследовательский университет», г.Алматы,
Республика Казахстан
aslai@mail.ru, nazymkul@mail.ru, ardak_dd@mail.ru, aiya77@mail.ru

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ АРЕНДНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ РК

Аннотация

Земельный вопрос был и остается одним из злободневных вопросов, интересующих не только граждан, но и в целом общество и государство, что обусловлено социальными, политическими и государственными приоритетами. Об этом говорится в Послании Президента Республики Казахстан К.К. Токаева, «Конструктивный общественный диалог – основа стабильности и процветания Казахстана». Президент отдельно остановился на волнующем общество земельном вопросе и отметил, что «вопрос неэффективного использования земельных ресурсов становится все более актуальным». Он указал на сложившийся «целый слой такназываемых «латифундистов», получивших право земельной аренды бесплатно и не использующих землю, хотя при этом возникла проблема «нехватки у фермеров земли для выращивания кормовых культур». «Пора приступить к изъятию неиспользуемых сельхозземель, - указал Президент, - «Земля – наше общее богатство и должна принадлежать тем, кто на ней работает». Также Президент дал поручение Правительству и Парламенту разработать и «предложить соответствующие механизмы» [1]. Сказанное Президентом подтверждается и на практике. Только по Алматинской области выявлено 576 неиспользуемых земельных участков (Карсайский район 40/900 га, Аксуский 27/1,1 тыс.га, Балхашский 400/90 тыс.га, Енбекшиказахский 39/ 9,4 тыс.га, Сарканский 26/12,5 тыс.га, Панфиловский 44/11,3тыс.га), общей площадью 125,2 тыс.га. По городу Алматы выявлено 332 неосвоенных участков данной категории общей площадью 2596 га (Медеуский, Алатауский, Наурызбайский и Турксибские районы). Всего же по городу Алматы уполномоченными органами выявлено 1852 неосвоенных участков, площадью 5581га (коммерческая зона – 1376 участков площадью 2737 га, сельскохозяйственного использования – 332 участков площадью 2596 га, жилищная зона – 144 участков площадью 248 га). Следовательно, аренда сельскохозяйственных угодий как неотъемлемая составная часть земельного оборота, обеспечивает более эффективное перераспределение земель между сельхозтоваропроизводителями. Собственность на землю в РК основном представлена в виде возмездного землепользования, имеющей свои специфические особенности рыночного оборота. Этим объясняется то обстоятельство, что большая часть владельцев земельных долей

распоряжается своей собственностью через механизм аренды земель. Массовое развитие арендного землепользования позволяет большему числу крестьянских и фермерских хозяйств участвовать в земельном обороте. Участие в аренде земель решает не только экономическую задачу - формирование среднего класса предпринимателей на селе, но и социальную — устойчивое развитие сельских территорий.

Ключевые слова: земельные ресурсы, эффективное управление земельными ресурсами, земли сельскохозяйственного назначения, аренда земли, арендные отношения, земельные отношения, земельный кодекс, арендодатель, арендатор.

*D.S. Onalbayeva**, *N.V. Jangarasheva*, *A.D. Omarbekova*, *A.A. Shaimerdenova*
NAO "Kazakh National Agrarian Research University", Almaty, Republic of Kazakhstan
aslai@mail.ru, nazymkul@mail.ru, ardak_dd@mail.ru, aiya77@mail.ru

THE CURRENT STATE OF RENTAL LAND USE IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

Abstract

The land issue has been and remains one of the topical issues of interest not only to citizens, but also to society and the state as a whole, due to social, political and state priorities. This is stated in the Message of the President of the Republic of Kazakhstan K.K. Tokayev, "Constructive public dialogue is the basis for stability and prosperity of Kazakhstan." The President separately focused on the land issue of concern to society and noted that "the issue of inefficient use of land resources is becoming more and more urgent." He pointed to the existing "a whole layer of so-called "latifundists" who have received the right to lease land for free and do not use the land, although at the same time there was a problem of "lack of land for farmers to grow forage crops." "It's time to start seizing unused agricultural land," the President pointed out, "Land is our common wealth and should belong to those who work on it." The President also instructed the Government and Parliament to develop and "propose appropriate mechanisms" [1]. What the President said is also confirmed in practice. 576 unused land plots were identified in the Almaty region alone (Karsai district 40/900 hectares, Aksu district 27/1.1 thousand hectares, Balkhash 400/90 thousand hectares, Enbekshikazakhsky 39/ 9.4 thousand hectares, Sarkansky 26/12.5 thousand hectares, Panfilovsky 44/11.3 thousand hectares), with a total area of 125.2 thousand hectares. 332 undeveloped plots of this category with a total area of 2,596 hectares (Medeu, Alatau, Nauryzbai and Turksib districts) have been identified in the city of Almaty. In total, in the city of Almaty, the authorized bodies identified 1,852 undeveloped plots with an area of 5,581 hectares (commercial zone – 1,376 plots with an area of 2,737 hectares, agricultural use – 332 plots with an area of 2,596 hectares, residential zone – 144 plots with an area of 248 hectares). Consequently, the lease of agricultural land as an integral part of land turnover ensures a more efficient redistribution of land between agricultural producers. Land ownership in the Republic of Kazakhstan is mainly represented in the form of paid land use, which has its own specific features of market turnover. This explains the fact that most of the owners of land shares dispose of their property through the land lease mechanism. The massive development of rental land use allows a larger number of peasant and farm enterprises to participate in land turnover. Participation in land lease solves not only the economic task of forming a middle class of entrepreneurs in rural areas, but also the social task of sustainable rural development.

Key words: land resources, effective land management, agricultural lands, land lease, lease relations, land relations, land code, landlord, tenant.