

АНАРБАЕВ ЕРМЕК АХМЕТОВИЧ

**Ауылшаруашылық жерлердің пайдалану ерекшеліктерін
ескере отырып, сапалық жағдайын бағалау және зерттеу
(Түркістан облысы мысалында)**

6D090700 - Кадастр

(PhD) философия докторы дәрежесін
алу үшін дайындалған диссертация

Отандық ғылыми жетекші:
Пентаев Т.
т.ғ.д., профессор

Кенжибаева Г.С.
т.ғ.к.

Шетелдік ғылыми кеңесші:
Нилиповский В.И. (Москва)
э.ғ.к., профессор

Қазақстан Республикасы
Алматы, 2024

МАЗМҰНЫ

НОРМАТИВТІК СІЛТЕМЕЛЕР.....	3
АНЫҚТАМАЛАР.....	4
БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР.....	6
КІРІСПЕ.....	8
1 АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНІҢ САПАЛЫҚ ЖАҒДАЙЫН БАҒАЛАУДЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ.....	13
1.1 Ауыл өнеркәсіптік кешендерінің жер ресурстарын басқарудағы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалаудың маңызы мен ролі.....	13
1.2 Қазақстан Республикасындағы ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың әдістері.....	23
1.3 Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді кадастрлық бағалау әдістерін жетілдіру стратегиялары.....	25
Бірінші бөлім бойынша тұжырымдама.....	41
2 АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНІҢ САНДЫҚ, САПАЛЫҚ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІН ЗЕРТТЕУ ЖӘНЕ БАҒАНЫ АНЫҚТАУ ӘДІСТЕРІ.....	43
2.1 Түркістан облысының ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалану ерекшеліктерін зерттеу.....	43
2.2 Баға құраушы факторларды анықтау және көрсеткіштерін негіздеу..	55
2.3 Баға белгілеуші факторларды саралау әдістері.....	64
Екінші бөлім бойынша тұжырымдама.....	74
3 АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНІҢ ПАЙДАЛАНУ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІН ЕСКЕРЕ ОТЫРЫП БАҒАЛАУ МӘЛІМЕТТЕРІН ПАЙДАЛАНУ.....	75
3.1 Ауыл шаруашылығы жерлерін кешенді бағалаудағы құндылығын талдау.....	75
3.2 Жер учаскелерін экономикалық бағалау шамаларын салыстыру.....	84
3.3 Жерге орналастыруда ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалауды пайдаланудың тиімділігі.....	93
Үшінші бөлім бойынша тұжырымдама.....	99
ҚОРЫТЫНДЫ.....	100
ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ.....	103

НОРМАТИВТІК СІЛТЕМЕЛЕР

Бұл диссертациялық жұмыста келесі стандарттарға сәйкес сілтемелер көрсетілген:

Қазақстан Республикасының Конституциясы. Конституция 1995 жылы 30 тамызда республикалық референдумда қабылданды.

Қазақстан Республикасының Жер кодексі. Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы N 442 Кодексі.

Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі. Қазақстан Республикасының 1994 жылғы 27 желтоқсандағы N 268-III Кодексі.

Қазақстан Республикасының Кәсіпкерлік Кодексі. Қазақстан Республикасының Кодексі 2015 жылғы 29 қазандағы № 375-V ҚРЗ.

Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрын жүргізу ережесін бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2014 жылғы 23 желтоқсандағы № 160 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2015 жылы 26 қаңтарда № 10147 тіркелді.

Құқықтық актілер туралы. Қазақстан Республикасының Заңы 2016 жылғы 6 сәуірдегі № 480-V ҚРЗ.

Бағалау стандарттарын бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы № 519 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2018 жылғы 31 мамырда № 16971 болып тіркелді.

Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы. Қазақстан Республикасының Заңы 2018 жылғы 10 қаңтардағы № 133-VI ҚРЗ.

Агроөнеркәсіптік кешенді және ауылдық аумақтарды дамытуды мемлекеттік реттеу туралы. Қазақстан Республикасының 2005 жылғы 8 шілдедегі N 66 Заңы.

«Мүлікті жария етуге байланысты рақымшылық жасау туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жария етілген жер учаскелеріне құқықтарды ресімдеу ережесін бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 19 шілдедегі N 688 Қаулысы.

Түркістан облысының 2021-2025 жылдарға арналған әлеуметтік – экономикалық дамуының кешенді жоспарын бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 29 желтоқсандағы № 938 қаулысы.

Жер учаскелерін қалыптастыру жөніндегі жерге орналастыру жобасын жасау қағидаларын бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2022 жылғы 3 маусымдағы № 180 бұйрығы.

Мемлекетаралық стандарт 2.105-95. «Конструкторлық құжаттаманың бірыңғай жүйесі. Мәтіндік құжаттарға қойылатын жалпы талаптар». (Ресей Федерациясының мемлекеттік стандартының 1995 жылғы 8 тамыздағы N 426 қаулысымен қолданысқа енгізілді).

Қазақстан Республикасының «жасыл экономикаға» көшуі жөніндегі тұжырымдама туралы. Қазақстан Республикасы Президентінің 2013 жылғы 30 мамырдағы № 577 Жарлығы.

АНЫҚТАМАЛАР

Бұл диссертациялық жұмыста келесі терминдерге сәйкес анықтамалар қолданылған.

Агроөнеркәсіптік кешен - шаруашылықтың барлық салаларын, сондай-ақ түпкі тұтынушыға жеткізілетін ауыл шаруашылығы өнімін өндіруге қатысатын экономика салаларын біріктіретін салааралық кешен.

Агроэкожүйе (агробиоценоз) – ауыл шаруашылығы өнімдерін өндіру мақсатымен адам үнемі реттеп отыратын жасанды (егістік, жайылым бақ, жүзімдіктер, т.б.), тұрақсыз жүйе.

Аймақтарға бөлу - жер аумағын оның нысаналы мақсаты мен пайдаланылу режимін белгілей отырып айқындау.

Акт-бір нәрсені куәландыратын құжат. Мысалы, шекаралық белгілерді тапсыру туралы акт; жер учаскесін таңдау актісі.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер - елді мекеннің шекарасынан тыс орналасқан және ауыл шаруашылығының мұқтажы үшін берілген, сондай-ақ осы мақсаттарға арналған жерлер.

Ауылшаруашылық алаптары - азық-түлік өндірісі үшін пайдаланылатын жер учаскелері. Олар елдің азық-түлік қауіпсіздігі мен экономикалық дамуын қамтамасыз етуде маңызды рөл атқарады.

Баға - тауар құнының ақшалай түрі.

Баға факторлары-бұл деңгейге, құрылымға, динамикаға және баға қатынасына әсер ететін жағдайлар, яғни: өндіріс шығындары; тауардың құндылығы (сапалық параметрлер); тұтынушылардың сұранысы;

«Жасыл» экономика - бұл табиғи қорларды тиімді пайдалану есебінен қоғамның әл-ауқатын сақтауға бағытталған, сондай-ақ соңғы пайдалану өнімдерін өндірістік циклге қайтаруды қамтамасыз ететін экономика.

Жер - Қазақстан Республикасының егемендігі белгіленетін шектегі аумақтық кеністік, табиғи ресурс, жалпыға ортақ өндіріс құралы және кез келген еңбек процесінің аумақтық негізі.

Жер кадастры - жер туралы мәліметтер жүйесі, мемлекеттік кадастрлардың құрамдас бөлігі.

Жер ресурстары - қоғамның материалдық, мәдени және басқа да қажеттерін қанағаттандыру үшін шаруашылық және өзге де қызмет процесінде пайдаланылатын немесе пайдаланылуы мүмкін жер.

Егістік - ауыл шаруашылығында дәнді дақылдарды өсіру үшін қолданылатын егін алқабы.

Ішкі шаруашылық жерге орналастыру - еңбекті және ауылшаруашылық техникасын ұтымды пайдаланып, топырақ құнарлығы мен жердің басқа да қасиеттерін сақтап көбейтіп ауыл тұрғындарының еңбек етуі мен өмір сүруі үшін қолайлы жағдай жасауды қамтамасыз етіп, мемлекеттік немесе мемлекеттік емес меншік формаларындағы әр түрлі шаруашылық құрылымдардың ауылшаруашылық өндірісін территорияда ұйымдастыру үшін жүргізілетін шаралар жүйесі.

Өзіндік қосалқы шаруашылығы - аграрлық сектордың маңызды құрылымдық бөлігі.

Өнімділік - бір гектардан центнермен алынатын өсімдік шаруашылығы өнімінің мөлшері.

Кадастрлық (бағалау) құны - это мемлекет жер учаскесін немесе оны жалға алу құқығын сатқан кезде қолданылатын, инфляцияның жалпы деңгейі туралы ресми статистикалық ақпаратқа сәйкес кезең-кезеңімен нақтыланатын жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары және оларға түзету коэффициенттері негізінде айқындалатын жер учаскесінің есептеу құны.

Күрделі қаржы - негізгі капиталға (негізгі құрал-жабдыққа) жұмсалатын инвестиция, экономика салаларында негізгі қорларды жасауға, ұдайы қалпына келтіруге жұмсалатын материалдық, экономикалық және қаржы қорларының (құндық, ақшалай бағамен) жиынтығы.

Мелиорация - зерттеу аймағын жақсартуға бағытталған іс-шаралар жүйесі. (топырақ, су қорлары, климат және т.б.).

Шаруа немесе фермер қожалығы - бұл жеке кәсіпкерлікті жүзеге асыру ауылшаруашылық өнімдерін өндіру үшін ауылшаруашылық жерлерін пайдаланумен, сондай-ақ осы өнімдерді қайта өңдеумен және сатумен тығыз байланысты адамдардың еңбек бірлестігі.

Шаруашылық аралық жерге орналастыру - халық шаруашылығының салалары арасында салалар ішінде жер бөлу, әртүрлі шаруашылық құрылымдарының жер пайдаланулары мен жер иеліктерін құру және әкімшілік-территориялық құрылымдарын, ерекше режимдегі территориялардың және арнайы жер қорларының шекараларын белгілеу арқылы жерді тиімді пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған қоғамдық - экономикалық, құқықтық, техникалық және экономикалық шаралар жүйесі.

Регрессия теңдеуі- сызықтың теңдеуімен бірдей формада болады және көбінесе келесі жалпы түрде жазылады: $y = A + Bx$.

Реттілік-индекстелетін жинақ, яғни индекстер бойынша қол жеткізуге болатын нысандар жинағы (немесе контейнер). **Индекс**-бұл элементтің тізбектің басынан (оң индекстер) немесе тізбектің соңынан (теріс индекстер) сысуын білдіретін бүтін сан.

Факторлық көрсеткіштер-бұл нәтижелі көрсеткіштің мінез-құлқын анықтайтын және оның өзгеруінің себептері ретінде әрекет ететін, қызмет нәтижелерін болжауға және нәтижелі көрсеткіштің ішкі және сыртқы факторлардың өзгеруіне сезімталдығын бағалауға мүмкіндік беретін индикаторлар.

Экономикалық бағалау - бұл екі баламалы қызметтің кірістері мен нәтижелерін жүйелі түрде анықтау, өлшеу және бағалау процесі және оларды кейіннен салыстырмалы талдау. Экономикалық бағалаудың мақсаты қолда бар дәлелдерге сүйене отырып, ең жақсы іс-әрекетті анықтау болып табылады.

Эрозия - тау жыныстары мен топырақты жер үсті су ағындарымен және желмен бұзу, оның ішінде материалдың сынықтарын алып тастау және оларды тұндыру.

БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР

АҚ	-	Акционерлік қоғам
АҚШ	–	Америка Құрама Штаттары
АШМ	–	Ауыл шаруашылық министрлігі
АШК	–	Ауыл шаруашылық кәсіпорын
АШТӨ	–	Ауылшаруашылығындағы таза өнімдер
АӨК	–	Агроөнеркәсіптік кешен
БҰҰ	–	Біріккен ұлттар ұйымы
ҒЗЖ	–	Ғылыми зерттеу жұмыстары
ҒЗИ	–	Ғылыми-зерттеу институты
ҒТП	–	Ғылыми-техникалық прогресс
ДСҰ	–	Дүниежүзілік сауда ұйымы
ЕО	–	Еуропалық Одақ
ЖРБК	–	Жер ресурстарын басқару комитеті
ЖІӨ	–	Жалпы ішкі өнім
ЖҰӨ	–	Жалпы ұлттық өнім
ОБХШЕ	–	Орталық басқару халықтық-шаруашылық есеп
ӨҚШ		Өзіндік қосалқы шаруашылық
КИ	-	Кедейсоқтық индексі
ҚР	–	Қазақстан Республикасы
КҚ	-	Кадастрлық құн
КСРО	–	Кеңестік социалистік республикалар одағы
ҚазССР	–	Қазақ Советтік Социалистік Республикасы
ҚР	–	Қазақстан Республикасының Мемлекеттік жалпыға міндетті
МЖМБС		білім беру стандарты
ҚР ҰҒТАО	–	Қазақстан Республикасы ұлттық ғылыми – техникалық
		ақпарат орталығы
МЕМСТ	–	мемлекеттік стандарт
РФ		Ресей Федерациясы
РИ		Ретгілік индексі
ТМД	–	Тәуелсіз Мемлекеттер Достастығы
ХКЕ	–	Халық комиссариаты егіншілігі
ӨК	–	Өндірістік кооператив
АЭС	–	Атом электростанциясы
ҚТҚ	–	Қатты тұрмыстық қалдықтар
ӨКЗ	–	Өскемен конденсатор зауыты
га	–	гектар
ц	–	центнер

ц/га	–	центнер гектарға
т	–	тонна
тг	-	теңге
%	–	пайыз
млн	–	миллион
млн.га	–	миллион гектарға
млрд	–	миллиард
мың га	–	мың гектарға
ж.	–	жыл
жж.	–	жылдар
№	–	нөмірі
С°	-	градус

КІРІСПЕ

Зертеу тақырыбының өзектілігі. Нарықтық экономика қажеттіліктіріне сәйкес, сонымен қатар ғаламдық экономикалық кеңістіктегі бағалау қоғамдастығын интеграциялау мақсатында жерді бағалау мәселесі қазіргі уақытта өте өзекті болып табылады.

Мұндағы мәселе, жер - қоғамның әлеуметтік-экономикалық дамуының ең маңызды және ештеңемен алмастырылмайтын факторы ретінде қала отырып, түрлі рольді атқарады. Ресурс ретінде және тауар ретіндегі жердің құны – бес жүз жылдан аса зерттеліп келе жатқан экономика ғылымында қажетті экономикалық фактордың бірі саналады. Жердің құнын қалыптастырудың экономикалық және экономикадан тыс механизмдерін қалыптастыру сұрақтары анағұрлым күрделі.

Қазақстан Республикасында бағалау қызметін старгиялық дамытуды сәтті жүзеге асыру, яғни жекелей алғанда кадастрлық бағалау – теориялық-әдіснамалық, әрі қолданбалы түрде мәселелердің шешімін талап етеді, сонымен қатар жер-бағалау жұмыстарының нәтижелерін тәжірибелік қызметке енгізу, технологияларын дайындау, ауыл шаруашылығын дамытудың заманауи экологиялық және әлеуметтік-экономикалық мәселелерінің шешілуіне мүмкіндік жасайды.

Жүргізілген сараптаулар көрсеткендей қазіргі күнге дейінгі жерді бағалау саласындағы тарихи қалыптасқан зияткерлік жобалар, тұжырымдар және идеялар айтарлықтай әлі күнге дұрыс ұстанымды таңдауға алып келеді. Жасалынатын дұрыс таңдаулар, жобалау жұмыстары мәселенің өзектілігі мен тәжірибелік құндылығына қарамастан, отандық және шетелдік ғылымның алға қойған зерттеуі әлі де өндірістің және жеке мүлік нысанының факторы ретінде жерді бағалауға бағытталады. Айта кететін басты жайт, бүгінге дейін жердің биосфералық, экономикалық және әлеуметтік маңыздылығын көрсететін жердің кадастрлық құнын бағалау феноменіне кешендік зерттеулер жүргізілген жоқ.

Теориялық және қолданбалы ізденістерде биосфералық санат ретіндегі жер ресурстарын бағалау мәселесіне тек соңғы уақыттары ғана көңіл бөлінуде. Осыған байланысты диссертациялық зерттеу жұмысы өте қажетті және өзекті болып табылады.

Мәселенің зерттелу деңгейі. Жерді зерттеу және бағалау сұрақтарын отандық және шетелдік ғалымдар еңбектерінде қарастырылған. Бсқару жүйесінің элементі ретінде жерді бағалау мәселесін көптеген ғалымдар зерттеді: Варламов А.А., Волков С.Н., Гальченко С.А., Сағайдак А.Э., Семенов В.А., Сулин М.А., Хачатуров Т.С., Хлыстун В.Н., Сейфуллин Ж.Т., Дюсембеков З.Д. және т.б. Жерді және жылжымайтын мүлік ретінде бағалау туралы зерттеулер әлемдік танымал ғалымдардың да жарияланымдарында да кеңінен жарық көрген: Весели О., Кенэ Ф., Петти У., Смит А., Эккерт Дж. және т.б.

Шетелдік, отандық ғылымда және тәжірибеде табиғи ресурстар мен жердің құны бойынша әр түрлі әдіснамалық ұсыныстар, тәсілдер дайындалғанымен, тәжірибе қалыптасқанымен жер ресурстарын бағалау жұмыстарына қатысты отандық және шетелдік зерттеушілердің еңбектерін шолу барысында көптеген қарама-қайшы пікірлердің барлығына көз жеткіздік. Бүгінгі кезде, тез қарқынмен дамып жатқан жер қатынастарындағы көптеген өзгерістер, ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық бағасын анықтау әдістемесін жетілдіруді талап етіп отыр. Сондықтан да, аталған мәселелерді теориялық және әдіснамалық тұрғыдан зерттеу қажеттілігі диссертациялық жұмыстың мақсаты мен міндетін анықтауға негіз болды. Қазіргі кезде жерді бағалау мәселесі бойынша ғылыми еңбектер болса да, жерді бағалау мәселесі, бағалау механизмінің даму және жетілдіру мәселелері толығымен зерттелмеген.

Зерттеудің мақсаты мен міндеттері.

Агроөнеркәсіп кешенінің жер ресурстарын басқару жүйесінде қолданудың әдісі және экономиканың тұрақты дамуын қамтамасыз етудің басты тетігі ретінде ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау әдістемесін жетілдіру диссертациялық зерттеудің мақсаты болып табылады.

Қойылған мақсатқа жету үшін келесі міндеттер қойылды:

- ауыл шаруашылығы жерлерін бағалаудың әдістері мен теориялық-ғылыми тәсілдерін жүйелеу және саралау;
- аграрлық экономиканы тұрақты дамытуды қамтамасыз ету үшін ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың ерекшеліктерін және орынын, ролін анықтау;
- Агроөнеркәсіп кешенінің бірнеше көрсеткіштерге (сандық, сапалық және құндық) сәйкес потенциалын бағалау;
- ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын бағалау нәтижелерін қолдану құралы ретінде пайдалану технологияларын жетілдіру;
- ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнында зиянды және қауіпті факторлар коэффициенттерін негіздеу;
- ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалауға сүйенетін агроэкожүйені тұрақты дамыту үшін және аграрлық экономиканы дамытуды шешетін модель ұсыну;
- ауыл шаруашылығы жерлерін пайдаланудың экологиялық және экономикалық тиімділігін көтеруге мүмкіндік беретін жер-бағалау жұмыстарын қолдану негізінде жерге орналастыру шараларын жетілдіру;

Зерттеу нысаны агроөнеркәсіп кешенінің жер ресурстарын басқару жүйесіндегі ауыл шаруашылығы жерлерін бағалауды дамыту келешегі және жағдайын зерттеу болып табылады.

Зерттеу пәні. Ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалану ерекшеліктеріне сүйене отырып бағалау қызметін дамыту, қалыптастыру заңдылығы, сонымен қатар ауыл шаруашылығы өндірісінің тиімділігін көтеру үшін оның мәліметтерін пайдалану мүмкіндігі.

Жұмыстың ғылыми жаңалығы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау қызметіне кешендік зерттеу жүргізу және оның нәтижелерін аумақтық ерекшеліктерді ескергендегі ауыл шаруашылығы өндірісінің тиімділігін көтеруге қажетті жағдай жасайтын маңызды фактор ретінде қолданудан тұрады.

Ғылыми жұмыстың зерттелуі барысында келесі нәтижелерге қол жеткізілді:

-ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау әдістерін топтастыру және жіктеу концепциясы ұсынылды;

-аграрлы экономиканы тұрақты дамытуды қамтамасыз ету үшін ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың ерекшеліктері, орыны және маңыздылығы анықталды;

-арнайы техникаларды пайдалана отырып, бағалауды дамытудың нұсқалары дайындалды, сонымен қатар мүмкіндіктері, тәуекелі және жағдайы белгіленді;

-ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын бағалау нәтижелерін қолдану құралы ретінде пайдалану технологияларын жетілдірілді;

- ауылшаруашылық жерлердің кадастрлық құнында зиянды және қауіпті факторлар коэффициенттері қолданылды;

- кадастрлық бағалауға сүйенетін агроэкожүйені тұрақты дамыту үшін және аграрлық экономиканы дамытуға мүмкіндік беретін модель ұсынылды;

- ауыл шаруашылығы жерлерін пайдаланудың экологиялық және экономикалық тиімділігін көтеруге мүмкіндік беретін жер-бағалау жұмыстарын қолдану негізінде жерге орналастыру шараларын жетілдірілді.

Қорғауға ұсынылатын негізгі қағидалар:

-нарықтың даму жағдайында жер қатынастарын реттеу бағытында жер ресурстарын кадастрлық бағалаудың теориялық негіздері;

-ауылшаруашылық аумақтарында орналасқан ауыл шаруашылығы жерлерінің сапалық және сандық көрсеткіштерінің анықталуы;

-ауыл шаруашылығы жерлерінің табиғи аудандастыру ерекшеліктерімен зерттелуі;

-ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнында зиянды және қауіпті факторлар коэффициенттерінің негізделуі;

-ауыл шаруашылығы жерлерді кадастрлық бағалау жұмыстары әдістемесін жетілдірудің нақты ұсыныстарының жасалуы.

Зерттеудің теориялық және әдіснамалық негізі.

Жұмыстың теориялық және әдіснамалық негізіне қазіргі экономика және жерге орналастыру ғылымдарының іргелі қағидалары, отандық және шетелдік ғалымдардың диссертациялық ізденістері мен жарық көрген еңбектері, жер және жылжымайтын мүлік саласындағы мамандардың тәжірибелік жұмыстары, жерге орналастыру және жер кадастры бағытымен айналысатын мекемелердің мәліметтері қолданылды.

Зерттеудің ақпараттық базасына ретінде Қазақстан Республикасының заңнамалары, нормативтік-құқықтық акттары, Халықаралық және мемлекеттік стандарттар, статистикалық мәліметтер, мемлекеттік даму бағдарламалары, Жер ресурстарын басқару комитетінің есептік құжаттары пайдаланылды.

Зерттеу жұмыстарын жүргізу барысында абстракты-логикалық, диалектикалық, сараптаулық, монографиялық зерттеулер, факторлы сараптау, корреляциялық-регрессиялық сараптау, статистикалық, салыстырмалы талдау әдістері қолданылды. Диссертациялық зерттеудің ғылыми негізіне нарықтық талапты ескере отырып бағалауды жетілдіру болып табылады.

Зерттеудің теориялық және тәжірибелік құндылығы. Зерттеудің теориялық құндылығы агроөнеркәсіп кешенінің жер ресурстарын басқару және жер қатынастарын реттеудегі ұйымдастырушылық-экономикалық механизмді жетілдіруге мүмкіндік беретін, экономиканың тұрақты дамуын қамтамасыз етуге бағытталатын кешенді тәсіл негізінде ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын бағалаудың теориялық және әдіснамалық ережелерін дамытуға арналады.

Жұмыстың тәжірибелік құндылығы: бағалау көрсеткіштерін факторлық анықтау; шаруашылық етудің түрлі формасындағы ауыл шаруашылығы жерлерінің ерекшеліктерін ескеру; белгілі бір аумақ ерекшелігіне сәйкес потенциалды анықтау және шаруашылық ету формасын есепке ала отырып жер салығын жетілдіру жолдары; жерге орналастыру регламенттері негізінде ауыл шаруашылығы жер пайдаланылуын ретке келтіру; кадастрлық бағалау нәтижелерін қолдана отырып, ауыл шаруашылығы жер пайдаланушылары мен иеленушілерінің жер пайдалануын ұйымдастыру.

Жұмыстағы ұсыныстарды ендіру арқылы көп бағытты аграрлы экономиканы тұрақты дамыту шеңберінде түрлі шаруашылық ету формаларының бәсекеге қабілеттілігін көтеруге болады, агроөнеркәсіптік кешендердің және ауыл шаруашылығы өндірісінің рентабельділігін арттыруға болады, сонымен қатар өңірлік, өңіраралық аграрлық экономиканы дамытуда аумақтық ұйымдастыруды арттыруға болады.

Ізденушінің жеке үлесіне. Диссертацияның негізгі нәтижелері ҚР Ауыл шаруашылығы министрлігі және облыстардың ауыл шаруашылық департаменттерінде ауылшаруашылық жерлерді кадастрлық бағалауда қолдануға болады. Сонымен қатар, зерттеу нәтижелері жер қатынастарын дамыту бағытындағы жұмыстарда, жоғары оқу орындарының «Жерге орналастыру және кадастр» мамандықтарының оқу үрдістерінде пайдалануға болады.

Зерттеу нәтижелерінің апробациясы. Ұсыныстар мен жұмыс нәтижелерінің негізделуі ғылыми-тәжірибелік, ғылыми конференцияларда талқыланды, Scopus мәліметтер базасына кіретін 2 мақала және БҒСБК саласына кіретін ғылыми басылымда 5 ғылыми мақала жарияланды. Диссертациялық жұмыстың негізгі ғылыми нәтижелері алыс және жақын шетелдік, аймақтық деңгейдегі конференцияларда баяндалып талқыланды, атап

айтқанда:

- «Наука и образование в современном мире: вызовы XXI века» тақырыбындағы ғылыми-тәжірибелік конференция (Нұр-Сұлтан қ., 2019ж.);

- «Мәселелер және ғылыми шешімдер» Халықаралық форум (Мельбурн, Австралия, 2021ж.);

- «Ғылым және инновация 2021: Даму бағыттары мен басымдықтары» Халықаралық ғылыми конференция (Мельбурн, Австралия, 2021ж.).

Диссертациялық жұмыстың құрылымы мен көлемі. Диссертациялық жұмыс нормативтік сілтемелер, анықтамалар, белгілеулер мен қысқартулар, кіріспе, үш тарау, қорытынды, пайдаланылған әдебиеттерді қамтитын компьютермен терілген 109 беттен, сонымен 17 суреттен, 22 кестеден тұрады.

1 АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНІҢ САПАЛЫҚ ЖАҒДАЙЫН БАҒАЛАУДЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ

1.1 Ауыл өнеркәсіптік кешендерінің жер ресурстарын басқарудағы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалаудың маңызы мен ролі

Жер ресурстары - бұл кез-келген елдің ұлттық байлығы, халықтардың әлеуметтік-экономикалық қолайлылығының негізі. Ең алғаш Мәскеу губерниясындағы шаруалардың жер иемдену құрылымын зерттеген А.В.Чаяновтың пікірінде жерді бағалау арқылы оны пайдалану тиімділігіне қол жеткізуге болатындығын дәлелдеген. Оны өз ұлты игілігіне, болашақ ұрпақтары пайдалануы тиіс [1].

Жер қатынастары саласындағы қорғалынбай қалған күрделі де қиын мәселелерді шешу, ауыл шаруашылығындағы шаруа қожалықтарына, АҚ, ӨК инвестициялар тарту үшін жағдай жасау мақсатында 2003 жылғы маусымда ел Президентінің Жарлығымен Жер Кодексі қабылданды [2]. Жерге жеке меншік енгізілуіне орай, еліміздің ауыл шаруашылығы саласындағы егістікті тиімді де ұтымды пайдалануға көштік. Себебі дүниежүзілік дамыған мемлекеттердің тәжірибесі анықтағандай, меншік түрі өзгергенде ғана жер ресурстарын тиімді де ұтымды пайдалануға қол жеткізу мүмкіндігін зерттеулер көрсетілді.

Жүргізілген зерттеулер және ғылыми әдебиеттерге шолу барысында анықтағанмыз, жерді бағалау ерте кезеңнен пайда болған. Атап айтсақ Қытайда б.э.д. 3 мың жылдықта жер қыртысы 9 классқа бөлініп бағаланған, сонымен қатар жерді бағалау туралы мәліметтер Ежелгі Мысыр, Греция және Римнің көптеген тарихи жазбаларында кездеседі. Ежелгі Римнің жер кадастры жер меншігінің суреттеуін көрсетеді [3]. Арнайы реестрлерге жер учаскелерінің ауданы, оларды өңдеу әдістері, сапасы және жерлердің табыстылығы туралы мағлұматтар енгізілген. Кестелерге жерлердің жоспарлары, олардың атаулары, шекаралары және жер иеліктерінің аудандары жазылып отырған. Соның ішіне жерлердің сапасы және шаруашылық туралы мағлұматтар енгізілген. Рим кадастрының принциптері империяның аудандарында және колонияларында кең тарады, тағы сол сияқты басқа мемлекеттерде қолданды. Ортағасырлық кезеңдерде жер кадастрының дамуы туралы византиялық ауыл шаруашылық энциклопедия – Геопоники куәландырады [4]. Онда жердің сапасын жер қыртысының сыртқы түрінен және өсімдіктері, жер қыртысының дәмі және иісінен анықтауға мүмкін болатыны көрсетілген. Көп көңіл жер рельефіне, бөктер экспозицияларына, т.с.с. жер қыртысының қасиеттеріне, яғни тығыздылығына, құрамына, түсіне аударылды. Жер қыртысының қасиеттеріне байланысты, оның сапасы және орналасу жағдайы және жер қыртысын өңдеу, дақылдар жинағы, әр түрлі қыртысқа жарамдылығы бойынша ұсыныстар жүргізілді. Батыс Еуропасындағы ортағасырлық кадастрларға франктардың королі Ұлы Карлдың (742-814 ж.) жер кадастры Вильгельм Завоеватель (1066-1087 ж.) кезіндегі ағылшын «Книгу страшного суда» [5], ол кітапта жерлердің саны және сапасы туралы жете мәліметтер келтірілген. Мұнда даттық хат алысу Вольдемар 2 (1231 ж.) кезінде, Фридрихтің 2 (1194-1250 ж.) сицилиялық кадастры, ағылшындық хат алысу Эдуард1 (1239-1307 жж.) кезінде, Каламбри

(1327 ж.) кадастры, Дофинел (1369 ж.) аудандарының кадастры, Бранденбургтың (1375 ж.) курорюшерлік жерлері бойынша кітабы қаралды [6].

Еуропада XVIII-XIX ғасырларда мемлекеттік шығындар және оларға байланысты салық салу жүйесі бөлек батыс еуропалық мемлекеттердің өкіметтерін түбірлі қаржы реформалары және жерлер бойынша кадастр өндіруге мәжбүрледі. Оның ішінде Миландық, Тиролдық және Парцеллярлық маңызды болды. Миландық кадастр, Италияның солтүстік бөлігінде австриялық өкіметпен жүргізілді, ол жер учаскесінің табыстылығын анықтайтын кадастрлардың бірі болды [7]. Ол үш бөлімнен тұрды - жерлерді өлшеу, олардың классификациясы, таза табыс көлемін анықтау. Жерлер тура өлшеніп, құнарлығы бойынша төрт классқа бөлінді: жақсы, орташа, жаман, құнарсыз. Әр классқа орташа таза табыс орнатылды, ол алынатын салық көлемі және оның капиталды өзіндік құнының негізгі көрсеткіші болып табылды. Тиролдық кадастр (1771 ж.) баға бойынша кадастр. Онда жер иелерінің айтуы бойынша учаскелер көлемі орнатылады. Жер учаскесінің табыс көлемі орташа нарықтық баға негіздерінде қойылды. Бірақ баға бойынша кадастр әр уақытта нақты нәтиже бере алмады, өйткені нарықтық бағалар және учаскелер табыстылығына сәйкес келмеді және сондықтан ол толығымен провизорлық (азықтық) мінез алды. Франциядағы жер туралы парцеллярлық кадастр тура мәлімет берді. Таза табыс берілген учаскеде 26 жыл ішінде ауылшаруашылық дақылдардың өнімділігі негізінде анықталды. Есептеулердің ең өнімді және өнімді емес жылдық алынып тасталынып отырды [8].

Шотландиялық экономист А.Смит (1723-1790 жж.) 1776 жылы 9 наурыздағы жарияланған зерттеу еңбегінде «көрінбейтін қол» арқылы кез-келген шаруашылығы нәтижесі мемлекетке пайда, яғни кіріс әкелетіндігін, міне осы кезде жермен айналысудағы оны бағалаудың қажеттілігін атап өткен [9].

Жер рентасының түрлерінің теориясын ең алғаш ұсынған ағылшын саяси экономикасының классиктері тобына кіретін экономист Д.Рикардо (1772-1823 жж.) болатын [10].

Жерді бағалау және оның әртүрлі әдістерін өте көп зерттеген ғалымдар К.Маркс (1818-1883 жж.), С.Г.Струмиллин (1877-1974 жж.) еңбектерінде жер ресурстарын әсіресе жер құнарлығының әр түрлі болатындығын және осыған сәйкес жер бағасының артуына ықпал жасайтын факторларды талдаған [11].

Ресей жер кадастры, батыс еуропалық мемлекеттердің кадастры сияқты, ұзақ даму тарихына ие. Ресейдегі бірінші жерлерді тіркеу 9 ғасырда пайда болды. Олар көбінесе монастырь және шіркеу жерлеріне қатысты болды және дін басыларын жылжымайтын мүлікпен, соның ішінде жерлермен қамтамасыз етудің негізі болды. Біздің заманымызға жеткен көне кадастрлық құжат татарлық иго кезеңіндегі жерлерді сипаттау болып табылады [12]. Бірінші Киевтік жерлердің татарлық санағы (1245 ж.) өткізілді. Петр (1718 ж.) 1 адам басына шаққан алым жүргізді. Жерлердің сапалы есебі және олардың бағалануы салық салыну негізі ретінде өзінің мағынасын жоғалтып және ұзақ жылдарға жоғалып кетті. Реформадан кейін (1861 ж.) крепостнойлар құқығын және шаруалар жанының төлемін жерге аударуды алып тастағаннан кейін, жер бағалау жұмыстарында есептеу қажеттілігі туды. Ресейдің Еуропалық бөлігінің

қара топырағын алғаш рет зерттеп оның шығу тегін, химиялық құрамын, жіктеу принципі және қара топырақты бағалау жүйесінің әдістеріне өз еңбегін арнаған ғалым В.В.Докучаев (1846-1903 жж.) болды. В.В.Докучаев топыраққа анықтама берген және топырақтанудың негізгі құрамын, топырақ туралы ғылымның негізін қалады [13].

Жер ресурстары адамдардың жер бетінде өз еңбегін қолдануға мүмкіндік беретін тіршілік ортасы, оны алғаш рет XVII ғасырда өмір сүрген ағылшын ғалымы Петти Вильям (Уильям Петти) (1623-1687 жж.) атап айтқан болатын «Тұтыну құндары мен заттық байлықтың көзі тек еңбек қана емес. Еңбек-байлықтың атасы, жер оның анасы» [14].

Қазақстанның жер орнату қызметінің орнауы және даму тарихи процессы ұзақ және күрделі болды. Қазақстанда революцияға дейін жер қатынастары Ресей империясының заңдылықтарымен реттеліп отырды. Кеңес Үкіметі 1917 жылдан кейін жер орнату органдары жер қатынастарын реттеуді, сол заманға сай жер ресурстарын қорғауды жүзеге асырды. Үкімет 1917 жылы 26 октябрьде қабылданған «Жер туралы» Декрет [15] бойынша жерлерді есепке алу аса маңызды шара ретінде қаралмады және помещик жерлерін конфискациялау және фактілік алу актілеріне қосылып отырды. Қазақстанда жерлердің өзгерісінің екінші кезеңі (1920-1922 жж.) өзінің негізгі міндеті ретінде патша саясатының жер қатынастарындағы ізін жою деп қойды. Түркістан Одағының XI съезінің белгіленіп қойған шараларға қатысты 1920 жылы қыркүйекте жергілікті халықты қамтамасыз ететін жер-су реформасын жүргізу туралы шешім қабылдады. Одан кейін шаруалардың жерді қолданушылығын тәртіпке келтіру және оның кемшіліктерін жою үшін жер есебі жерге орналасушылықпен байланыстырылады, жер есебімен және жер қолданушылығын тіркеу арасында тығыз байланыс орын алды. "Еңбекке жер қолданушылығы туралы" заң негізінде 1922 жылдың 22 мамырдан бастап жерлерді ары қарай бөлуді тоқтатып және міндетті бірыңғай жер орналасушылығынан бас тарту жай негізде ұйымдастыруға шарттар жасады.

Жер өзгерісінің үшінші кезеңін (1926-1928 жж.) Қазақстандағы "Жер туралы" деректің жүзеге асырудың соңы деп қарастыруға болады. Жер кадастрын құрастыру бойынша басқару жұмыстарын Халық комиссариаты егіншілігі РКФСР нұсқауларына қатысты 1927 жылы 22 тамыздан бастап жүзеге асырылды. 1923 жылдан бастап сол кезде болған НКЗема жүйесіндегі жерлерді тіркеу және кадастр бөліміне міндет қойылды. 1929 жылы басталған ауыл шаруашылықтарын бірыңғай коллективтендіру жер кадастрын жүргізуді шектеп тастады, кадастр бойынша жұмыстар тоқтатылды. 1930 жылдан бастап жер орналасушылық толығымен колхоздарға қызмет етуге бағытталды. 1931 жылдан бастап жерлерді бөлу жұмыстары комиссиясымен жүргізіле бастады. Оның құрамына жерге орналастырушылар, агрономдар, ауыл одағының адамдары, колхоздар кірді. 1933 жылы Халық комиссариаты КСРО егіншілік өңдеді, ал КСРО ОБХШЕ мемлекеттік жоспар жерлердің есебі бойынша нұсқауды бекітті, ол оның тәртібімен жоспарын жүйелендірді. Есеп бірінші және ағымды болып бөлінді және карточка немесе тізімдік форма бойынша жүргізілді. Оның жүргізілуі райондық жер бөлімшелерінің үлкен жерге

орналастырушыларына міндеттелді, 1934 жылы 29 мамырдан бастап "Жерлерді жер-сулары және жер қолданылуы бойынша бөлу туралы есептемелері туралы" ХКК КСРО қаулысында, жерлердің есебін берумен толықтырылды. 1935-1937 жылға дейін колхоздарға мемлекеттік акттер тарату бойынша іс-әрекеттер жүргізді. Жерлердің есебі және жер қолданушы үшін маңызы заң актілері, ХКК КСРО-нің 1935 жылы 7 шілдеде басталған "Ауыл шаруашылығына жерлерді мерзімсіз қолдануға актілер беру туралы" қаулысы 1939 жылы 27 мамырдан басталған ЦК ВКП және ХКК КСРО-ң "Колхоздардың қоғамдық жерлерін талан-тараждан қорғау шаралары туралы" қаулысы болып табылады. 1946-1950 жылдары жер орналасушылығы ауыл шаруашылығының өндірісінің рационалды ұйымдары үшін, қатысты территориалды шарттарды жасауға бағытталды, егіс айналымын енгізу, жер өндеудің мәдени дақылдарын көтеру. 1954 жылы 31 желтоқсаннан басталған КСРО Министрлер Одағының Қаулысымен "КСРО жер қорының бірлескен мемлекеттік есебі туралы", соған қатысты жер пайдаланушыларының және жерлердің мемлекеттік есебіне мемлекеттік тіркеу бірлескен жүйелердің енгізуі болып табылады. Жүйені басқару КСРО ауыл шаруашылық министрлігіне міндеттелді. Оның бұл сұрақтарға байланысты нұсқаулары барлық министрліктермен ведомстволарға, т.с.с. кәсіпорындар, ұйымдар үшін міндетті болды.

Қаулы бойынша бір тіркеу құжаты енгізілді, жерлерді мерзімсіз қолдануға, ауыл шаруашылық емес ұйымдармен кәсіпорындарға жерді қолдануға құқық беретін акт шығарылды. 1956 жылы 26 қаңтарда КСРО ауыл шаруашылық министрлігінің қаулысына қатысты екі жаңа құжат формаларын бекітті: Жерлерді қолдануға құқығы бар актілер және жер қолданушылықты тіркеу мемлекеттік кітаптары. 1959 жылы "Казгипрозем" жобалау институты, ал 1961 жылы "Целингипрозем" институты ұйымдастырылды, олар жер қатынастарын реттеу сферасында, жер ресурстарын қорғауда, жер орналасушылық әрекеттер жасады. Жер кадастрлық жұмыстарын жүргізудің сапалы жаңа кезеңін, 1977 жылы КСРО Министрлер Одағының №501 қаулысымен "Жер кадастрын жүргізу тәртібі туралы" басталады. Сол уақыттан бастап елде жер кадастры бірлескен жүйесімен жүргізілуде.

Әлемдік қаржы дағдарысының ауыл шаруашылығындағы көрінісі ерекше сипатымен: аграрлық дағдарыс созылмалы және агроөндірістік кешеннің барлық жүйелерін қамтиды, яғни табысы төмен ауылдық тұрғындар қиын жағдайға ұшырайды. Экономикалық мәселелер ауыл шаруашылық жерлерін пайдаланудың тиімділігін арттырудың маңыздылығын алдымызға қойып отыр. Мұнда баға паритеті, шаруа қожалықтарын қаржылай субсидиялау, олардың мүдделерін ішкі және әлемдік рынокта қорғау мен қолдау. Дәл осы жерде АҚШ, Жапония және ЕО мемлекеттерінің мол тәжірибесін үйрену пайдалы болар еді. Ресей мемлекеті әлемдегі егістіктің 10 пайызын иемденіп отыруына қарамастан, бар болғаны 1,34 пайыз ауыл шаруашылық өнімдерін өндіреді. Өз халқымызды ауыл шаруашылық өнімдерімен қамтамасыз етіп, құбылмалы баға саясатын бір жүйеге түсіруге жол ашамыз. Ауыл шаруашылығы өнімдерін өндірушілерге жеңілдетілген несие беру арқылы, тығырықтан шыға отырып, көкөніс, жеміс-жидек, ет, сүт өнімдері секілді бірінші қажеттіліктермен

өзімізді-өзіміз қамтамасыз жасауға қол жеткіземіз. Ауыл шаруашылығы саласында тәуекелділік басым әрі шығыны айтарлықтай мол. Бірақ отандық озық әдістеріміздің табиғи жақындығы мен үнемділігін ескеруге тиіспіз, сонымен қатар тек әлемдік деңгейдегі ғылымның жетістіктері ғана ауыл шаруашылығы өнімдерінің бәсекеге қабілеттілігін арттыратындығын ұмытпайық. Жер қатынастарының ерекшелігі табыстың өзгеше түрі – жер рентасымен бөлінген. Бұл көрсеткіш, жер рентасы жерге меншіктің қатынасын, жерді жалға берудің, сонымен қатар жер телімінің табиғи және экономикалық құнарлығының, территориялық орналасуының сапалық сипаттарының сандық мәндерімен құнды және маңызды, яғни ауыл шаруашылығы жерлердің бағасын анықтауда негізгі көрсеткіш болып табылады. Жер ғылымында қоғамдық-өндірістік қатынастар жүйесімен дифференциалдық жер рентасының пайда болуы, оларды бөлінуі және иемденуінің механизмдері зерттеледі. Жер қатынастары жердің айналымын қамтамасыз жасалуының экономикалық механизмімен өзара әрекет жасайды. Бұл механизмдер жерге меншіктің түрімен анықталады. Егістік түсімін арттыратын ылғал сақтайтын технологияны қолдану заманауи ауыл шаруашылық техникасын қолданбай қол жеткізу мүмкін емес. Әлемнің дамыған елдерінің әлеуметтік-экономикалық саясатында аграрлық құрылым және тамақтану басымдылығы орын алады. Әлемдегі жер ресурстарының ландшафтық-шаруашылық жер құрылымы Ресей ғалымдары Акимова Т.А., Хаскин В.В. зерттеулері бойынша 1 кестеге сәйкес беріліп отыр [16].

Кесте 1 - Планетадағы ландшафтық-шаруашылық жер құрылымы

Жер категориялары	Планетадағы жерлер ауданы	
	млн.га	%
Ауыл шаруашылығы жерлері	3218	21,6
соның ішінде: егістік	1518	10,2
Орман және бұталар	4550	30,5
Өсімдік ландшафы	1132	7,6
Су айдыны және батпақ	1030	6,9
Құрылыс, жол және инфрақұрылым	980	6,6
Шөл және шөлейт	2270	15,2
Басқа	1720	11,6
Барлығы	14900	100,0
Ескертпе – Дереккөз [11]		

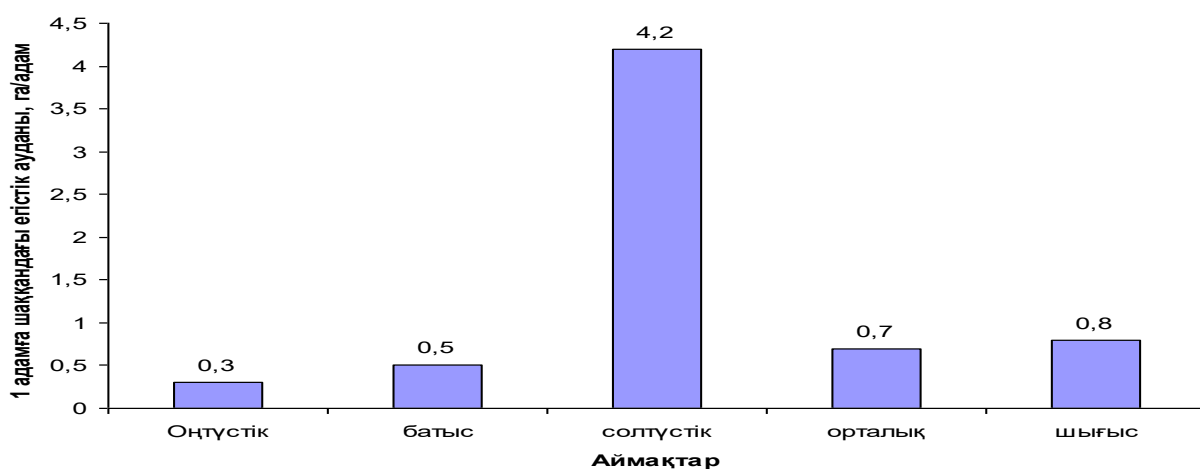
Сондықтан Қазақстан Республикасының Жер Кодексінің 152-153 бабтарында жер ресурстарын бағалау нақты айқындалған «жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау мен топырақты бағалау тұрақты түрде жүргізіліп отырады». Себебі, мемлекет үшін азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз жасау басты шара және оның ұлттық экономиканы дамытудағы маңызы өте жоғары.

Мемлекетіміздегі 2003ж 20 маусымында қабылданған Жер Кодексінің 1 бабы бойынша Қазақстан Республикасының жер қоры нысаналы мақсатына сәйкес 7 санаттарға бөлінеді: ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер; елді мекендердің жері; өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жері және өзге де ауыл шаруашылығы мақсатына арналмаған жер; ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер; орман қорының жері; су қорының жері; қосалқы жер.

Сонымен қатар Қазақстан Республикасының аумағында табиғи жағдайлары бойынша мынандай аймақтар ерекшеленеді: орманды дала; дала; қуаң дала; шөлейтті; шөлді; тау етегі-шөлді-далалық; субтропикалық шөлді; тау етегі-шөлді; орта азиялық таулы; оңтүстік-сібір таулы аймақтар [17].

Зерттей келе, барлық елдердің басты мақсаты халқының азық-түлікке деген сұранысын қанағаттандыру болып отыр. Ал қазір біздің елімізде экономикалық даму мен экономикалық әр тараптандыруды, сондай-ақ аграрлық өндіріс пен азық-түлікті тұтынудың жоғары үлгі-қалыптарымен қатар, әлемдік конъюнктураның көмір сутегіне тәуелсіздігін қамтамасыз ететін «жасыл экономикаға» бағыт ұстанған үдемелі индустриялық-инновациялық бағдарлама жұмыс жасайды [18].

Мемлекетіміз индустриалды-аграрлы елге жатады. Еліміздегі егістік ауданының жалпы көлемі-24794,6 мың га, 1 адамға шаққанда-1,28 га/адам. Ал егістіктің 1 адамға келетін ауданы аймақтар бойынша келесідей: солтүстікте-4,2 га/адам; шығыста-0,8 адам/га; орталықта-0,7 адам/га; батыста-0,5 адам/га; оңтүстікте-0,3 адам/га. Бұдан шығатын қорытынды оңтүстікте орналасқан 7 миллионнан астам халықтың біраз бөлігін солтүстік ауыл шаруашылық зоналарына қоныстандыру мүмкіндіктерін қарастыру қажет. Солтүстік өңірдегі егістіктің ауданы 15590,5 мың га, оның – Қостанай облысында-5143,3 (33,1%) мың га, Ақмола -4844,2 (30,5%) мың га, Солтүстік Қазақстан-4371,4 (29,4%) мың га, Павлодар-231,6 (7%) мың га (сурет 1) [19].



Сурет 1 - Қазақстан Республикасы аймақтарында 2020 жылы 1 адамға келетін егістік ауданы, га/адам

Жері қиыршық тас пен құм болып келетін Израиль мемлекетінің тәжірибесін алсақ, олар ауыл шаруашылығы саласында инновацияны қолдану арқылы 8 млн. халқын азық-түлікпен қамтамасыз жасап қоймай, экспортқа көптеп азық-түлік өнімдерін шығарады. Дамыған елдердің 1 гектар егістігі қанша адамды асырауға мүмкіндігі барлығын Ресей ғалымы Глебова А.Г. зерттеу дерегіне сүйенсек: Бельгия-12,5 адам, Германия-8 адам, Жапония-26,5 адам, Нидерланды-16,5 адам, Ұлыбритания-8,0 адм, Швейцария-16,5 адам [20].

Жердің бағасы оның өндіріс құралы ретінде натуралдық және бағалық көрсеткіштер жүйесі көмегімен өнімділік қабілетін сипаттайды. Жерді экономикалық бағалау жердің кадастрлық жүйесінде сипатталады. Жердің экономикалық, шаруашылық құндылығын, сапасын әр түрлі жерлердің өнімділік қабілеті анықтайды. Экономикалық көрсеткіштер жүйесі көмегімен, шаруашылық жағдайының барлық экономикалық және табиғи кешенді жүйесін ескере отырып, Жер кадастрының құрамында жерді экономикалық бағалау жерді-бағалау жұмысының соңғы кезеңі, ауыл шаруашылығында жерлерінің құндылығын өндіріс құралы ретінде салыстырып отырып анықтайды. Жерді экономикалық бағалаудың мақсаты жер ресурстарын қорғау және ұтымды пайдалану мәселелерін объективті түрде шешуге бағытталған, ұлттық экономикадағы шаруашылықтың экономикалық механизмдерін жетілдіру болып табылады. Жерді экономикалық бағалау (1 га) аудан бағасы, оның бонитет мәліметтеріне орналасу ерекшелігін ескеру, топырақтың нақты ресурсына, өсіруге мүмкіндік болатын дақылға және басқа жағдайларға сүйене отырып орындалады. Жерді экономикалық бағалау жалпы және жеке бағалаудан тұрады [21].

Бірінші бағалау топырақ құнарлығының объективті көрсеткіштері және егіншіліктің интенсивті деңгейіне жеткендегі жерді пайдалану тиімділігінің көрсеткіштерімен анықтайды. Ол өсірілетін ауыл шаруашылық дақылдарының барлық шығындары және нәтижелерін ескере отырып шығарылады. Осы бағалаудың нәтижесі жер ресурстарын ұтымды пайдалану шараларын жоспарлауда керек. Жерді бағалау жер рентасында, жерге төлемде (жер салығы, жалгерлік төлемде) және жер ресурстарын пайдалануда алынған барлық кірістерде көрініс табады.

Ауыл шаруашылық жерлерінің ішіндегі жыртлатын, көп жылдық өсімдік, ағаштар егілетін (бақтар, жүзімдіктер т.б), үй іргесінде пайдаланылатын жерлерге және шабындықтар мен жайылымдарды ұтымды пайдалану маңызды мемлекеттік шараға жатады. Сол үшін топырақты пайдалану мен оның құнарлығын арттырудың келесі тәсілдерін жетілдіру керек:

- а) топырақтың су, ауа, жылу тәртібін жақсарту;
- ә) топырақтардың қабаттар арасындағы заттар айналымын үдету және микробиологиялық үрдістерді дамыту;
- б) егістікті арам шөптер мен зиянкестерден және ауыл шаруашылығы дақылдарының кеселінен сақтау;
- в) су және жел эрозиясынан сақтау;
- г) өсімдік қалдықтары мен тыңайтқыштарды топыраққа жасыру;

д) топырақты өңдеу тәсілдерін жетілдіру.

Зерттелген деректерге сүйенсек, топырақтың пайда болуы, қасиеттерінің қалыптасуымен өзгеруі табиғи ортаның әсерімен тікелей байланысты болғандықтан, жер бетінде алуан түрлі топырақтар кездеседі. Қазақстан Республикасында тек қана жазықтық өңірінің өзінде 700-ден аса топырақ түрі бар. Олардың морфологиялық белгілері, химиялық, физикалық-химиялық қасиеттері және құнарлылығы әр түрлі. Дегенмен топырақтардың қасиеттерін, ерекшеліктерін жақсы біліп, түсініп және оларды тиімді пайдалану үшін классификациялау қолданылады.

Қазақстан Республикасының топырақтарын жіктеу жүйесі Кеңес Үкіметі тұсында басталған. Қазақстан топырақтарын жіктеу жұмыстарын белгілі ғалымдар К.Д. Глинка (1923 ж.), Е.В. Лобова (1948 ж.), Ө.О. Оспанов (1976 ж.), С.И. Соколов, М.А. Глазовская (1948 – 1952 жж.), А.А. Соколов (1977, 1980, 1987 жж.), А. Мамытов (1982 ж.), Тазабеков Т.Т. (1994 ж.), Р.Е.Елешев (1995 ж.), Жамалбеков Е., Білдебаева Р. (1997 ж.), Фаизов К.Ш. т.б. жүргізді. «Қазақ Республикасы топырақтары» атты 1960-1983 жылдары басылып шыққан 14 томдық монографияларда және 1981 жылы жарық көрген "Қазақстанның жазықтық жерінің топырақтарының тізімі және диагностикалық белгілері" атты кітапта топырақтанушы ғылымдарымыздың Қазақстан топырақтарының жіктелуі және жүйелеу және топырақты бағалау саласындағы біраз еңбектері бар. Сөйтіп еліміздің топырақтарын жіктеудің және топырақ номенклатурасының ғылыми негізі орнықты түрде қалыптасты. Елімізде топырақтардың аймақтық таралу заңдылықтары, топырақ жамылғысының ерекшеліктері анықталды [22-25].

Елбасы жер ресурстарының қоғам дамуындағы айрықша рөліне тоқтала келе «Жер табиғи байлықтармен және жылжымайтын мүлікпен қатар экономиканы көтеріп тұрған киттердің бірі болып табылады» деп тұжырымдаған болатын. Бүкіл адамзат қауымының арғы-бергі тарихына көз салсақ, жер мәселесінің ерекше мәнге ие болатындығын байқаймыз. Жер – адамзаттың басты тіршілік көзі, бүкіл материалдық өндірістің базистік негізі, мемлекетті құрып, дамытудың аса маңызды геосаяси факторы. Оның осындай маңызын түсіне және пайдалана білген, ресурстық мүмкіндіктерін дұрыс бағалаған және қоғамда жердің маңызы туралы нақты көзқарас қалыптастыра білген елдер ғана жақсы жағдайларға жеткен.

Еуропадағы өркениетті үдерістердің тарихи қалыптасуын осының мысалы ретінде қарастыруға болады. Мұнда жер ресурстарының географиялық орналасу жайы, оның табиғи әлеуеті, ауа райының тұрмыс-тіршілікке қолайлылығы дамыған қоғам құруға орасан зор ықпал етті.

Жердің сан түрлі қасиеті бар. Ол қасиеттер осы уақытқа дейін қоғамның даму жағдайына байланысты ашылып келеді. Мәселен, біздің қазақ халқы ертерек уақыттары өзінің тарихи қалыптасқан көшпенді тұрмыс салтына сәйкес жерді мал жайылымы ретінде көбірек пайдаланып келсе, соңғы кездері егіншілік саласында да жақсы табыстарға жетіп отыр. Соның бір мысалы ретінде Қазақстанның әлемдегі ірі көлемде астық экспорттайтын елдердің қатарына қосылғандығын айтуға болады. Былтыр 29 миллион тоннадан астам

астық бастырып, рекордтық көрсеткішке қол жеткіздік. Мақта шаруашылығында да соңғы бес жылда болмаған мол өнім алынды. Әрине, осылардың барлығы бізде жүргізілген реформалардың, соның ішінде жер реформасының дұрыс бағытта екендігін білдірсе керек. Еліміздің егістік жерінің келешек мүмкіндігі жоғары екендігін мына мысалдан көруге болады. Әлемнің әртүрлі елдерінде халықтың егістік алқаптармен қамтамасыз етілу көрсеткіші мынандай: Канадада 1 тұрғынға – 1,48 гектар, АҚШ-та – 0,63 гектар, Қытайда – 0,08 гектар, Жапонияда – 0,03 гектар жерден келсе, біздің Қазақстанда 1 тұрғынға 1,51 гектар жерден айналады.

Ауылшаруашылық жерлерін тиімді пайдалану көрсеткіші табиғи-климаттық жағдайлармен және шаруашылықтардың қолданатын технологияларының даму деңгейімен, әлемдегі жер ресурстарын пайдалану жетістіктерімен анықталады.

Елбасы өзінің «Қазақстан жолы» кітабының «Жер мәселесінің эволюциясы» атты тарауында «Реформаны әзірлей отырып, біз кеңестік Жер кодексі қоғамның жер қатынастары жөніндегі қажетін қанағаттандырмайды деген қорытындыға келдік. 1991 жылы маусым айында қабылданған «Жер реформасы туралы» заң жердегі әртүрлі шаруашылық формаларының тиімді қызметі үшін құқықтық және экономикалық шарттарды қалыптастыруға арналған еді. Сонымен бірге, бұл заң жеке меншік институтын енгізген жоқ. Ол тек аграрлық сектордағы дағдарысты жағдайларды еңсеру шартын ғана туғызды. Бұл заңның өтпелі кезеңдік сипаты болғандығын бәрі де түсінді», – деп мәселенің пісіп-жетілу сипатын атап көрсетті [26].

Қазақстанда жер қатынастары мәселесінде бірте-бірте, яғни эволюциялық даму жолы таңдап алынды. Тәуелсіздік алған жылдан бері Мемлекет басшысының елімізді дамыту жөнінде алға қойған стратегиялық мақсатына, Үкіметтің сол стратегияны жүзеге асыру жөніндегі жоспарларына сай жүргізіліп келе жатқан жер реформасы қазіргі күні өзінің шешуші сәтіне аяқ басты. Елімізде жер қатынастарын жаңа заман талаптары негізінде айқындап, тұрақтандыруға бағытталған, жер байлығымызды ел байлығына айналдырудың маңызды мәселелерін шешкен Жер кодексі қабылданып, жүзеге асырыла бастады. Бұл уақытқа дейін жер қатынастарының социалистік жүйесінен нарықтық экономиканың жағдайына бейімделген жаңа жер қатынастарына көшу жер реформасын жүргізудің бастапқы кезеңінің негізгі міндеті болып келгені белгілі. Ол үшін жерге мемлекеттік меншік монополиясын жою мен жердің кейбір санаттарына жеке меншікті енгізу, жер телімдеріне жер пайдалану және жеке меншік құқығын беру, оны заңды түрде жылжымайтын мүлік ретінде тіркеу, жерді ақылы пайдалану жүйесін қалыптастыру, жер телімдерінің кадастрлық бағасын анықтау, мемлекеттік емес ауылшаруашылық ұжымдарының түрлерін қалыптастыру, жаңадан нарықтық жағдайға бейімделген мемлекеттік жер кадастрын қалыптастыру секілді шаралар қабылданып, жүзеге асырылды. Рет-реті, кезең-кезеңімен жүзеге асырылған осы шаралар бір – бірімен қосыла келе, жер телімдерін нарық айналымының бірінші сатысына шығару ісін қамтамасыз етті.

Қазіргі күні қоғамымызда жер қатынастары мәселесінде әртүрлі пікірлердің айтылып қалатындығы жасырын емес. Бір есептен мұндай мәселелердің көтерілуі орынды да. Енді осындай жайттарға көз жіберіп байқасақ, көп мәселе заңдардың дұрыс және дер кезінде орындала бермейтіндігіне келіп тірелетіндігін немесе адамдардың жеке өз кемшіліктеріне байланысты болып келетіндігін байқаймыз. Мәселен, көптеген адамдар жердің қадірі мен маңызын кезінде дұрыс бағалай білмеді. Өз бетінше шаруашылық құрып, жермен жұмыс істеуді қалыптастырып ұйымдастыра алмады. Айталық, кезінде мемлекет ауыл шаруашылығы саласында еңбек ететіндерге кеңшар, ұжымшарлардың таратылуына байланысты босап қалған алыс қыстаулардағы жайылымдық жерлерден тиісті үлес бергенімен мұның маңызына ешкім мән беріп жатпады. Ол жерлерге сол өңірлерде бұрыннан мекендеп келе жатқан шопан отбасылары болмаса, көп адамдар қызыға қойған жоқ. Ал енді қазір мал санының көбеюіне байланысты бұрынғы қыстаулар мен жайлаулардың да қадірі арта бастады. Мұндай жерлер мал өсірем деушілер үшін бірте-бірте құт-береке көзіне айналып келеді. Сөйтіп, кезінде жер қадірін дұрыс бағалай алмағандардың біразы сан соғып қалды. Ал енді осыған мемлекетті кінәлауға бола ма? Осы жағдайға жергілікті шенеуніктердің жер заңдылықтарын бұра тартатындығы немесе оны өздері де дұрыс түсінбей әрекет ететіндігі келіп қосылады. Міне, осыдан барып қоғамда жер қатынастары мәселесінде түсінбестік жағдайлардың бар екендігі байқалып қалады. Шындығында, мұны жер жөніндегі саясаттың, идеологияның кемшілігі деп айту дұрыс емес. Ол белгіленген саясатты орындау, жүзеге асыру барысындағы немесе қоғамда қалыптасып қалған бұрынғы теріс көзқарасқа байланысты кемшіліктер. Осы ақиқатты түсініп, ұққанша да әлі біраз жылдар қажет болар. Сонымен, бүгінгі күні мемлекеттің жерге қатысты жүргізетін саясаты толық айқындалып, олар заң негізінде бекітті. Ендігі мәселе, осы заңдылықтардың қалай сақталып, орындалатындығына байланысты. Мұның өзі Жер ресурстарын басқару комитетімен қатар ендігі салмақ жүгі ауып отырған жергілікті әкімдіктерге орасан зор міндеттер жүктейді және олардың аталған мәселеде білікті болуын талап етеді. Ол үшін, әрине, жер иеленушілер мен пайдаланушыларға нарық еркіндіктерін бере отырып, мемлекет тарапынан болатын тиісті бақылау шараларын бір сәтте босаңсытпау қажет. Қазіргі күні жер қатынастарын қалыптастыру мен еліміздің жер ресурстарын басқару саласында мемлекеттік саясатты дұрыс жүргізу - қоғамның бірігуі мен елдің ішкі саяси тұрақтылығын қамтамасыз етудің бір кілті екеніне көзіміз жетіп отыр.

Сөйтіп, осыдан 26 жыл бұрынғымен салыстырғанда, Қазақстан қазір көп өзгерді. Себебі, біз елімізбен жеріміздің ішкі мүмкіндіктерін ашып бере алатындай көптеген жаңа заңдар қабылдадық. Қазір соның негізінде Елбасының сара саясатымен алға басып келеміз. «Біз өз жеріміз бен табиғатымызды ата-бабадан мұраға қабылдағанымыз жоқ, біз оны болашақ ұрпақтан қарызға алып отырмыз», деді Елбасы халықтың маңызы ескірмес даналық сөздеріне сүйене отырып. Демек, елімізде қазіргі күні жүріп жатқан жер қатынастары саласындағы реформа - бұл тек бүгінгі күннің ғана мәселесі емес, сонымен қатар болашақ ұрпақ қамы. Бұл жер саласындағы мемлекеттік

саясаттың басты қағидасы. Міне, осыны ескере отырып жұмыс істеу еліміздің кез-келген азаматының абзал борышы.

Дегенмен, жер ресурстарының әсіресе егістік жерлерді бағалаудың ұлттық экономика үшін маңызы зор және оның қажеттілігі айқын. Аталған мәселе мемлекеттің саясатымен үндесіп жатыр және ауылшаруашылық жерлерінің құндылығын арттыра отырып, бәсекеге қабілетті отандық азық-түлік өнімдерін нарық кеңістігіне шығару мүмкіндігіне ие боламыз.

1.2 Қазақстан Республикасындағы ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың әдістері

Нарық қағидаларына сай жер учаскесі - жылжымайтын мүлік болып табылады. Ал жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын анықтағанда, бағалаудың табыстық, шығындық және салыстырмалы сату әдістері қолданылады. Нарықтық құн - объектіге бәсеке жағдайында екі жақты толық ақпаратпен қамтамасыздандыра отырып жасайтын келісіміне сай берілетін ықтималды бағасы. Бағалаудың салыстырмалы сату әдісі - нарықта ұқсас объектілерді сату, сатып алу келісімдерін сараптай жасалатын тәсіл және сараптама нәтижелері бағаланатын объектіге қажетті түзетулер арқылы енгізіледі [27].

Нақты меншіктің сату бағасы ұсыныс және сұраныс арасындағы тепе-теңдікті бейнелейді, егер жылжымайтын мүлік нарығындағы жағдайлар өзгермесе, онда сипаттамалары бойынша ұқсас объектілер бірдей бағамен бағаланады. Бірақ, сипаттамалары бойынша абсолютті бірдей жылжымайтын мүлік объектісі болмайтындықтан, негізге алынған объектімен бағаланатын объектінің айырмашылықтарын ескере отырып, түзетулер енгізіледі. Қазіргі кезге дейін Республикамызда жер учаскелерін сату болмағандықтан, нарық талабына сай бұл әдісті қолдану мүмкіншілігі болмаған.

Шығындық әдісін күрделі құрылымды жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау үшін қолданады. Әдістің идеясы - жер учаскесінің бағасына тиісті сипаттамадағы ғимаратты салу шығындарын қосу арқылы жылжымайтын мүлікті бағалау. Бұл әдісті үйлерді, ғимараттарды, өнеркәсіп, сауда объектітері үшін берілетін жер учаскелерін бағалауда толық қолдануға болады. Содай-ақ шығындық әдісті барлық тозған мүлікті қалпына келтіру немесе оның құнын анықтау арқылы қайтару тәсілі десе де болады.

Жылжымайтын мүлікті бағалаудағы үшінші әдіс табыстық болып табылады. Мұнда екі негізгі тәсіл пайдаланылады: тікелей капиталдандыру және табысты капиталдандыру. Бұл әдіс күту принципіне негізделеді, яғни, объектінің құны оның алдағы уақытта әкелер табысына байланысты анықталады. Бағалау кезінде ықтимал тәуелділік масштабы (жылжымайтын мүлік нарығындағы) ескеріледі. Одан кейін ол ағымдағы құнына шегеріледі, дисконтталады. Табысты капиталдандыру әдісінде жылжымайтын мүлік объектісінің келтіретін пайдасы бағаланады. Мүлікті сатып алушы оны пайдаланудан пайда табуды жорамалдайды. Бұл әдістің кемшілігі – объектінің бағалау дәлдігінің төмендігі.

Нарықтық экономикалы елдерде ауыл шаруашылық жерлерді бағалаудың келесідей негізгі көрсеткіштері бар:

жердің өнімділігі:

а) жалпы бағалау көрсеткіші ретінде – 1 гектардан алынатын жалпы өнімнің ақшалай құны ($ЖҚ$, тг/га);

ә) жеке бағалауда – натуралды түрде негізгі ауыл шаруашылық дақылдарының түсімділігі ($ДТ$, ц/га), малдардың өнімділігі ($МӨ$, ц/га) және оларды ақшалай бағалағандағы 1 гектарға келетін өнімнің жалпы құны.

Шығындардың өтелінуі ($ШӨ$) – натуралдық және ақшалай түрде есептелінетін жеке және жалпы бағалау көрсеткіші және шығындардың бірлігіне келетін өнім мөлшерімен есептелінеді.

Дифференциалдық пайда ($ДП$) – жақсы жерлерден түсетін салыстырмалы қосымша өнім және табыс мөлшерін көрсететін таза пайданың бөлігі. Жерлерді жеке және жалпы бағалаудағы белгілі сападағы жерлердің ауданының бірлігіне келетін нормадан артық қосымша пайданы көрсетеді:

$$ДП = ЖҚ - Ш - П_T \quad (1)$$

мұндағы, $ЖҚ$ - өнімнің жалпы құны;

$Ш$ - шығын;

$П_T$ - қажетті таза пайда.

Жерді бағалау ауданы шегінде жерді бағалау ақпараттары өңделіп, қорытындыланады және бағалау шкаласы жасалынады. Жерді бағалау ауданы табиғи ауыл шаруашылығы аудандастырудың бірлігі болып табылады. Қазіргі кезде қолданылатын ауыл шаруашылығы алқаптарды бағалау бойынша ауыл шаруашылығы алаптардың бағалары нормативтік бағалар арқылы есептелінеді.

Жерді бағалау жұмыстарын жүргізгенде әкімшілік ауданның территориясы ең оңтайлы жер аумағының бірлігі болып табылады. Ауданның территориясы, ауылшаруашылық алқаптары бойынша топырақ сапасына, өсімдіктеріне және мал шаруашылығының мамандандырылуына байланысты бағалау учаскелеріне, контурларға бөлінеді.

Аудан бойынша бағалық зоналау – территорияны құндылығына егістіктер, жайылымдар және шабындықтар бойынша түбегейлі дифференциялау мүмкіншілігін береді. Жерді бағалық зоналауда аудан бойынша ауа-райы, топырақ және геоботаникалық зерттеулер мен ізденіс жұмыстарының материалдары түбегейлі зерттеліп, бағалау негізі ретінде алынады.

Жердің кадастрлық (бағалау) құнын анықтаудағы ең ыңғайлы және ең төменгі бірлік – топырақ контуры. Әр контур бойынша, жердің тұздылығы мен механикалық құрамына байланысты, мелиорациялық жай-күйіне байланысты орташа салмақтық өнімділік (центнер/гектарға) және егістіктің құны – теңгемен анықталады. Бағалық контурлар жалпы қабылданған тәсіл бойынша, әріқарай бағалау әдістерімен біріктіріледі [28-30].

XX ғасырдың 80-жылдарында Мәскеудің Орталық экономика-математикалық институты жасаған әдістеме негізіне сүйенсек, 1-ші кезеңде құнарлығы нашар жерді пайдаланғандағы тұйықтаушы шығын анықталады.

Мұндағы басты қағида қоғамды шекті шығынды анықтау, яғни жерді пайдаланушының өнім шығаруды ұлғайтуға бағыттауы болып табылады немесе тұйықтаушы шығын деңгейі жер ресурстарының жекелеген шығындарымен анықталады. Мұнда нақты жердің ренттік бағалауы өнімнің тұйықтаушы және жеке шығынының айырмашылығымен табылады [31].

Жерді бағалау жұмыстары және оның экономикалық тиімділігі жөнінде көптеген ғалымдардың зерттеу еңбектері бар: Уильям Петти, А.Смит, Д.Рикардо, К.Маркс, С.Г.Струмиллин, В.В.Докучаев, Н. М.Сибирцев, С.С.Соболев, А.И.Скворцов, С. Д.Черемушкин, И. В. Дегтерев, Т.С.Хачатуров, Н.Ф.Реймерс, М.Н.Лойтер, А.Э.Сагайдак, Е.Упуцев, Т.И.Есполов, М.Орынбеков, А.Сабилова, О.Абралиев, С.Мұқаұлы, т.б. Келтірілген зерттеушілердің еңбектеріне 1.1 бөлімде тоқталып өттік.

Ауыл шаруашылығы жерлердің өнімділігінің төмендеуі табиғат пен адамдардың шаруашылық барысындағы қарама-қайшылықтардан туындап жатыр. К.Маркс өз еңбегінде атап көрсетті "Адамзат біз өзіміздің табиғат игерудегі жеңістерімізбен көп мақтанып кетпейік. Кез-келген осындай жеңіс үшін ол бізден өшін алады. Әрбір мұндай жеңіс, шынын айтқанда, алдыдан біз күткен нәтижелерге ие болады, алайда екінші және үшінші кезекте мүлде басқа біз күтпеген, алғашқылардан маңызын өте жиі жоққа шығаратын нәтижелер туындайды".

Академик С.Г.Струмиллин жер ресурстарын экономикалық бағалауды анықтаудың негізіне еңбек өнімділігін алуды, яғни "шығындық" әдісті ұсынады. Ғалымның зерттеулері бойынша жер ресурстарын "табиғаттың тегі сыйы" деп қарастырады. Өз еңбегінде жасаған тұжырымы бойынша: жер ресурстарын экономикалық бағалауға сол территорияны игеру мен шаруашылық айналымға жұмсалған еңбек шығыны алынады [32].

С.Г.Струмиллиннің шығындық тұжырымдамасы көптеген әдістемелерінің негізінде алынды: минералды-шикізат, орман, су ресурстарының құны бағаланды. Осыған қарамастан, соңғы 60-70 жыл көлемінде жер ресурстарын экономикалық бағалауда ренталық әдісіне басымдылық берілуде. Әсіресе Ресей ғалымдары: К.Г.Гофман, Т.С.Хачатуро, Н.П.Федоренко еңбектерінде ресурстарды экономикалық бағалауда сапалық ерекшелігі ең басты көрсеткіш болуы керектігін, яғни бағалаудың объектісі екендігін жақтады [33-35].

1.3 Ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау әдістерінің жетілдіру жолдары

Бүгінгі күнде жерді бағалаудың қажеттілігі жер қатынастарының өзгеруіне және жерді пайдалану құқығын сату-сатып алу мүмкіндігінің пайда болуына байланысты өсуде.

Ауыл шаруашылығы жерлерді тиімді пайдалануды ұйымдастыру негізінде жерді экономикалық бағалау жалпы мемлекеттік жер-кадастрының құрам бөлігіне кіреді. Жер учаскелерінің сапасы әр түрлі болғандықтан, олардың әр қайсысына жұмсалған бір көлемдегі еңбек әр түрлі өндірістік нәтиже береді. Бұл жағдай өндірісте ауыл шаруашылығы жұмыстарын жүргізу

көрсеткіштеріне әсерін тигізеді. Сондықтан жер кез-келген өзге өндіріс құралы сияқты өзінің өндірістік қабілетіне сай бағалануы тиіс.

Жерді бағалау нәтижелері іс жүзінде нақты мәселелерді шешуде, жерді тиімді пайдалану мен талдауды жоспарлауда, жер төлемдерін реттеуде, жер пайдаланымдардың оңтайлы мөлшерін анықтауда, жерді пайдалануды және қорғауды бақылауда, жерді алып қою кезінде шығындарды қайтаруда атқаратын міндеті зор.

Қазіргі кезде кез келген жағдайда пайдалануға болатын жерді бағалау әдістемесі көзделмеген. Жер халық шаруашылығында әртүрлі рөл атқарады. Мақсатына байланысты жерді әр тұрғыдан бағалауға болады. Соған орай бағалау әдістері де әр түрлі болады. Мемлекетіміздің әр даму сатысында жерді бағалаудың әр түрлі жүйелері болды. Мәселен кеңестік Қазақстанда жерді бағалауда топырақтарды бонитеттеу, Республика аумағын табиғи-ауыл шаруашылығы және топырақ климаттық аймақтау, жерлерді экономикалық бағалау жұмыстары жүргізілген. Осы жұмыстар нәтижелері ауыл шаруашылығы салаларын орналастыруда, жоспарлауда, ауыл шаруашылығы өнімдерінің сату бағаларын жіктеуде, реттеуде, жердердің пайдалануын салыстырмалы талдауда пайдаланылды [36-40].

Ауыл шаруашылығында жер негізгі өндіріс құралы болып қаралады. Бұл жағдайда ауыл шаруашылығы алқаптарының көлем бірліктерінен түсетін жалпы кірісті, шығын мен таза пайданың қатынасын анықтау және капиталдау коэффициенті (банкілік пайыз + тәуекел ету) арқылы жердің нормативтік бағасын есептеу бойынша жердің құны анықталады.

Жер – қалалар және басқа да елді мекендер (кенттер, селолар және ауылдар) үшін, құрылыс, өндіріс, байланыс және тағы басқасы үшін орналасу базисі. Бұл ретте, жердің нормативтік бағасы – оны пайдалану мақсатына, салынатын объектінің бағасына, алынатын өнімнен түсетін кіріске, инфроқұрылымының дамуына, табиғи жағдайына және т.б. факторларға байланысты анықталады [41].

Ерекше қорғалатын объектілерде, жер - ерекше қорғалатын территориялардың объектісі (табиғи қорықтар, ұлттық парктер, мәдени және демалу парктері мен орындары, т.б.) ретінде бағаланады. Бұл жердерді бағалау негіздеріне қорғалатын топырақтардың, өсімдіктер және жануарлар әлемінің құндылығын және олардың қоршаған ортаға, адамдардың денсаулығына тигізетін әсерлерін белгілейтін факторлар алынады. Бағалау салыстырмалы, сандық, сапалық және ақшалай көрсеткіштермен анықталуы мүмкін.

Орман қоры жерлері - өндіріс құралы және ерекше қорғалатын территория ретінде бағаланады. Сондай-ақ, су қоры жерлері де әр түрлі бағаланады: су ресурстарының өндірісте пайдалану маңыздылығына, фаунасы мен флорасының құндылығына т.б. байланысты бағаланады [42-44].

Жер табиғат байлықтарының: мұнай, көмір, әр түрлі қазба байлықтары, су, құрылыс материалдарының қоймасы болып табылады. Бұл жерлерді бағалауда жердің құндылығы ғана есепке алынып қоймай, оларды пайдалануда өсімдік жамылғысына, қоршаған ортаға, ландшафтқа, геологиялық құрылымға және

гидрогеологияға келтірілетін зияндарына байланысты мәліметтер де есепке алынады.

Еліміздегі қазіргі кездегі әр түрлі санаттардағы жерлерді бағалау әдістері мен әдістемелері жерді нарық айналымына толығымен енгізу мүмкіндігін беріп отырған жоқ. Жалпы жерді бағалау әдісі және бағыты қоғамның даму деңгейіне, мемлекеттің, жеке азаматтардың және заңды тұлғалардың жер ресурстарын пайдалану қажеттілігіне және мазмұнына байланысты. Қазіргі негізгі әдістеме тек ауыл шаруашылығы жерлерін бағалауға бағытталған, ал басқа санаттардағы жерлерді бағалауға тиімсіз. Дегенмен де, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді бағалау әдістемесінде де бір қатар оқулықтар бар. Бұл проблемалардың басты себебі, бағалау нәтижелерінің нарық конъюнктурасына, яғни, жағдайына сай еместігінде.

Жалпы жер учаскесін бағалауда екі жақ та (сатушы және сатып алушы) бағаға әсер етуші факторлар жиынтығын басшылыққа алады. Бұл нарық талабы. Ал әлемдік тәжірибеде қалыптасқан жылжымайтын мүлік объектісін бағалау екі сатыда жүргізіледі. Бірінші сатысында аймақтық және жергілікті жер нарығындағы экономикалық жағдай зерттеледі. Соның нәтижесінде, нақты уақыт ішінде тұтынушылардың жалпы қалауы бойынша, бағаланатын жылжымайтын мүлік объектісін пайдаланудың ең дұрыс, әрі тиімді түрі туралы қорытынды алынады. Жылжымайтын мүлікті пайдаланудың жақсы варианты таңдалғаннан кейін, бағалаудың екінші сатысы жүргізіледі. Нақтырақ айтқанда Батыс экономикасының тәжірибесінде жылжымайтын мүлік объектісін бағалауда үш негізгі әдіс пайдаланылады: салыстырмалы сату әдісі, шығындық әдіс және табыстық әдісі.

Қазақстанда жер реформасының өтуіне байланысты жерді бағалау маңызды рөл атқара бастады, әсіресе бағалау жұмыстары ауыл шаруашылығы мекемелерінің өндірістік шаруашылықтарының, алқаптардың және ішкі шаруашылық жер учаскелерінің шекараларын белгілеуде, территориялық бірліктерін анықтауда маңызы зор. Себебі, бағалау нәтижелері іс жүзінде көптеген мәселелерді шешуде қолданылады, атап айтсақ:

- ауыл шаруашылығы мекемелерінің әрекеттерін сараптауда және шаруашылық жоспарлауда, өнім өндіретін шаруашылықтардың жер өңдеудегі есептерін негіздеуде;

- жер пайдалануды ұтымды, әрі тиімді ұйымдастыруда: алқаптардың тиімді ауданын анықтау, шаруашылық бөлімшелердің материалдық және еңбектік қорларын оптимальды мөлшерін анықтау, сонымен қатар өндіріс көлемін анықтау;

- жердің өндірістік және технологиялық қасиеттерін жақсарту мақсатында, сондай-ақ жер пайдалануда шығындарды азайту мақсатында шараларды дайындап ұйымдастыру;

- жер қатынастарын реттеу: жалға алу барысында, жалға алу құнын негіздеуде; жер пайдаланымдарды қорғауда және бақылауда; жер иелері мен жер пайдаланушылар арасындағы, жалға алушылар мен берушілер арасындағы талас-тартысты шешуде, олардың арасында әр түрлі мәмілелер жасасуда;

- жерлерді қайта орналастырғанда, мемлекет қажеттілігіне алынғанда, табиғи апаттарда шыққан шығын мөлшерін қабылдап қоюда [45].

Қазақстан Республикасының агроөндірістік кешенінің қазіргі таңдағы дамуында басты проблема тек жерге меншіктің өзгеруіне ғана байланысты емес, сондай-ақ ауыл шаруашылығы тауар өндірушілер үшін қолайлы экономикалық жағдай жасау, ауыл шаруашылығының ғылыми-техникалық деңгейінің өсуі және қалпына келуін қолға алу проблемалары да көкейтесті болып табылады. Бұл проблемаларды шешу, жерге орналастыруды ең тиімді түрде шешуде, жерлерді бағалауды ғылыми негізделген тиімді әдіспен іске асыруға септігін тигізері хақ [46].

Дегенмен де, нарықтық экономикаға көшу барысында бағалау жұмыстарының саласында еліміз бірнеше нәтижелерге жетті. Атап айтсақ:

- жылжымайтын мүлікті бағалаушыларды дайындайтын арнайы мамандандырылған орталықтар ашылды;

- методикалық нұсқаулар дайындалды;

- жылжымайтын мүлікті іс жүзінде бағалау жүріп жатыр [30].

Бірақ, жылжымайтын мүлікті бағалаудың методикасы мен оны іс жүзінде қолданудың бірқатар олқылықтары бар. Осы олқылықтар мен проблемаларды шешудің жолдарына және оны келешекте дамыту әдістеріне тоқталайық. Қазақстан Республикасында 1990 жылдан бастап, сол кезде таңдаған стратегияға сәйкес, жер қатынастарын нарықтық жағдайға сай етіп оңтайландыру, өзгерту үрдісі жүріп жатыр. Нарықтық экономикаға өтуімізге байланысты ақылы жер пайдалану енгізілді. Қазіргі кезде әрбір жер учаскесі меншік нысаны ретінде заң жүзінде жылжымайтын мүлік ретінде танылады және нарықтық қатынас объектісі болып табылады. Сәйкесінше, жер учаскесі құқықтық реттеу объектісі ретінде салықтық салымдар және басқа да төлемдер үшін бағалық құнына ие болуы керек. Сол кезде «неден бастау қажет?» деген заңды сұрақ туды. Өтпелі кезеңдегі барлық ауыспалы экономикалы елдерде алғашқы жер нарығының құрылуында серпіліс беретін көрсеткіш керек болды. Мемлекет жекешелендіру үрдісі кезінде жерді пайдалануға және иеленуге бере бастады. Бұл жағдайда алғашқы жер нарығының қалыптасуы келесілерді қамтыды: жер учаскелерін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке өтеулі негізде бір уақытта сату жолымен беру операциялары немесе заңнамаларда көзделгендей уақытша пайдалануға беру, сондай-ақ, өтеулі мақсатта жер пайдалану құқығын беру операциялары [31].

Бұл проблемаларды шешу үшін біздің ел әлемдік тәжірибеге сүйенді. Толыққанды жер нарығы қалыптасқан елдерде жер бағасының екі түрі орныққан: нормативтік (кадастрлық) және нарықтық. Нормативтік (кадастрлық) жер бағасы, ол тұрақты ақпарат база негізінде есептеледі, жер нарығының айналымында жер бағасының бастапқы деңгейі ретінде қолданылуы мүмкін және салық салымдарында да, тағы басқа мақсаттарда да қолданылады. Нарықтық баға экономикалық тепе-теңдік кезінде сұраныс пен ұсыныстың қатынасына сай қалыптасады. Әлемдік тәжірибені саралай келе, Қазақстан Республикасында бірінші нормативтік көрсеткіштер қолданылды, оны жер учаскесінің базалық ставкалары деп атады. Ал жер учаскелерінің

ерекшеліктерін ескеру үшін базалық ставкелерге түзету коэффициенттері қолданылды, яғни, рентаны құрайтын факторлер ескерілді. Бұл базистер, стандарттар алғашқы жер нарығын қалыптастыру үшін қажет болды [32].

Кейінірек рента құраушы факторларды және базалық ставкаларды қолдану арқылы кадастрлық бағалау құны анықталды. Мұнда методикалық негіз ретінде нарықтық бағалау әдістері пайдаланылды, яғни, шығындық және табысты капиталдау әдістері, салыстырмалы сату әдісі қолданылды. Осылайша біздің елде базалық ставкалардан нарықтық құнға, нарықтық бағалау әдістерімен есептелген, рента құрайтын көрсеткіштер арқылы өту жолы таңдалды.

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.

Осындай жолмен, жерлерді нарықтық-кадастрлық бағалаудың дамуы үш кезеңмен байланысты, ал оны өз кезегінде әр жыл сайын жердің нарықтық талабына сай түзетіп, өзгертіп отыру қажет.

Қазақстан Республикасында нарықтық жағдайда, қазіргі таңда жер мен меншік қатынастарының және мүдделерінің жүйесі құрылуда. Мұндай мүдделер екеу:

1) Басқармалық. Шаруашылық-қызметтік (жер қорының құрылымы) жеке және ортақ қоғамдық қарама-қайшылықсыз.

2) Нарықтық. Жер меншігінің тауарлы-ақшалы параметрлері, онда қоғамдық және жеке мүдделердің қарама-қайшылығы бар, иегерлер арасында бәсекелестік байқалады.

Жалпы екі мүдде де мемлекеттік реттеуді қажет етеді, әсіресе ауыспалы экономика кезінде:

- бірінші топтың мүдделерін реттеу – жер қорын бөлумен және қайта бөлумен реттеледі;

- екінші топтың мүдделерін реттеу – кадастрлық бағалау арқылы реттеледі, мұнда, кадастрлық құн – жер айналымын реттеудің басты тетігі.

Қазақстанда бағалық жұмыстар екі бағытта дамуда: мемлекеттік (міндетті) және тәуелсіз – екеуі де енді-енді аяққа тұруда. Мемлекеттік (міндетті) бағалау Әділет министрлігінің жылжымайтын мүлікті бағалау орталықтарымен реттеледі. Мемлекеттік жерді бағалау жер ресурстарын басқару комитетімен жүргізіледі [33].

Жылжымайтын мүлік объектілерін тәуелсіз бағалау қызметін көрсету нарықта келесі субъектілермен ұсынылған. Бүгінгі таңда 1200 астам бағалаушылар қызмет етеді, әрине оларда қызметтеріне сәйкес лицензиялары бар, олар ресми түрде жеті бағалық палатаға біріктірілген. Іс жүзінде қызметті

әр түрлі жауапкершілігі шектеулі серіктестіктер, банктік құрылымдардағы, сақтандыру компаниялардағы, құрылыстық және риэлторлық фирмалардың бағалаушылары, сондай-ақ өз атынан жұмыс істейтін ұсақ бағалаушы фирмалар да қызмет көрсетеді. Мұндағы баста проблема – олардың (бағалаушы мекемелердің) құрылу принциптері, қағидалары, мәртебесі (статусы) және заңдық негізі анықталмаған, құрылу тәртібі де бұлыңғыр.

Осыларды ескере отырып, Қазақстанда бағалау жұмыстарын ұйымдастыру-әдістемелік шараларын реттеуді жоғарғы деңгейге көтеру керек деген тұжырым жасауға болады, әсіресе оның қызметін реттейтін салада.

Тәуелсіз бағалауда бәсекелестік әлсіз, кәсіптік мамандар дайындауды да жоғарғы дәрежеге жеткізу керек, сонымен қатар тәуелсіз бағалаушылардың бағалау қызметінің нәтижесін қадағалау қажет. Бұл шараларсыз бағалау нәтижелері мемлекеттік жер кадастрының мәліметтер базасына енбей қалуы мүмкін. Бұл бізде әлі толық қалыптаспаған әлемдік стандарттар аксиомасы. Ал мемлекеттік бағалау өз кезегінде, нормативтік-заңнамалық базаны жетілдіруді қажет етеді. Сондай-ақ, екі бағалау түрі де өзара және ішінара нашар үйлестірілген [34].

Интеграцияланудың және реттеудің негізі келесі стандарттар болуы керек:

- кадастрлық: кадастрлық құн, базалық ставка, рента құрайтын түзету коэффициенттері, бағалау әдістемесі, мемлекеттік бағалау есебінің түрі;
- кадастрлық-нарықтық: бағалаудың мемлекеттік мақсатының классификаторы, жіктеуші, жерді алып қою кезінде бағалау әдістемелері, нарық конъюнктурасының, жағдаятының индексі;
- нарықтық: бағалау мақсатының жіктеуші, бағалау әдістемесі, бағалық құнының типтік базисі;
- жалпы ортақ стандарт: жер учаскесі құнының тізімі (реестрі).

Қазіргі әр тарапты, мақсат анықсыз жағдайда бағалау жұмыстары өзінің барлық бөлімшелерінің бірігіп жұмыс атқаруын, дамыған елдердегідей инновациялық бірегей бірлестіктерінің құрылуын қажет етеді. Мұндай бірлестіктің мемлекеттік қызметінің мақсаты: салық салымдары үшін бағалау базасын құруда; бағалау стандарттарын, лицензиялауды және кәсіптік білім беруді, оқытуды жетілдіруде болады; жылжымайтын мүлік құнының реестрін құру үшін бағалау нәтижелеріне сараптама жүргізу, әрі оны қадағалау.

Мемлекеттегі нарықтық қатынастардың жылдам, әрі қызу дамып жатқанына байланысты жылжымайтын мүлікті мемлекеттік және жалпы бағалау қажеттігі туып отыр. Бірақ қазіргі кезде бұл процесті кім және қалай реттейдіндігі белгісіз. Жалпы бағалауда кімге, қай органға мойын бұру керек – мемлекеттікке ме, әлде тәуелсіз бағалаушыларға ма? Неге олардың арасында өзара байланыс жоқ? Жалпы бағалауға қай мемлекеттік орган жауапты? Фискальды қызмет ұйымы салық салынатын объектілер жайлы нақты ақпарат алуы үшін, кадастрлық жүйеге әр түрлі бағалау нәтижелерін қалай енгізу керек? Міне осындай сұрақтар алдағы уақытта шешімін табуы қажет.

Қазақстан Республикасында жоғарыда аталған проблемалар шешілмеген. Осы проблемаларды шешудің бір мысалы ретінде Дания мемлекетінің тәжірибесін қолданса болады. Онда, бағалаудың 224 эксперттік комиссиясы

қызмет етеді. Комиссия мүшелерін Салық салу Министрі тағайындайды. Әрбір комиссия өзіне бекітілген аймақтың бағалау нәтижелеріне жауап береді. Сонымен қатар, бағалау нәтижелерін қадағалайтын 27 қадағалау кеңесі бар. Бұл кеңестің мүшесіне бағалау комиссиясының төрағасы кіреді. Бағалау нәтижелері өз кезегінде Данияның Ұлттық Кадастрының жер реестрында Автоматтандырылған Ақпарат Жүйесінде тіркеледі.

Дегенмен біздің елдегі проблемалардың өзегі болып, кадастрлық жүйе мен жалпылай бағалау жүйесінің арасындағы қатынас пен өзара байланыста. Себебі, жалпылай бағалау көрсеткіштерін мемлекеттік кадастр жүйесіне енгізу анықталмаған. Жоғарыда аталған бағалау сферасындағы проблемаларды шешу үшін әрине сәйкес келер нормативтік -заңнамалық база құру қажет:

- нарық талабына сай жердің кадастрлық құны туралы Үкіметтің қаулысын қабылдау және оны іске асыру;

- нарықта жылжымайтын мүлік мониторинг қызметінің және оның құрылып, қызмет ету регламентін дайындау;

- стандарттарға сай бағалау жұмыстарының методикасын және нормативтік анықтамасын дайындап шығару [35-36].

Қазіргі кезде, жер салығы біздің елде салықтық ставкалар арқылы жиналатынын ерекше атап өту керек, ал әлемдік аналог бойынша жер салығы жер учаскесінің жылжымайтын мүлік ретіндегі бағалық құнының пайыздық көрсеткіштеріне сай тағайындалып белгіленуі керек. Бұл сәйкессіздік Салық кодексіне қажетті түзетулерді талап етеді, әйтпесе бұл проблема бағалау жұмысында ретсіз әрі теріс қатынасты тудырады. Жер ресурстарын тиімді басқару үшін, қазіргі Салық Кодексі кезінде де жалпылай бағалауды бәрібір өткізу қажет [37].

Жалпылай бағалау нарықта бағалау жағдайын дұрыс сипаттау үшін, мүмкіндігінше жылдам өткізілуі керек, себебі кадастрлық (бағалық) құн нарықтық құнның көрсеткішін бейнелейді. Осы жерде жалпылай бағалау мерзімі бір жылды қамтуы керек екендігін атап өту қажет. Уақыттың осындай тығыздығына және атқарылатын жұмыстың көптігіне әрі молдығына сай келесі талаптарды ескерген жөн:

- жұмысқа барлық бағалаушыларды тарту қажет: мемлекеттік және тәуелсіз, оның үстіне бұл жұмыстарды қаржыландыру және әдістемелік басқару бір орталықтан болуы қажет;

- бірегей әдістемелік орталықтан басқа ортақ тәуелсіз сараптама орталығы қажет, әрине құзіреті бар мемлекеттік органдар басқармасының қадағалануымен;

- жалпылай бағалау әдістемесі әрі қарапайым, әрі тиімді де қолайлы болуы керек. Бұндай талапқа сараптамадан өткен түзету коэффициенттер және базалық ставкалар әдістемесі сай келеді, әрине болған өзгерістерді ескере отырып жасаса;

- жалпылай бағалау бастапқы және ағымдық балуы керек;

- ортақ әдістемелік орталық, кадастрлық құнның реестрін жүргізетін уәкілетті орган болуы керек, ал эксперттік комиссия барлық мүдделі тараптардан құрылып, салық қызметі оларды қадағалауы қажет.

Кадастрлық жүйе мен жалпылай бағалау жүйесі арасындағы өзара байланысқа ерекше тоқталу керек. Олар бір ортақ жүйе ме, әлде әр түрлі жүйелер ме?

Кадастрлық жүйе жылжымайтын мүліктердің кадастрлық құнының бірыңғай тізімін (реестрін) жүргізетіні белгілі. Бағалауды әр түрлі ведомстволар жүргізуі мүмкін екендігіне байланысты, олардың бір-біріне бағынуының қағидаларын да қарастыру қажет. Осы жерде барлық бағалау құны туралы ақпарат кадастрлық құнның бірыңғай реестріне келіп түсуі керек екенін де атап өту керек. Міне осы кезде жалпылай бағалау жүйесі тиімді болар еді [38].

Кадастрлық бағалау құны да, мемлекеттік міндетті және тәуелсіз бағалау есептері де Мемлекеттік жер кадастрының Автоматтандырылған Ақпарат Жүйесі арқылы және Әділет министрлігінің Жылжымайтын мүлік орталықтарының жылжымайтын мүлік тізімі (реестрі) арқылы кадастрлық жүйеге бағалаудың барлық есептері негізінде келіп түсуі керек. Бағалау нәтижелеріне жауаптылықты үш уәкілетті органға жүктеу керек: Салық комитеті, Әділет министрлігі және Жер ресурстарын басқару Комитеті, ал экспертизаны Қаржы және экономика министрлігі жүргізуі қажет.

Бұл таңда жылжымайтын мүлік нарығының мониторингін жүргізу қажеттілігі бар. Бұл шынайы қажеттілік. Жылжымайтын мүлік бөлшегі ретінде жер нарығының мониторингі жер учаскесіне төленетін төлемдік базалық ставкаларын арақідік жаңарту қажет.

Базалық ставка жер учаскесінің нормативтік (кадастрлық) құны болып табылады. Нормативтік құн мемлекеттің жер айналымын реттеуінің құралы және барлық нарықтық экономикасы дамыған елдердегідей салық салымының мөлшерін анықтау негізі болып есептеледі. Сондықтан, жер учаскесінің базалық төлем ставкалары уақытша көрсеткіштер емес, керісінше салық ставкалары сияқты тұрақты. Дегенмен де, базалық ставка нарық жағдаятына сай түзетіліп отыруы қажет. Ал базалық ставкаға жерге деген сұранысты есептеу үшін, түзету коэффициенттері (арттыратын және кемітетін) қолданылады. Түзету коэффициенттерін өз кезегінде рента құраушы фактор ретінде әр жыл сайын нақтылап отыру қажет.

Жалпы қазіргі кезде, мемлекеттің бағалау жұмыстарын қажетті түрде толық үйлестіре алмауына байланысты, жер учаскесі бағаларының нормадан тыс айырмашылығы он шақты есе өсіп, кеміп өзгеріп отыр (әсіресе үлкен елді-мекендерде). Сонымен қатар, жер қатынастарында спекулятивтік көлеңкелік жағы да көрініс тауып отыр. Бұл процестер базалық ставкаларды есептеу әдістемесіне деген сенімсіздікті тудырады, себебі кадастрлық (бағалық) құн нарықтық жағдайға сай емес. Нарықта жердің құны сұраныс пен ұсыныстың әсерінен туады. Бірақ, бұл жерде жер учаскесінің кадастрлық құны жердің алғашқы нарығын қалыптастыру үшін және бірінші кезекте фискальді органдарға қажет екендігін атап өту қажет. Және де, кадастрлық (бағалық) құнның негізінде базалық ставканың және рента құраушы факторлардың нарықтық әдістемесі жатқандығын ескерсек, нарық жағдаятына сай әр кезең сайын жер төлемдерінің базалық ставкаларын қайта қарастырып, түзетуге болады деген түйін түйуге болатынын атап өту қажет.

Өкінішке орай Қазақстан қалаларындағы, елді мекендердегі (Астанадан басқа) базалық ставкаларға 1995 жылдан бастап еш бір түзетулер мен жаңартулар енгізілмеген. Сондықтан барлық елді мекендердің базалық ставкалары 1995 жылғы нарық деңгейін сипаттап көрсетеді. Бұл жер учаскелерінің бағасындағы қисынсыздықтардың ең басты себебі.

Бұл үрдісті ретке келтіруді мемлекет екі бағытта шешкені абзал:

1) жер учаскесіне төленетін төлемдік базалық ставкелерін және түзету коэффициенттерін нарықтағы бағаның өсу не кему ырығына, индексіне сай қайта қарастыру.

2) үкіметтің 2 қыркүйек 2003 жылғы №890 қаулысына қажетті толықтырулар мен түзетулер енгізу.

Осындай әрекеттер арқасында бағалау процесі әрі мемлекеттік, әрі нарықтық талаптарға сай тәртіпке ие болады. Мысал ретінде, Үкіметтің 2 қыркүйек 2003 жылғы қаулысына келесідей өзгертулерді енгізуді ұсынуға болады:

1) базалық ставканы өзгерту шегінің нормасын – екі еселегеннен гөрі (бағалау кезінде базалық ставканың +/- 50 пайыз өзгеруі) халықаралық «шекті баға» стандартын енгізу керек, яғни, жер учаскесін пайдаланудағы тиімділіктің ең жоғарғы құны және аз шығыны анықталып, қолданылады;

2) жер учаскесінің бағаларына мониторингті жүргізу институтын қалыптастыру;

3) жылжымайтын мүліктің нарығындағы талапқа сай базалық ставкаға нарық индексін енгізу;

4) жердің пайдалану нысанына және мақсатына байланысты, мемлекеттік мүддені ескере отырып, түзету коэффициенттерді жердің нарықтық құнына сай қайта қарастыру қажет [39].

Зерттеу материалдары көрсеткендей, жерді бағалау жұмыстары -жер кадастры жүйесінде экономикалық, өндірісте қолданылатын жердің құндылығын, табиғи және экономикалық жағдайларын есептеудегі экономикалық көрсеткіш көмегімен топырақтың әр түрлілігімен өндірістік қабілеттілігін анықтаумен сипатталады.

Жоғарыда айтылған ғалымдардың зерттелген еңбектерінде, авторлар сыртқы факторлар әсерінен (өндіріс орындарынан, энергетика, әскери-өнеркәсіп кешендерінен, шаруашылықтық-тұрмыстық тастандылардан, автокөліктерден бөлінетін қатты және сұйық, газ күйіндегі тасталымдар) және эксплуатация үрдісіндегі жердің құнының өзгеруі есептелмеген.

Нәтижесінде егістік жерлер зиянды және қауіпті факторлардың әсерінен өсірілетін өнімнің экологиялық құнын және өнімін төмендетеді. Осы айтылған факторлардың салдары Солтүстік аймақтардың облыстарында басты мәселе.

Мысалы, Қостанай облысының жерлерін техногенді ластануы қаланың өнеркәсіптік аймақтарында, пайдалы қазбаларды өндіру мен өңдеу аймақтарында таралған. Бұл аймақта қоршаған ортаны Троиц ГРЭС күл үйінділерімен және Соколов-Сарыбай тау-кен байыту қалдық қоймаларымен ластануы маңызды мәселесі болып саналады.

Жалпы айтқанда жерді экономикалық бағалау – экономикалық көрсеткіштері бойынша экономикалық құнарлықты салыстырмалы бағалау болып табылады. Сондықтан дұрысы кадастрлық (бағалау) құны үшін келесі ғылыми тапсырмаларды жүргізу керек:

- Қазақстан Республикасының егістік алқаптарының сандық –сапалық мәліметтерін талдау;

- Қазақстан Республикасы ауыл шаруашылығы жерлерін табиғи ауыл шаруашылығы аудандастыру ерекшеліктері;

- егістік жерлерді кадастрлық бағалау тәсілдерінің әдістемесін негіздеу;

- егістік жерлердің топырақ жамылғысының құнарлығына өндірістік объектілерден және қоршаған ортаға байланысты жер ресурстарының ластануына әсер ететін факторларды ескере отырып жерді кадастрлық бағалаудың эколого- экономикалық критерилерді айқындау әдістемесін әзірлеу;

- Қазақстан Республикасы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге төлемақының базалық ставкасын дайындау әдістемесі;

- Солтүстік аймақтар жағдайына байланысты егістік жерлерді кадастрлық бағалау әдістемесін жасау;

- әлемдік деңгейдегі озық агротехнологияларды және инновацияны қолдану;

- түсімі жоғары бидай түрлері мен сорттарын егу;

- егістіктің құнарлығын арттыру бағытында ғылыми-зерттеулер жүргізу т.б. Жерді бағалау үшін жер бағалық аймақтау жүргізіледі.

Жыртылатын жерлердің нормативтік базалық бағасын есептеу екі саты бойынша жүргізіледі:

- 1) бағаланатын топырақ топтарының нормативтік бағасының шкалалары құрылады;

- 2) алынған бағалау шкалалар негізінде жыртылатын жерлердің нормативтік бағасы есептеледі.

Жерді бағалау туралы екі бағыт айқындалды: топырақтың сапасын бағалау және жерді бағалау. Топырақ сапасын бағалау негізгі және алғышарты болып табылады. Жердің сапасын бағалау үшін оның әр түрлі табиғи қасиеттері өнімділігі тұрғысынан және әр түрлі климаттық жағдайдың топырақ түрінің әсері айқындалады.

Қазіргі кезде топырақ бонитетін бағалаудың бірнеше варианттары белгілі. Оларды негізгі екі түрге бөлуге болады: біріншісі – топырақтың қасиетіне байланысты өнімділігін ескеріп, бонитетін бағалау; екіншісі – жерді өнімділігіне байланысты, табиғи қасиетін ескеріп бағалау.

Топырақтың бонитет балдары оның сапалық қасиеттерінің сандық көрсеткіші болып табылады, аймақта өсірілетін басты дақылдың көпжылдық орташа түсіміне сәйкес болады. Бонитет балдары ауыл шаруашылық дақылдарын өсіруге қолайлылығын анықтауға, оларды тиімді пайдалануды жоспарлауға мүмкіндік береді.

Жер – тұтыну құндылығы, оның құны жоқ, тек тұтыну құндылығын, материалдық өнімдерді өндіруге қажетті жағдай. Жердің бағасы оған табиғи тән нәрсе емес, ол тек қана қоғамдық өндіріс және тұтыну қатынастарында

пайда болады. Сондықтан жердің бағасы тауар өндіруге қажетті жеке жер бөлімшелерінің тұтыну құндылығының көрінісі. Жеке жер бөлімшелерінің сапасының әр түрлілігіне байланысты ол жерлерде өндірілген өнімдердің құны да әр түрлі болады. Сапалы жерлерден нашар жерге қарағанда әлдеқайда көп тұтыну құны өндіріледі. Бірақ сапалы жерлер көп емес, әдетте шектеулі. Иелену түріне қарамастан, жерге шаруашылық нысаны ретінде әрқашан монополия болады. Былайша айтқанда жерге монополия болуына байланысты дифференциалды рента туындайтын алғышарт бар.

Дифференциалды рентаның алғышарттары – бір жағынан монополия болса, екінші жағынан жердің сапалық өзгешеліктері, сондай-ақ тауарлы өндірістік қоғамдық қарым – қатынастар.

Табиғат ресурстарын рентамен бағалаудың басқа әдістерге қарағанда артықшылығы бары даусыз. Ренталық қағидаға сәйкес тиімнің екі категориясы ажыратылады: дифференциалдық тиім және ренталық тиім. Дифференциалдық тиім халық шаруашылығының кез келген саласында пайда болуы мүмкін. Ол ғылыми-техникалық жетістікті қолдану және еңбекті жақсы ұйымдастыру нәтижесінде еңбек тиімділігін арттыру арқылы дербес шығынды қоғамдық қажетті шығыннан азайтқандағы үнемді көрсетеді.

Рентаны есептеу өте маңызды теориялық және әдістемелік мәселе болып табылады. Кейбір ғалымдар рентаны есептеу үшін нақты қалыптасқан табиғат ресурстарын пайдалану шығындарын қолдануды ұсынады. Бірақ, ол салыстырмалы ресурстардың әділ бағасы бола алмайды. Рентаны анықтаудың басты принципі нақты ресурсы пайдаланғанда алуға болатын халық шаруашылығына ең жоғары тиімді анықтағыш болуға тиіс. Бұл мәселе тек табиғат пайдалану саласымен ғана шектеліп қалмайды. Ол салааралық сипатта және барлық салаларда үйлесімді іс-әрекеттерді талап етеді [40-44].

Қазақстан Республикасында мемлекеттік және жергілікті атқарушы органдарға жерлердің ауыл шаруашылығы айналымында нысаналы пайдаланылуына ауыл шаруашылығы қоры жерлеріне түгендеу жүргізу, үздік әлемдік тәжірибені ескере отырып, жерді ұтымды пайдалану және құнарлылығын арттыру мәселесін қарастыру жүктелген. Тиімді жер нарығын құру маңыздылығын Президент 2014 жылғы 17 қаңтарда Қазақстан халқына Жолдауында да атап өтті.

Қазіргі таңда жеке иелікке және ұзақ мерзімге жалға берілген ауыл шаруашылық жерлердің едәуір бөлігі топырақ құнарлығын сақтау бойынша шараларды өткізбей ұтымсыз пайдалануда. Жер ресурстарын басқару Комитетінің мәліметіне сай ауыл шаруашылығына арналған жерлердің 15 % тиімсіз қолдануда. Жерді ұтымды пайдалануды бақылау 2015 жылы 3 шілдеде № 11549 қабылданған ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерді ұтымды пайдалану қағидаларына сәйкес жүргізіледі. Сонымен қатар, Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігі Қазақстан Республикасы Өңірлік даму министрлігімен бірлесе отырып, жерді ұтымды пайдалану өлшемдерін нақтылау бөлігінде жер заңнамасын одан әрі жетілдіру бойынша жұмыс жүргізуде. Нәтижесінде ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерді ұтымды пайдалануға қойылатын қосымша талаптар енгізілетін болады:

1) жердің құнарлығын сақтауды және арттыруды (егістіктің жыртылған қабатындағы жалпы гумус құрамының, жеңіл гидролизделетін азоттың, жылжымалы фосфордың және ауыспалы калийдің белгіленген деңгейі);

2) негізгі ауыл шаруашылығы дақылдарының белгілі бір өнімділік деңгейін сақтауды және арттыруды;

3) ауыспалы егістің сақталуын;

4) мал шаруашылығы өнімін өндіру кезінде жайылымда оңтайлы жүктемені қамтамасыз ету;

5) топырақтың құнарлылығы мен мелиоративтік жай-күйін сақтауды және жақсартуды;

б) ауыл шаруашылығы алқаптарының шаруашылық айналымынан шығып қалуын болдырмауды, жерге арамшөп пен ағаш бұта өсімдіктерінің өсіп кетуіне, сондай-ақ тұрмыстық және өндірістік қалдықтарымен қоқыстауына жол бермеуді;

7) ауыл шаруашылығы дақылдарынан қалған қалдықтар мен жанама өнімдерді ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің өңделген учаскелерінде өртеуге жол бермеуді қамтиды.

Бұдан бетер, жерді ұтымды пайдалану талаптарын сақтағаны үшін жауапкершілікті арттыру көзделіп отыр:

- жер Кодексінің 93-бабына ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерді ұтымды пайдалану қағидаларын сақтамау оны алып қоюға негіз болуы мүмкін жөніндегі норманы енгізу;

- жер учаскесін немесе оның бір бөлігін нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланбау;

- жер учаскесін немесе оның бір бөлігін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерді ұтымды пайдалану қағидаларында айқындалған талаптарды бұза отырып пайдалану;

- осы Кодекстің 99-бабында белгіленген талаптарды сақтамау;

- жер учаскесін экологиялық жағдайды едәуір нашарлатуға әкеп соғатындай етіп пайдалану жатады.

Жердің өндіріс құралы ретіндегі қасиеттері, оның ерекшелігін басым ете түседі, өйткені ол әрі тіршілікпен қамтамасыз ететін өнімдердің тікелей көзі, әрі еңбек ету объектісі, әрі абсолюттік және дифференциалдық рента түріндегі қосымша табыз көзі болып саналады [45].

Жердің бұл маңызы уақыт өткен сайын сақталып қана қоймай, мүдделері әртүрлі және көбіне қарама қайшы болып келетін жер қатынастары субъектілерінің иерархиясы: жеке тұлғалар, олардың жеке қауымдастықтары, мемлекеттер біртіндеп құралатын қоғамның тіршілік қажеттіліктерінің ұлғаюы нәтижесінде, өсе береді. Оның мазмұндық сипаты, сапасы, қызметі мен мүмкіндіктері біртіндеп нақтыланды.

«Жердің пайдалы қасиеті» дегеніміз табиғи түрдегі өнім, олардың «пайдалы» және «тиімді» пайдаланылуын ажырату қажет. «Тиімді» сөзі өндіріс өнімінің оны дайындау мен сатуға жұмсалған шығыннан жоғары болуын білдіреді. Бұрынғы еңбек нәтижесі болып саналатын негізгі өндіріс құралдарының объектілері үшін, амортизациялық аударымдардың жинақталуы

шешуші маңыз атқарады әрі олар кейіннен осы өндіріс құралдарын қалпына келтіру мен ауыстыруға бағытталады. Жер басқа түрдегі негізгі ресурс, оның қасиеттері табиғи, мұнда амортизация қарастырылмайды, алайда өндіріс құралы ретінде ол да өніммен бірге шығарылатын құнарлылық қорының бір бөлігін қайта қалпына келтіруді қажет етеді. «Пайда» және «тиімділік» терминдері нәтижелерді бағалаудың табиғат қорғау тәсілдерін білдірмейді. Бұл ретте автор «ұтымды» және «тиімді» сөздерін теңестірмейді.

Жерді ұтымды пайдалануды, динамикасын пайдаланудың ұтымдылығын бағалау көрсеткіші деп есептеуге болатын, сандық және сапалық көрсеткіштер жүйесі арқылы анықталатын табиғи ресурс ретіндегі ауыл шаруашылығы алқаптарының бастапқы қасиеттерінің сақталуымен сипатталатын, жер пайдаланудың экологиялық құраушысы ретінде түсінген дұрысырақ болады. Жер негізгі өндіріс құралы болып саналатын аграрлық сала қаржылық және материалдық шығындармен қоса жүреді және белгілі бір нәтиже алуға бағдарланады. Қаржы бөлу мен нәтижелер шамаларын өлшеу, жер пайдалану тиімділігі ретінде түсіндірілетін өндіріс тиімділігінің деңгейін көрсетеді. Өнеркәсіпке қажетті шикізатпен және азық-түлікпен қамтамасыз ететін құраушы ретінде жер, табиғатты қорғай пайдалануды ынталандыратын және жердің табиғи қасиеттері мен тиімділігін орны толмас төмендетуге жол бермейтін ұйымдастыру, экономикалық және құқықтық тетіктер (реттеушілер, нормалар мен институттар) жиынтығы арқылы сала экономикасын реттейтін заңға бағына отырып, жер қатынастары жүйесін құрады, адамдардың жермен жасалатын әрекеттерінің текесрілген әдістер мен тәсілдер арқылы қоғамға қажетті шекте, формада жүргізілуін бағыттап, ынталандырады. Оларды дербес зерттеу тақырыбы ретінде айқындау – жер ресурстарының көп қызметтілігімен және адамдардың қоныстану орындары ғана емес, тіршілік көзі ретіндегі маңызымен анықталатын, объективті қажеттілік.

Ұйымдастыру шараларына: аумақты аймақтауды, жерге орналастыруды, ақпараттық жабдықтауды, жер учаскесі көлемінің шектерін белгілеуді, жер меншігін және жермен мәмілелерді тіркеу тәртібін, жер технологияларын, пайдалану түрлері мен формаларын шектеуді жатқызуға болады.

Жер қатынастарын реттеудің экономикалық шаралары жер пайдаланушылардың ренталық табыс алуды қамтамасыз ететін және жердің сапалық қасиеттерін сақтайтын шаруашылық жүргізу жүйесін таңдауды бағдарлауы үшін құндық өлшеуіштерді пайдалануды қарастырады.

Жер үшін төленетін төлем Қазақстан Республикасы жер кодексімен және Қазақстан Республикасы 2001 жылғы 22-маусымдағы «Салықтар және бюджетке төленетін басқа да төлемдер туралы» заңымен (Салық кодексі) реттеледі. Салық кодексінің ерекше бөлімінде 59-62 баптарда осы Кодекспен белгіленген салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер көзделіп кеткен.

Салықтардың ішіне жер салығы және мүлікке салынатын салықтар енеді. Шаруа қожалықтарына арнайы жер салықтары қолданылады. Төлемдердің

ішіне жер учаскесін пайдаланған үшін төленетін төлемдер және айрықша қорғалатын аумақтарды пайдаланған үшін төлемдер енеді.

Меншіктегі, тұрақты жер пайдаланудағы немесе бастапқы ақысыз уақытша жер пайдаланудағы жер учаскелеріне Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес жер салығы салынады. Мемлекет уақытша ақылы пайдалануға (жалға) берген жер учаскелері үшін пайдалану төлемақысы алынады.

Қазақстан Республикасының аумағындағы жер учаскесін басқа мемлекеттерге жалға берген кезде жер учаскесін пайдалану төлемақысының мөлшері Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттарда айқындалады.

Мемлекет ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін беретін жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау кезінде жер учаскесінің сапалық жай-күйіне, орналасуына, сумен қамтамасыз етілуіне, қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығына байланысты түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттері қолданылады.

Алқаптардың түрі мен топырақтардың үлгісі бойынша жер учаскесінің сапалық жай-күйі жер-кадастр карталары топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорация және басқа зерттеу материалдары негізінде анықталады [46].

Бағалаудың ең басты мақсаты- егістік жерлердің кадастрлық бағасын бағалау әдістемесін жетілдіру бағытында ғылыми және практикалық ұсыныстар ұсыну.

Елімізде ауыл шаруашылық жерлерін бағалау келесі міндеттерге сәйкес жүргізіледі:

- жер ресурстарын кадастрлық бағалаудың ғылыми негіздерін саралау;
- ауыл шаруашылығы зоналарындағы орналасқан егістік алқаптарының топырақ түрлері мен типінің сандық-сапалық көрсеткіштерін анықтау;
- ауыл шаруашылығы жерлерін табиғи аудандастыру ерекшеліктерін зерттеу;
- егістік жерлердің сапалық көрсеткіштерін жүйелі талдау;
- егістіктік жерлердің кадастрлық құнында зиянды және қауіпті факторлар коэффициенттерін негіздеу;
- егістік жерлерді бағалау жұмыстары әдістемесін жетілдіру бойынша тұжырымдар мен ұсыныстар әзірлеу және негіздеу.

Қазақстан Республикасы егістік алқаптарының және топырақтың негізгі үлгісі мен типіне байланысты сандық-сапалық мәліметтерін талдау.

Қазақстан Республикасы ауыл шаруашылығы жерлерін табиғи ауыл шаруашылығы аудандастыру ерекшеліктерін зерттеу.

Жерге төленетін төлемақының бекітілген базалық ставкаларына енгізілетін түзету коэффициенттерін есептеу.

Қосымша түзету коэффициенттерін, соның ішінде зиянды және қауіпті факторлар коэффициенттерін есепке ала отырып, ауыл шаруашылығы алқаптар бойынша кадастрлық құнды негіздеу.

Зерттеу әдістерін 5 кезеңге бөлуге болады:

- теориялық-аналитикалық;

- модельдеу;
- экспериментальдық;
- теориялық;
- ұсынылатын нәтиже.

Жоғарыда аталған 5 кезенді 4 деңгейге бөлуге болады.

1. Эмпирикалық: (бақылау, салыстыру, есеп, өлшеу,анкеталық сұрақ-жауап, тесттер және басқалар),
2. Экспериментальды-теориялық: эксперимент, талдау және синтез, индукция және дедукция, моделдеу, гипотетикалық, тарихи және логикалық т.б.
3. Теориялық: талдау, синтез, дедукция, аксиоматикалық т.б.
4. Метатеориялық.

Ауыл шаруашылығы алқабының және топырақтың түріне байланысты жерге базалық ставкалар қолданылады. Бұл Қазақстан Республикасының Үкіметінің 2 қыркүйек 2003 жылдың №890 «Ауыл шаруашылығы мақсаты үшін жерді жеке меншікке беру кезінде жер учаскесіне базалық ставкалар төлемі туралы» қаулысына сай [47].

Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастры мемлекеттік органдарды, жеке және заңды тұлғаларды жер және жекелеген жер учаскелері туралы ақпаратпен қамтамасыз ету мақсатында жүргізіледі [48].

Тұйық шекарада бөліп шығарылған, белгіленген тәртіппен жер құқығы қатынастары субъектілеріне бекітілген жер учаскесі кадастрдың деректерін есепке алу мен оларды сақтау бірлігі болып табылады. Кадастрда әрбір жер учаскесі үшін оны кеңістікте бір мәнді бөлуге, мөлшерін және орналасқан жерін айқындауға мүмкіндік беретін табиғи сипаттамалар, сондай-ақ учаскенің бағалау құны белгіленеді. Сондай-ақ кадастрдың құрамына жер учаскесінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар туралы ақпарат кіреді. Жер учаскесі туралы мәліметтер осы учаскеге бекітіліп берілген нөмірі, орналасқан жері, шекарасы және мәтіндік сипаттамасы көрсетілген жер-кадастрлық карталармен арақатынасы болады.

Кадастр аэрофототопографиялық, фотограмметриялық, кадастрлық суретке түсіруді, жобалау-ізвестіру, картографиялық және бағалау жұмыстарын, топырақты зерттеу, геоботаникалық және басқа да зерттеулер мен ізвестірулерді, жер мониторингін, жерді сандық және сапалық есепке алуды және мемлекеттік жер кадастрын жүргізуге байланысты басқа да жұмыстарды жасау арқылы жүргізіледі [49].

Деректерді жинақтау жер учаскесінің кадастрлық нөмірі, жеке немесе заңды тұлғалардың - жер учаскесіне құқық субъектілерінің атауы, атқарушы органдардың кесімдері мен өзге де заңнамада көзделген құжаттар, жер учаскесінің орналасқан орны мен мөлшері, кадастрлық бағалау құны, жерді пайдалану құқығы, мақсаты тағайындауы, бөлінетіндігі және бөлінбейтіндігі, жер учаскесіне сервитуттар туралы, сондай-ақ атқарушы органдар белгілеген оны пайдалану жөніндегі шектеулер туралы ақпараттар тіркелген және сақталатын тиісті аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) деңгейінде жүргізіледі. Көрсетілген деректер аудандар (облыстық маңызы бар қалалар), облыстар, республикалық маңызы бар қалалар, астана және тұтастай алғанда

Қазақстан Республикасы бойынша өзара салыстыруға мүмкіндік беретін меншік нысандары, жер санаттары бойынша жүйелендіріледі.

Кадастрды жүргізу:

- әзірлік жұмыстарын;
- бастапқы деректерін жинау мен өңдеуді;
- ақпараттық жүйелерді құру мен жүргізуді қамтиды.

Жер учаскелерінің желілік және алаңдық сипаттамаларына өзгерістер енгізу мүмкіндігін қамтамасыз етуге тиісті жер-кадастрлық карталар кадастрдың картографиялық негізі болып табылады.

Кадастры автоматтандырылған жүргізу кезінде картографиялық негіз геоақпараттық технологияларды қолданумен және қағаз жеткізгіштермен көшірмелерін дайындаумен электрондық карта түрінде қалыптастырылады [50].

Жер учаскелері туралы ақпарат жерге ақпарат жерге орналастырудың деректері бойынша құралады және учаскелер мен жер алқаптарының шекарасы мен алаңдары өзгерген кезде жүйелі түрде жаңартылады. Жер учаскесі, егер оның белгіленген шекарасы болса және оған жер-кадастрлық іс жүргізілсе, түпкілікті қалыптастырылған болып саналады.

Азаматтарға және заңды тұлғаларға иелік ету не пайдалану құқығымен бұрын берілген жер учаскелерін жеке меншікке немесе пайдалануға беруді алғашқы ресімдеу кезінде жер-кадастрлық іс олардың жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдарға берілетін өтініштерінің негізінде жүргізіледі. Жер учаскесіне құқықты куәландырушы құжаттар, ал олар болмаған кезде – бұл учаскені берген атқарушы органның шешімімен учаске шекарасының сызбасы (схемасы) өтінішке қосыла береді. Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар көрсетілген құжаттарды тексеруді жүзеге асырады және осы құжаттарды жер учаскелерін жергілікті жерде зерттеу үшін кадастрды жүргізетін мамандандырылған кәсіпорындарға жібереді [51].

Азаматтардың немесе мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіндегі жерден учаске құру тек тараптардың арасында жасалған мәмілелердің негізінде ғана жүргізіледі. Азаматтардың және заңды тұлғалардың меншігіндегі немесе пайдалануындағы жерден мемлекеттік қажеттіктер үшін жер учаскесін қалыптастыру кезінде оған жүргізілген жер кадастрлық іске жаңа учаскені құру үшін учаске негіз болып табылатын жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алу туралы атқарушы органның шешімі, сондай-ақ жоспар (шекара сызбасы) және басқа құжаттар кіргізіледі. Мемлекеттік мұқтаждар не азаматтар мен заңды тұлғалардың арасындағы мәмілелер үшін жасалатын жер учаскесін қайта құру жағдайында жаңа жер кадастрлық іс жүргізілмейді [52].

Азаматтар мен заңды тұлғалардан еріксіз алуға не тәркілеуге жататын жер учаскесінің жер-кадастрлық ісіне сот-атқарушылық іс жүргізу құжаттары кіргізіледі. Қалыптастырылған жер-кадастрлық іс жер учаскесін жер кадастрлық кітабына жазу үшін негіз болады. Жер кадастрлық кітабы жер учаскелері есепке алынатын, жердің кеңістік, табиғи және шаруашылық жағдайы туралы анық мәліметтер қамтылатын құжат болып табылады. Жер учаскесін жер -кадастрлық кітапқа жазу кезінде оған жеке, Қазақстан Республикасының аумағында қайталанбайтын, учаске бір тұтастық ретінде бар

кезде сақталатын кадастрлық нөмір беріледі. Бұл учаске жүргізілетін жер-кадастрлық іс те осы нөмірмен сәйкестендіріледі [53].

Жер-кадастрлық құжаттама мынадай талаптарға сәйкес болуы тиіс:

- барлық деректемелерді (оларды шығарушы органның, мекеменің, ұйымның атауын, күнін, құжаттың нөмірін, мекен-жайын көрсету) толтыра отырып белгіленген үлгідегі бланкілерде орындалады;

- жер учаскелері шекараларының жоспарларын (сызбаларын) дайындау жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган белгілейтін техникалық талаптарға сәйкес жүзеге асырылады;

- мемлекеттік құпияға жатқызылған жер учаскелерінің жоспарларында (сызбаларында) қамтылатын мәліметтер олардың құпиялылығын қамтамасыз ететін белгіленген ережелерге сәйкес пайдаланылады және сақталады [54-56].

Жерді бағалау жер кадастрының құрамды бөлігі бола отырып, халық шаруашылығы мен адамдардың әлеуметтік өмірінде пайдаланылатын табиғи ресурстардың жалпы бағалануының бір бөлігі ретінде қаралады. Ғылыми-техникалық прогресс, көп салалы экономикаға көшу, жерге жеке меншіктің пайда болуы адам және табиғат арасындағы өзара қатынастарының салалық тұрғыдан өзгеруіне әкелді. Осы жаңа факторларды ескермеуге болмайды. Сондықтан қоғамның, ең алдымен өндірістің ауыл шаруашылығы ауқымында табиғи ресурстардың рөлін айрықша бағалау қажет. Себебі, бірінші кезекте ол табиғи ресурстардың негізі – жерге қатысты. Қазақстан Республикасы Конституциясына сәйкес жер мемлекет меншігінде. Бірақ, жер заңында белгіленгендей белгілі бір шарттарға сай жер жеке меншікте де бола алады. Заңдарға сәйкес меншік иесі жерді келісім баға бойынша сатуға, жарна ретінде шаруашылық серіктестіктің жарғылық қорына беруге және жер учаскесін кепілдікке беруге, сый ретінде тартуға, мұралыққа қалдыруға құқылы.

Жер бағасы салық салудың, жалға беру төлемін анықтаудың негізін қалап, бюджеттің кіріс бөлігінің ең бір маңызды бабы болып, әр адамның мүддесіне әсерін тигізеді. Осы жағдайлар қазіргі уақытта Қазақстанда жерлерді бағалау мәселесінің халық шаруашылық, әлеуметтік маңыздылығын шарттастырады. Сондықтан, жерлерді бағалауда экономикалық, әлеуметтік, экологиялық мәселелер ескерілуі керек. Жерді бағалауда нысаналы орын алуы, пайдалануы, салалық (экологиялық) күй-жайы, ландшафт, жер бедері, қызмет көрсету ауқымы орталықтан және өнім өткізу нарығынан алыс-қашықтығы, шаруашылықтың орналасуы ескеріледі [57].

Бірінші бөлім бойынша тұжырымдама

1. Қазақстандағы жер-бағалау жұмыстарының қалыптасу және даму динамикасы жерді бағалауды мемлекет оның дамуының барлық кезеңдерінде талап ететіндігін және жер ресурстарын ұтымды пайдалануды ұйымдастырудың басқа шараларымен тығыз байланысты екенін көрсетеді. Мемлекеттің нығаюы мен дамуына қарай жер-бағалау жұмыстарының сипаты жер қатынастарын реттеу және жер ресурстарын басқару мақсаттары мен міндеттерін кеңейту мен саралауға сәйкес өзгереді және жетілдіріледі. Өткізілген талдаудың нәтижесі жер - мүлік қатынастары эволюциясының

барлық кезеңдерінде ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау әдістері мен әдістерін жүйелеу және саралау болды.

2. Жер және аграрлық қайта құрулар, әдетте, жер-бағалау құрылымын қайта құрумен қатар жүреді. Оның қазіргі заманғы жер және аграрлық реформалардың басынан бастап дамуы жер-бағалау жұмыстарының мазмұны мен ұйымдастырылуындағы елеулі өзгерістермен, атап айтқанда, жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік институттарды көптеген ұйымдар мен бағалаушылар бірлестіктерімен алмастырумен сипатталады, бұл Қазақстан Республикасының жер-бағалау қызметін дамыған нарықтық экономикасы бар елдер деңгейіне жақындатуға мүмкіндік берді. Диссертацияда бағалау қызметін құруға институционалдық көзқарас ұсынылды, ол алғаш рет оның мәні мен мазмұнын екі ішкі жүйенің объективі арқылы қарастыруға мүмкіндік берді – негізгі (іргелі) және ерекше, олар диалектикалық бірлікте және бір-бірімен байланыста.

3. Сценарий техникасын қолдану ішкі және маңызды факторларды біріктіру негізінде Қазақстандағы бағалау қызметін дамытудың екі мүмкін нұсқасын анықтауға мүмкіндік берді: а) халықаралық экономикалық кеңістікке біріктірілген бағалау қызметінің либералды моделі; б) мемлекеттің қатысуымен бағалау қызметінің ұлттық моделі. Мүмкіндіктер мен тәуекелдерді талдау ұлттық модельді дамытудың орындылығын анықтауға мүмкіндік берді.

4. АӨК жер ресурстарын басқару жүйесін жетілдіру бағалау функциялары мен жер-бағалау жұмыстарының нәтижелерін барынша пайдалануды қамтуға тиіс. Ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың жүйе құраушы функциялары мыналар болуға тиіс: есепке алу-өлшеу; бөлу; жерді тиімді пайдалану және қорғау; фискалдық; ақпараттық. Олардың жиынтығында олар ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын бағалаудың тұжырымды ерекшеліктерін анықтайды.

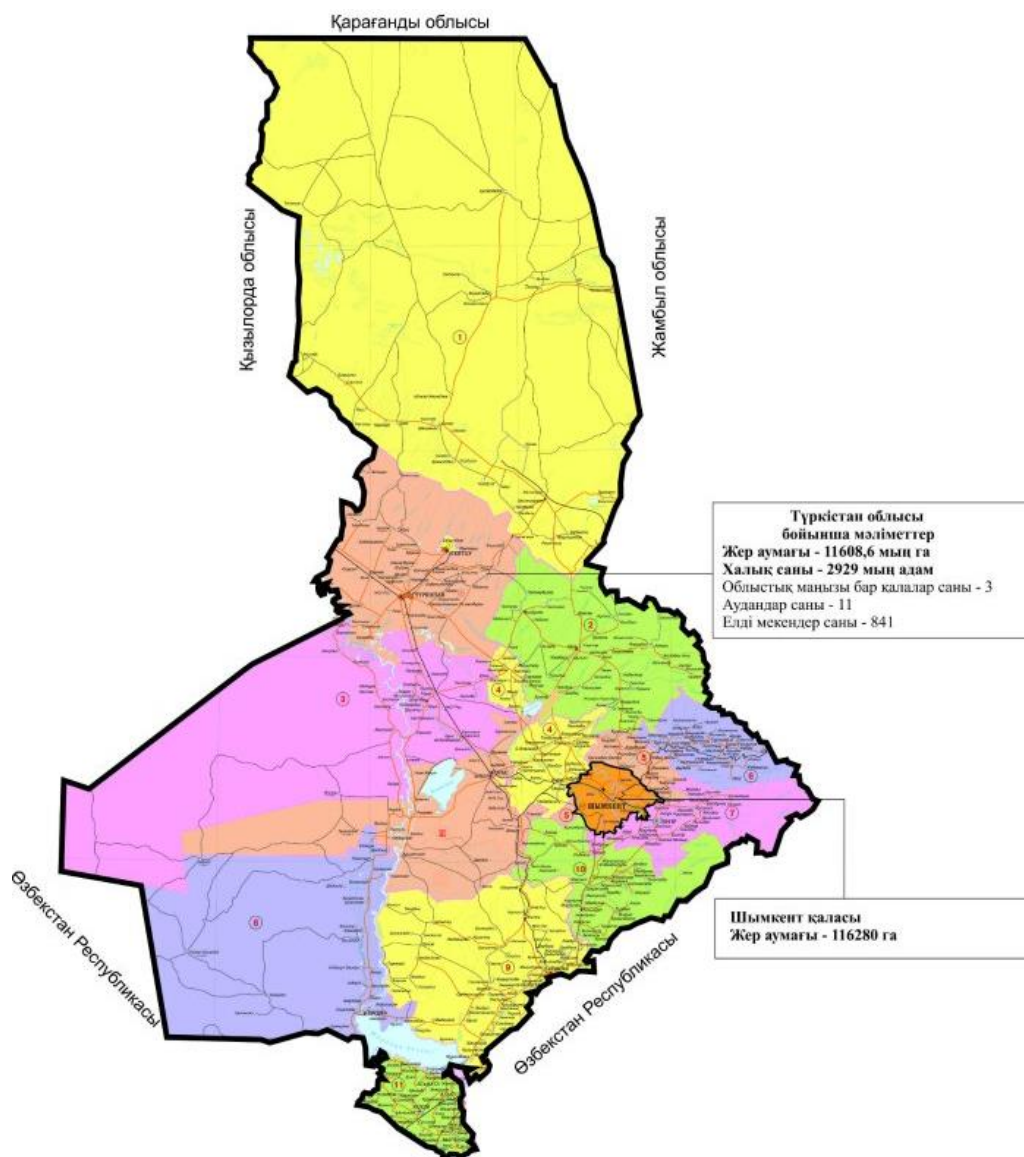
5. Қазіргі кезеңде Қазақстанда жер және басқа да табиғи ресурстарды экономикалық бағалаудың бірыңғай құқықтық базасы жоқ. Қалыптастыру процесі жерді бағалау қызметіне екі көзқарасты біріктіретін биосфералық категория ретінде жердің қоғамдық маңыздылығына баса назар аудара отырып жүзеге асырылуы керек:

- жерді аграрлық ресурс және аграрлық ландшафт ретінде бағалау;
- жерді инвестициялау, экономикалық пайдалану және экономикалық айналым объектісі ретінде бағалау.

2 АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНІҢ САНДЫҚ, САПАЛЫҚ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІН ЗЕРТТЕУ ЖӘНЕ БАҒАНЫ АНЫҚТАУ ӘДІСТЕРІ

2.1 Түркістан облысының ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалану ерекшеліктерін зерттеу

Түркістан облысы – Қазақстан Республикасының оңтүстік өңірдегі облыстарының бірі (сурет 2). Облыс 1932 жылдың 10 наурызында Оңтүстік-Қазақстан облысының негізінде құрылып, 2018 жылдың 19 маусымында Президент Жарлығымен Түркістан атауына өзгертілді. Географиялық координатқа сәйкес орналасуы - $43^{\circ}18'18.31''$ және $68^{\circ}14'4.88''$. Облыс аумағы 11609,5 мың км² немесе Қазақстанның оңтүстігіндегі Қызылорда облысының батыс, Қарағанды облысының солтүстік, Жамбыл облысының шығыс және Өзбекстан Республикасының оңтүстігі аралығын қамтитын Тұран ойпатының шығыс бөлігі мен Тянь-Шаньның батыс сілемдері аумағының 4,3% құрайды.



Сурет 2 - Түркістан облысының географиялық картасы

2022 жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша облыс тұрғындарының саны 2929,1 мың адамды құрайды, орташа тығыздығы бойынша 1 шаршы шақырымға 17,58 адамға сәйкес келеді [59].

Әкімшілік бөлінуі бойынша өңірде облыстық маңызы бар 3 қала, 14 аудан, 174 ауылдық округ және 824 елді мекеннен тұрады.

Облыстың геологиялық құрылымы күрделі, түрлі фазалардың есебінен аумақ тектоникасы жаңартылған. Қалыптасуына сәйкес өңірдегі жыныстар алуан түрлі.

Облыста полиметалл (Кентау, Ащысай, Байжансай, Мырғалымсай және т.б.), сонымен қатар Қаратау жотасында темір кендері бар. Құрылыс материалдарынан минералды-шикізат ресурстар: әктас, гипс, кварц құмдары, кермаикалық және бентонитті саздар, минералды бояулар, сәндік тастар өндіріледі.

Жер бедері. Түркістан облысының рельефі негізінен жазық (орташа биіктігі 200 – 500 м). Облыстың орталық бөлігі солтүстік-батыстан оңтүстік-шығысқа қарай Қаратау жотасымен екіге бөлінеді. Оның ең биік нүктесі-Бессаз тауы (Мыңжылқы) (2176 м). Қаратаудың оңтүстік-шығысында Боралдай жотасы (1400 – 1600 м) орналасқан. Облыс жерлерінің оңтүстік-шығысына Батыс Тянь-Шань жоталары (Өгем жотасы), Қаржантау (2800-2900 м), Қазығұрт таулары (1700 м), Талас Алатауының батыс жоталары – Кіші Ақсу таулары (2577 м), Алатау (3137 м) кіреді. Облыстың ең биік нүктесі-Сайрам шыңы (4299 м). Оңтүстік-батысында-Қызылқұм Құмы, Қарактау тауы (388 м), оңтүстігінде-Шардара даласы, Қайнақұдық Құмы, Дінбай молда жоталары (321 м), Белтау (592 м), қиыр оңтүстігінде-Мырзашөл.

Климаты. Жер бедері бойынша гетерогенді (шөл, тау бөктері мен таулар) және ендік бойынша үлкен аумағы бар аймақтың климаттық жағдайлары өте алуан түрлі.

Түркістан климаттың күрт континенталдылығымен сипатталады, оның маңызды ерекшелігі көктем мен жаз кезеңдерінің айқын контрасты болып табылады. Көктем жылы, ылғалды және қысқа, ал жаз ыстық, құрғақ және ұзақ. Қысы жұмсақ, қысқа, жиі ериді, қар жамылғысы шамалы және тұрақсыз.

Жыл бойына аз бұлтты ауа-райы күн радиациясының үлкен келуін тудырады. Күн сәулесінің ұзақтығы жылына шамамен 3000-3080 сағатты құрайды. Максималды ұзақтығы шілдеге келеді (айына 370-420 сағат).

Ең суық ай - қаңтар, орташа ауа температурасы -5,6 0С. орташа айлық ауа температурасы нөлден төмен суық кезең 3 айдан аспайды-желтоқсан, қаңтар, ақпан. Ең ыстық ай-шілде. Мамырдан қыркүйекке дейін температурасы 18 0С жоғары жылу кезеңінің ұзақтығы.

Орташа жылдық ауа температурасы -11,9 (2011); 12,2 С° (2023). Желдің орташа жылдық жылдамдығы - 3,6 м/с(2011.); 5,5 м/с (2023.) Ауаның орташа жылдық ылғалдылығы-53 %. Орташа барометрлік қысым - 718 мм, Желсіз күндер 204-тен аспайды. Рельефтің әсерін ескеретін түзету коэффициенті 1-ге тең.

Түркістан- +50 °С температурада тікелей тіркелген бірнеше облыстардың бірі, сонымен бірге 2 кестеден көрініп тұрғандай, қыста жарылған аяз болуы мүмкін.

Кесте 2 – Климаттық көрсеткіштердің жиынтық кестесі (2011-2023)

Көрсеткіштер	қаңтар	ақпан	наурыз	сәуір	мамыр	маусым	шілде	тамыз	қыркүйек	қазан	қараша	желтоқсан	жыл
Абсолютті максимум, °С	24	23	31	36	41	47	49	47	42	35	28	22	49
Орташа максимум, °С	0	4	12	21	28	34	36	35	29	20	10	2	20
Орташа температура, °С	-5	-2	6	14	21	26	29	26	20	11	4	-1	12
Орташа минимум, °С	-9	-7	0	7	13	17	19	17	10	3	-3	-7	5
Абсолютті минимум, °С	-34	-39	-28	-8	-4	3	6	3	-6	-14	-32	-33	-39
Жауын-шашын нормасы, мм	21	22	29	31	22	7	3	2	3	13	22	30	205

Топырақ температурасы бойынша орташа көпжылдық деректер (2011-2023 жж.) қаңтар-ақпан айларында топырақтың орташа қату тереңдігі 30 см-ден аспайды. Соңғы 5 жылда қар жамылғысының пайда болу кезеңі небәрі 18 күнді құрады. Температурасы 5°С-тан жоғары кезеңнің ұзақтығы жылына 175-248 күнге тең, ал осы кезеңдегі температураның қосындысы 3950-4160 °С құрайды.

Су буымен қанығу дәрежесін сипаттайтын ауаның салыстырмалы ылғалдылығы жыл бойына айтарлықтай өзгереді. Қыс айларындағы ең жоғары ылғалдылық 70% - дан 78% - ға дейін. Салыстырмалы ылғалдылықтың ең төменгі мәні 37%-дан аспайды шілде-қыркүйек айларында.

Жауын-шашынның орташа жылдық мөлшері қолайлы жылдары да 250 мм-ден аспайды, кейбір жылдары жауын-шашынның мөлшері 90-150 мм-ге дейін азаяды. Жазда іс жүзінде жаңбыр болмайды, сондықтан жаз айларында жоғары ауа температурасы мен жауын-шашынның болмауы ылғалдылықтың үлкен жетіспеушілігін тудырады.

Түркістан қаласы бойынша негізгі метеорологиялық сипаттамалар мен коэффициенттер «Қазгидромет» республикалық мемлекеттік кәсіпорнының 04.11.2023 ж. № 01-10/1736 деректеріне сәйкес 3 кестеде келтірілген.

Кесте 3-Атмосфералық ауаның жай-күйінің сипаттамасы

Атаулары								Көрсеткіштер	
Атмосфераның стратификациясына байланысты коэффициент, А								200	
Жер бедерінің коэффициенті, η								1,2	
Орташа жылдық ауа температурасы								12,1 градус	
Ең суық айдың орташа айлық ауа температурасы (қаңтар)								5,1 градус	
Ең суық айдың орташа минималды ауа температурасы								9,5 градус	
Ең ыстық айдың орташа айлық ауа температурасы (Шілде)								28,4 градус	
Ең ыстық айдың орташа максималды ауа температурасы								36,4 градус	
Желдің жылдамдығы, оның асып кетуі 5% (U*)								7 м/с	
Штиль және желдің бағыты бойынша желдің орташа қайталануы									
С	СШ	Ш	ОШ	О	ОБ	Б	СБ	Штиль	
11	16	26	8	5	6	15	13	12	
Бағыты бойынша желдің орташа жылдамдығы									
2,5	3,6	3,5	2,5	2,6	3,4	3,5	3,2		

Топырақ жамылғысы. Облыс суармалы жерлерінің жалпы ауданы 574,4 мың га құрайды, олардың 515,6 мың га (90%) ауыл шаруашылығы дақылдарының егістігіне пайдаланылды, 58,8 мың га (10%) пайдаланылмады. Пайдаланылмау себебі: ыза суларының жақын жатуы – 4,8 мың га, жерлердің сортадануы – 7,9 мың га, сумен жеткіліксіз қамтамасыз етілуі – 14,6 мың га және түрлі шаруашылық-қаржылық себептермен – 31,5 мың га.

Түркістан облысының аумағы топырақтардың түрлері мен түршелерінің сан алуандығымен сипатталады, қара және ашық сұр топырақтардан бастап шалғынды-сұртопырақты және шалғынды топырақтарға дейін кездеседі. Облыс суармалы топырақтарының басты ерекшелігі ондағы қорек элементтерінің төмендігі. Облыстың суармалы жерлерінде сортаданбаған топырақтар 396,1 мың га (69%) ауданды, аз сортаңды - 77,0 мың га (13%), орта сортаңды – 60,0 мың га (11%) және тұзданған – 41,3 мың га (7%) алады. Күшті және өте күшті сортаданған жерлердің көбісі Жетісай, Отырар, Шардара, Мақтарал аудандарында анықталған.

Мелиорациялық жай-күй көрсеткіштері бойынша облыс суармалы жерлері 185,5 мың га ауданда – жақсы, 166,6 мың га – қанағатты және 222,3 мың га – қанағатсыз санатқа жатқызылған.

Облыстың жазық бөлігінде жер жамылғысы сұр, тұзды, бозғылт сұр, құмды, тақыр, шалғынды топырақтардан тұрады. Тау бөктерінде шалғынды, таулы-бургундиялық топырақтар жиі кездеседі. Негізінен шөлді белдеуге тән өсімдіктер қалыптасады. Түркістан облысындағы топырақтарының аймақтық түрлерінің бөлінуі келтірілді (кесте 4).

Кесте 4 - Түркістан облысы топырақтарының аймақтық түрлерге бөлінуі

Белдік-биіктік аймақтары	Топырақ түзілу шарттары	Аймақтық топырақтар және олардың ауданы, мың га	Топырақтың таралуының әкімшілік аймақтары
«А» шөл аймағы және сұр топырақты аумаққа өтпелі аймақ	Ылғалдандыру коэффициенті $<0,1$; атмосфералық жауын-шашынның жылдық мөлшері <200 мм. орташа $t_{0>10^{\circ}}$ кезеңінің ұзақтығы 120-200 күнді құрайды. Топырақ түзуші жыныстар элювиалды-делювиалды шөгінділер	Сұр-қоңыр, тақыр тәрізді, тақыр – сұр топырақты, қалдық аллювиалды-шалғынды: 54,0	Созақ, Отырар, Арыс және Шардара аудандарының бөліктері
«Б» эфемерлік дала аймағы	Ылғалдандыру коэффициенті $<0,1-0,2$; атмосфералық жауын-шашынның жылдық мөлшері 200-300мм. орташа $t_{0 > 10^{\circ}}$ кезеңінің ұзақтығы 200-220 күнді құрайды. Топырақ түзуші жыныстар-аллювиалды, пролювиалды, сондай-ақ аралас шөгінділер	Ашық сұр топырақтар, сұр топырақты-шалғынды, шалғынды-сұр топырақты, шалғынды: 388,3	Мақтаарал, Арыс, Түркістан, Ордабасы, Бәйдібек аудандары
«В» және «Г» әр түрлі шөпті дала аймағы	Ылғалдандыру коэффициенті $<0,2-0,3$; атмосфералық жауын-шашынның жылдық мөлшері >300 мм. орташа $t_{0>10^{\circ}}$ кезеңінің ұзақтығы «Б» аймағындағыдай-200-220 күн. Топырақ түзуші жыныстар-пролювиалды, аллювиалды, делювиалды, сондай-ақ аралас шөгінділер	Қара, типтік ашық сұр топырақтар: 124,3	Сарыағаш, Қазығұрт, Төлеби, Сайрам, Түлкібас аудандары
Ескерту: автормен құрастырылды және есептелді			

Егістік алаңдарының құрылымында суармалы жерлерде ең үлкен алаңды мақта егестігі алды, ол 125,5 мың га құрады, жемшөптік дақылдар – 117,6 мың га, көкөніс, бақша, картоп – 113,3 мың га, дәнді дақылдар – 70,2 мың га, көпжылдық шөптер 64,2 мың га алды. Күріш егістігіне 4,1 мың га пайдаланылды. Мақтаның түсімділігі облыс бойынша орташа есеппен 25,1 ц/га құрады, картоп – 191,2 ц/га, дәнді дақылдар – 25,7 ц/га, күріш – 66,8 ц/га құрады.

Су ресурстары. Түркістан ауданының су ресурстары жер үсті және жер асты суларымен, жасанды су айдындарымен ұсынылған. Негізгі ірі су көздері Сырдария өзені, Қарашық және Арыс-Түркістан каналы болып табылады. Суды ұтымды қайта бөлу және ауданның сумен қамтамасыз етілуін арттыру

мақсатында өзендер негізінде 7 су қоймасы ұйымдастырылды: Сасық бұлақ, Шерт, Ермак, Ақтөбе, Майдамтал, Шылбыр және Қошқорған.

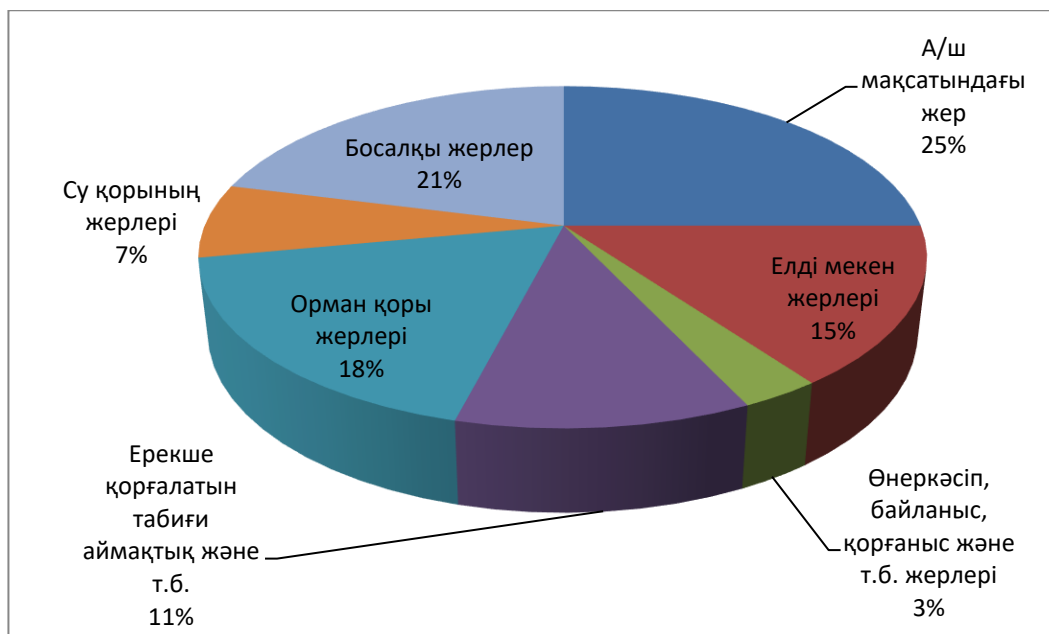
Зерттелетін аумақтың табиғи-климаттық жағдайларына жүргізілген сараптамалар көрсеткендей Түркістан облысының әрбір аймағының ерекше екендігін көрсетеді, яғни ұйымдастырушылық-шаруашылықтық жүйеге, агротехникалық-эрозияға қарсы шараларға, ауыл шаруашылығы өндірісінің мамандануына, ауыл шаруашылығы техникаларының жоғары өнімділікпен пайдалану тиімділігіне өз әсерін тигізеді.

2020 жылдың 1 қаңтарына сәйкес «2020 жылдың Қазақстан Республикасының жерінің жағдайы және пайдаланылуының жинақ есебіне» сәйкес 11609,5 мың км² құрайды, Республика жерінің 4,3% үлесіне тең. Жер қорының негізгі үлесі ауыл мақсатындағы жерлеріне негізделген - 4209,6 мың га. Жер санаттары бойынша облыстағы жер үлестерінің бөлінуі келесі 5 кестеде келтірілді және 3,4 суреттерде келтірілді.

Кесте 5 – Жер санаттары бойынша Түркістан облысының жер қоры бойынша бөлінуі

Р/с	Жер санаттары	Жылдар		Өзгерістер
		2015	2020	+/-
		мың га	мың га	2015-2020
1	Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлері	4050,3	4114,3	+64
2	Елді мекендердің жерлері	811,5	785,6	-25,5
3	Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс, басқа ауыл шаруашылығына арналмаған жерлер	103,5	99,7	-3,8
4	ЕҚТА, денсаулықты жақсартуға, рекреациялық және тарихи-мәдени бағыттағы жерлер	431,1	430,9	-0,2
5	Орман жерлері	3014,9	3010,3	-4,6
6	Су айдыны алып жатқан жерлер	134,9	133,4	-1,5
7	Босалқы жерлер	3179,6	3035,3	144,3
	Барлығы	11752,8	11609,5	-143,3
Ескерту: автормен құрастырылды және есептелді				

Қазір Шымкент қаласы Республикалық маңызы бар қала саналғандықтан, оның территориясы 116200 га құрайды, кестедегі көрсеткіштер территорияның осымен азайғандығын көрсетеді, сонымен қатар өзге де санаттардағы өзгерістер әсерінен барлығы 143,3 мың га құрап отыр [60-63].



Сурет 3 - Түркістан облысының жер қоры бойынша құрылымы (2020 жыл 1 қаңтар)



Сурет 4 - Түркістан облысының (Оңтүстік Қазақстан облысы) жер қоры бойынша құрылымы (2015 жыл 1 қаңтар)

Суреттегі мәліметтерге сәйкес ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлері 2020 жылы 35% ұлғайса, елді мекендердің жерлерінің сәйкесінше ауданы 25,5 мың гектарға, өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс, басқа ауыл шаруашылығына арналмаған жерлер 3,8 мың гектарға, ЕҚТА, денсаулықты жақсартуға, рекреациялық және тарихи-мәдени бағыттағы жерлер 0,2 мың гектарға, орман жерлері 4,6 мың гектарға, су айдыны алып жатқан жерлер 1,5 мың гектарға азайса, босалқы жерлер 21% - дан 27%-ға артқанын көріп отырмыз.

Түркістан облысында ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалану ерекшеліктерін ескере отырып, олардың сапалық жағдайын зерттеу және бағалау мәселелері қаралды. Өсуі ауыл шаруашылығы өнімдерінің өндірісі ең алдымен жердің қаншалықты ұтымды және шебер қолданылуына байланысты, сонымен қатар жерді толық және дұрыс пайдалану астық, сүт, ет және басқа да өнімдер өндірісін арттырудың маңызды жағдайларына ие. Бұл міндеттерді шешуге ғылыми-зерттеу және өндірістік жұмыстар бағытталуы тиіс. Сондықтан, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер ресурстарының жай- күйін талдау және сапалық жай-күйін ескере отырып, оларды пайдалануды жақсарту жолдарын белгілеу өте маңызды.

Түркістан облысының мысалында жер ресурстарының ерекше мақсатын ескере отырып, қысқа мерзімді және орта мерзімді кезеңдерге арналған нақты міндеттерді шешудегі бағалау әдісінің негізгі ұстанымдары көрсетілді. Зерттеу нәтижелері жердің негізгі қорларын анықтау бойынша статистикалық сипаттаманы өңдеді, ол 11 609,5 мың га құрады, облыстың оңтүстік және солтүстік бөлігіндегі негізгі нүктелі орналасқан жерлердің мысалында оның әртүрлі салаларында АӨК-нің даму перспективалары көрсетілді. Негізгі цифрлық индикаторларды алу нәтижесінде негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштерді алуға есептеулер жүргізілді, олар тиісінше Түркістан облысының мысалында АӨК дамуының күшті және әлсіз жақтарын анықтайды. Келешекке қаралған мәселелер инвестициялық ахуал құру кезінде, сондай-ақ АӨК-нің қандай да бір саласын дамыту кезінде болжамдар жүргізуге мүмкіндік береді.

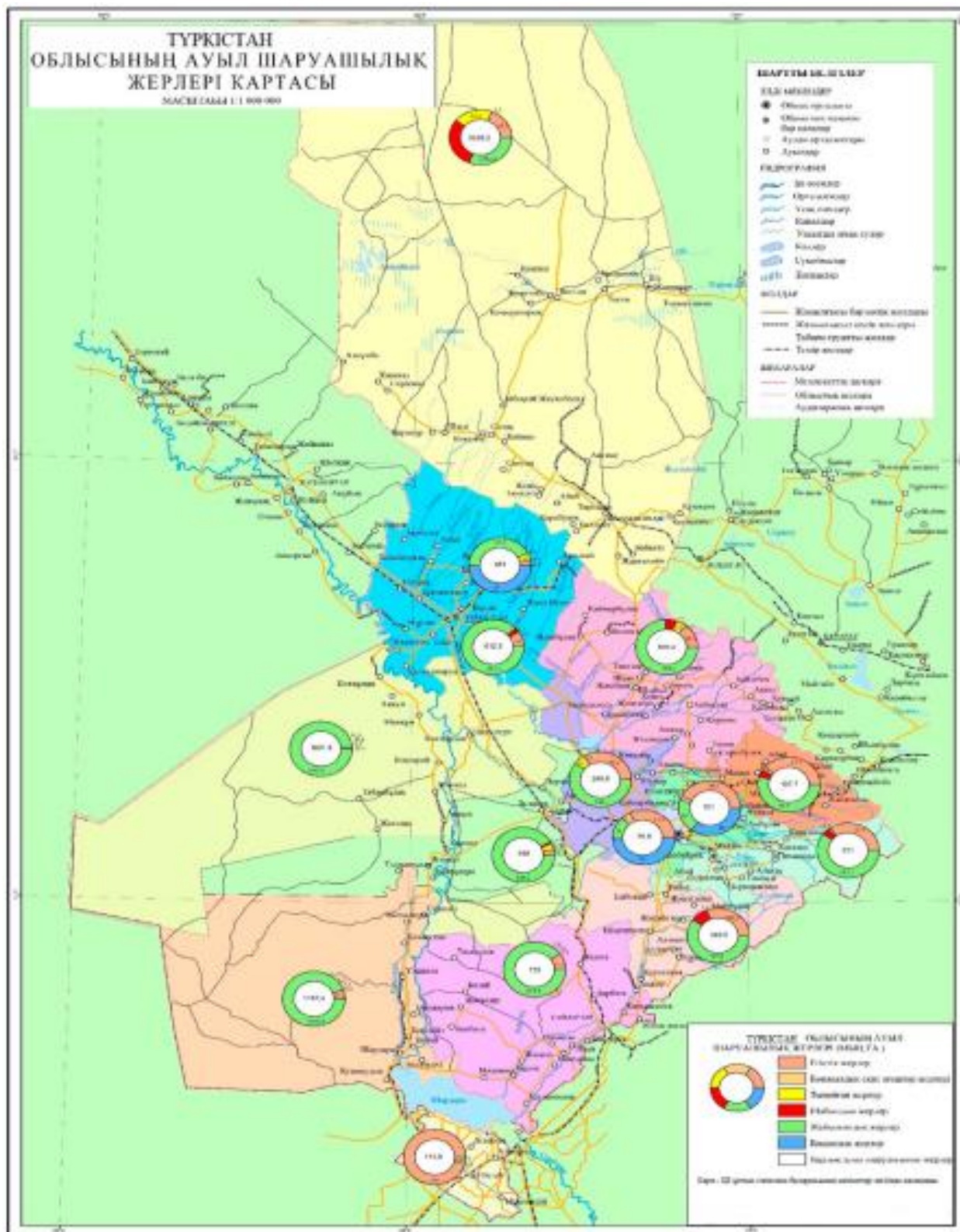
Жерді ұтымды пайдалану мәселелерін шешу аграрлық, техникалық және техникалық-экономикалық іс-шаралардың кең ауқымын қамтиды. Айта кету керек, жергілікті агроөнеркәсіптік кешендерді дамыту олардың ерекшеліктерін ескере отырып, халықты жергілікті азық-түлік ауыл шаруашылығы тауарларымен қамтамасыз етуге мүмкіндік береді. Бұл жағдайда маңызды міндет-нақты бағытталған агроөнеркәсіптік міндеттерді шешуде агроөнеркәсіптік драйвер болып саналатын негізгі жерлерді кешенді игеру.

Теріс белгілермен асқынбаған-4114,3 мың га немесе барлық ауыл шаруашылығы алқаптарының 25% алып жатыр. Егістікте бұл топ -863,4 мың га немесе оның ауданының -48,4% құрайды. Топырақтың құнарлылығына әсер ететін жағымсыз белгілерсіз жердің едәуір ауданы (863,4 мың га) атмосфералық ылғалдың жеткіліксіздігіне, суару суының болмауына және жер бедері жағдайларына байланысты егіншілікте пайдаланыла алмайды (сурет 5).

Мелиорациялық топтың жерлері 1. «Теріс белгілермен асқынбаған» жақсы мелиорациялық жай-күйі бар және оларға түзету коэффициенті-1,2 қолданылатын жер ретінде белгіленеді.

Жерді ұтымды пайдалану мәселесі көптеген іс-шараларды талап етеді. Жер ресурстарының әлеуетін тиімді пайдалану басым ғылыми-зерттеу және қолданбалы бағыттардың бірі болып табылады. Бұл ретте жалпы мақсат топырақтың биоклиматтық әлеуетін ескере отырып, жердің әрбір учаскесін барынша қайтарумен, уражиналдылықты арттырумен айналысады.

Түркістан облысын пайдалану ерекшелігін ескере отырып, жердің сапалық жай-күйін бағалау олардың сапалық жай-күйіне және экономикалық факторларына байланысты [64].



Сурет 5 -Түркістан облысының ауыл шаруашылығы жерлерінің пайдаланылуы

Сондықтан мұндай зерттеуде ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер қорының құрылымына және экономикалық бағалау процестеріне талдау жүргізу маңызды.

Әдістер мен материалдар төмендегі жалпы ғылыми әдістерге негізделген.

АӨК саласындағы мемлекеттік реттеудің тиімділігін бағалау әдісі агроөнеркәсіптік нарықты мемлекеттік реттеудің тиімділігін арттыруға және агроөнеркәсіптік кешенді ауыл шаруашылығы өндірісін орнықты теңестірудің және агроөнеркәсіптік нарықтың тұрақтылығының жүйе құраушы факторы ретінде қолдауға бағытталған және жүйелі талдау мен шешімдер қабылдау кезінде қолданылады.

АӨК мемлекеті тарапынан оны тағайындау кезеңі бойынша кезең-кезеңімен реттеуді мынадай топтарды бөліп көрсетуге болады: ұқсас, комплименттік, жеке (ерекше), агроазық-түлік нарығын қамтамасыз етуге байланысты стратегиялық міндеттерді шешу; агроөнеркәсіптік кешеннің өндірістік базасын дамыту; қаржылық және материалдық ресурстарды ұтымды пайдалану: Агроөнеркәсіптік кешен кәсіпорындарының орнықты коммерциялық қызметі мен қаржылық орнықтылығы үшін жағдайлар жасау.

Түркістан облысы ауыл шаруашылығы алқаптарын дамыту бойынша АӨК саласындағы негізгі хабтардың бірі болып табылады, бұл өз кезегінде оңтүстік өңірдің табиғи жағдайларына байланысты.

Түркістан облысының Қазақстан Республикасы облыстарының ішінде жалпы көлемі бойынша 13 орын алады және облыстың әкімшілік-аумақтық құрылымына 13 аудан және облыстық бағыныстағы 3 қала кіреді: Бәйдібек ауданы, Жетісай ауданы, Қазығұрт ауданы, Келес ауданы, Мақтаарал ауданы, Ордабасы ауданы, Отырар ауданы, Сайрам ауданы, Сарыағаш ауданы, Созақ ауданы, Төлеби ауданы, Түлкібас ауданы, Шардара ауданы, Арыс қаласы, Кентау қаласы, Түркістан қаласы. [65].

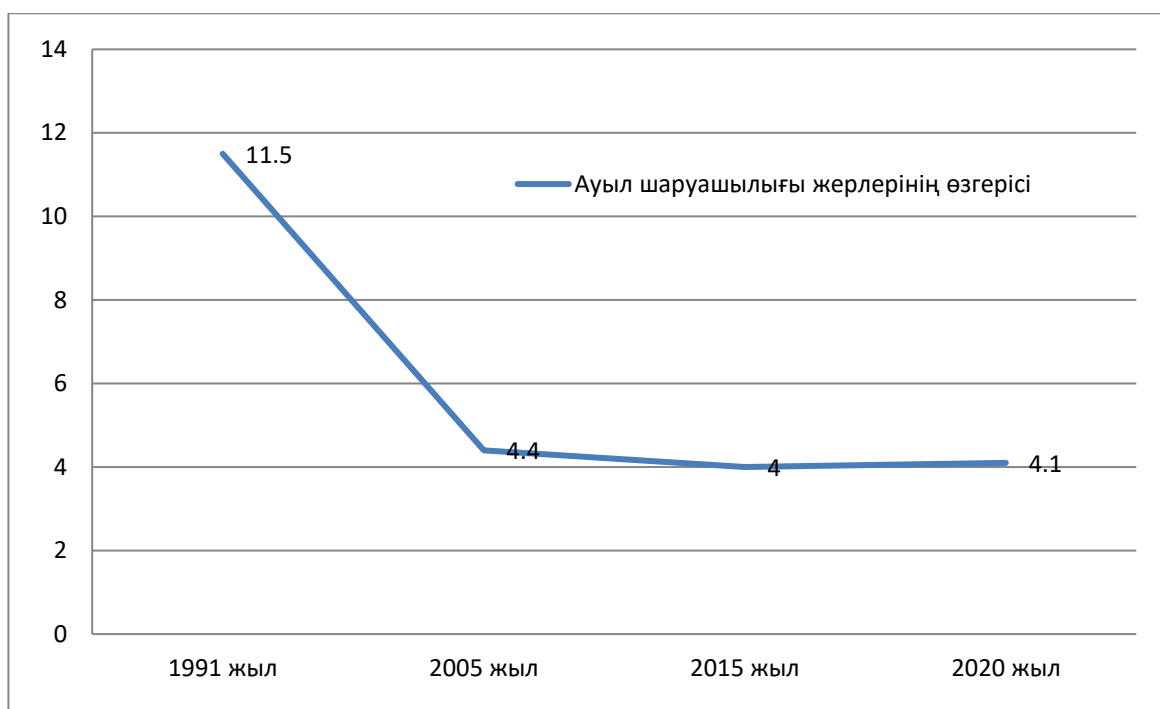
Барлық жер қоры жылы климатпен сипатталатын табиғи аймақтарда орналасқан. Оңтүстік бөлігінде егіншілік тұрақты суару жағдайында мүмкін, ал солтүстік аудандарда топырақтағы ылғалды сақтаудың кешенді шараларын қажет ететін егіншілік мүмкін, ал шөлейт жерлер мал шаруашылығы үшін құрғақ, өнімділігі төмен жайылым ретінде пайдаланылады.

Жер қорының (жер қорының) ауданы 3 091,0 мың га. га құрайды, оның ішінде кен орындары – 22,0 мың га, шабындықтар – 14,6 мың га., жайылымдар- 2 710,5 мың га.

Түркістан облысы бойынша 1991-2020 жылдардағы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер алаңының серпіні келесі 6 кестеде, 6 суретте келтіріледі.

Кесте 6 – Түркістан облысының 1991-2020 жылдар аралығындағы ауыл шаруашылығы жерлерінің өзгерістері

Облыс атауы	1991 жыл	2005 жыл	2015 жыл	2020 жыл	Өзгерістер (+, -)	
					2020 ж.- 1991ж.	2020 ж.- 2015 ж.
Түркістан	11,5	4,4	4,0	4,1	-7,4	+0,1



Сурет 6 - Ауыл шаруашылығы жерлерінің 1991-2020жж аралығындағы өзгеруі

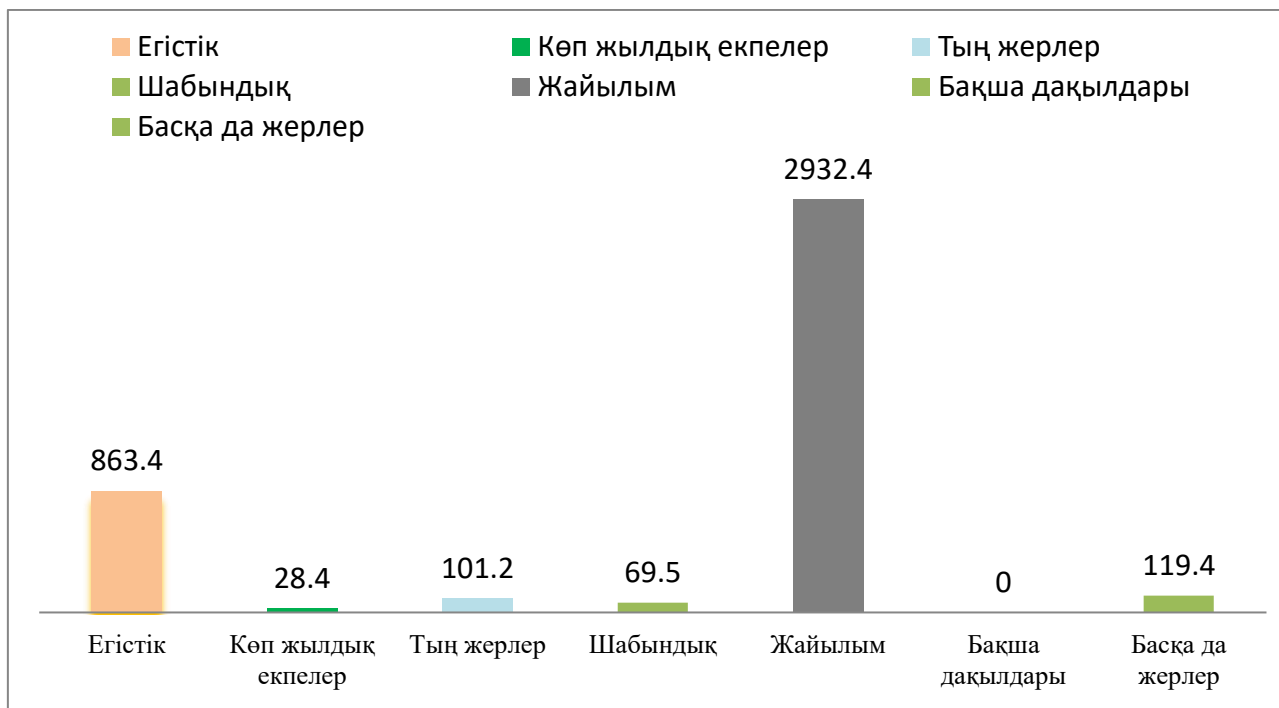
1991-2005 жылдары ауыл шаруашылығы кәсіпорындарын реформалау кезеңінде облыс бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің ауданы 7,1 мың гектарға қысқарды, бірақ кейіннен осы санаттағы жерлердің ауданы жыл сайын азайды және оның жалпы азаюы 2005-2020 жылдар аралығында 0,3 мың гектарды құрады [66].

Облыстың аудандары бойынша ауылшаруашылық ақаптары әртүрлі топырақ және өсімдік жамылғысымен сипатталады. Біркелкі бөлік айқын ендік зоналылығымен сипатталады, ал таулы аймақтарда – тік зоналылық, олар өз кезегінде жеке аймақтар мен биіктік белдеулеріндегі топырақ өсімдіктерімен ерекшеленеді. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құрамы 7 кестеде және 7 суретте көрсетілген.

Кесте 7 - 2020 жылғы 1 қарашаға Түркістан облысы бөлінісінде жер түрлері бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құрамы

Р /с	Ауыл шаруашылық алаптарының атаулары	1991ж	2005ж	2015ж	2020ж
		мың га	мың га	мың га	мың га
1	Барлық ауыл шаруашылық алаптары	11546	4456,5	4005,4	4114,3
1	Егістік	10412,2	893,5	852,3	863,4
2	Көп жылдық екпелер	32,6	29,2	25,4	28,4
3	Тың жерлер	1032,5	108,2	110,5	101,2
4	Шабындық	432	100,0	69,5	69,5
5	Жайылым	3562,6	3005,2	2932,4	2932,4
6	Бақша дақылдары	28,6	-	-	-
Ескерту: Автормен есептелген					

Түркістан облысының жер алқаптарының жалпы ауданы 11609,5 мың га, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер – 4114,3 мың га құрайды, оның ішінде: егістік – 863,4 мың га (20,9%) (оның ішінде суармалы – 462,60 мың га), жайылым – 2932,4 мың га (71,2%), сенакос-69,5 мың. га, басқа жерлер 129,6 (3,14%) (көп. отырғызу, тыңайған жерлер және басқа да жерлер).



Сурет 7-Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құрамы

Жерді экономикалық бағалау бойынша жұмыстарды орындау кезінде базалық ставкалар пайдаланылады. Төлемнің базалық ставкалары жекелеген жер учаскелеріне оларды жеке меншікке сату немесе беру кезінде баға белгілеуді реттеу үшін қажет жерді пайдалану мемлекет, сондай-ақ салық салу мен жалдау ақысын оңтайландыру үшін [67].

Түркістан облысының аумағындағы жер учаскелерін бағалаудың бірыңғай тәсілін қалыптастыру және оның нәтижелерінің салыстырымдылығын қамтамасыз ету үшін жер учаскесінің кадастрлық құнын айқындау үшін бастапқы көрсеткіш ретінде ҚР Үкіметі бекіткен Ауыл шаруашылығы алқаптарының бір гектары құнының базалық нормативі қолданылады.

Әкімшілік аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың жерлерін экономикалық бағалау Топырақтың негізгі типтері мен кіші типтері бөлінісінде жер алқаптарының түрлері бойынша жүргізіледі. Түркістан облысының аумағында топырақтың екі аймағы бөлінген: қоңыр және сұр қоңыр. Жерді экономикалық бағалауды жүргізу кезінде жер балансының деректері, топырақ іздестіру материалдары, топырақты бағалау, жерді түгендеу пайдаланылды [68].

Түркістан облысының егістік алқаптарының сапалық жағдайы екі көрсеткішпен сипатталады: мелиоративтік жай-күйі және бетінің еңісі.

Егістік бетінің көлбеуіне түзету коэффициенті бірлік ретінде қабылданады, өйткені оның көлбеу мөлшері негізінен 3 градустан аспайды.

Топырақтың типтері мен кіші түрлерінің мелиорациялық жағдайы олардың мелиорациялық топтарға бөлінуіне сәйкес қабылданады.

Зерттелетін аумақтың табиғи-климаттық жағдайларына жүргізілген сараптамалар көрсеткендей Түркістан облысының әрбір аймағының ерекше екендігін көрсетеді, яғни ұйымдастырушылық-шаруашылықтық жүйеге, агротехникалық-эрозияға қарсы шараларға, ауыл шаруашылығы өндірісінің мамандануына, ауыл шаруашылығы техникаларының жоғары өнімділікпен пайдалану тиімділігіне өз әсерін тигізеді.

2.2 Баға құраушы факторларды анықтау және көрсеткіштерін негіздеу

Ауыл шаруашылығы жерлерін бағалаудың теориялық-әдіснамалық негіздеріне сүйене отырып, сонымен қатар анықталған құнды құраушы механикаларға байланысты кадастрлық құнды қалыптастыратын теорияға және әдіснамаға сәйкес құнды тәжірибелік есептеу әдістеріне мүмкіндік беретін әдістемелік қамтамасыз етуге көшеміз (сурет 8).

Мұнда айта кетерлігі, бұрыннан бар сан алуан ауыл шаруашылығы жерлерін бағалаудағы отандық және шетелдік әдістер түрлі қағидалар мен әдістерге (транспорттық-жол шығындары, гедонистикалық құрылымдар, анықталған шамалар және т.б.) байланысты. Бұл әдістердің барлығы әр түрлі құнды құраушы факторларды қамтиды, әрі олардың барлығы жерді бір қырынан ғана көрсетуге бағытталған, яғни жерді бағалаудың құндық феноменін толық ашпайды [69].

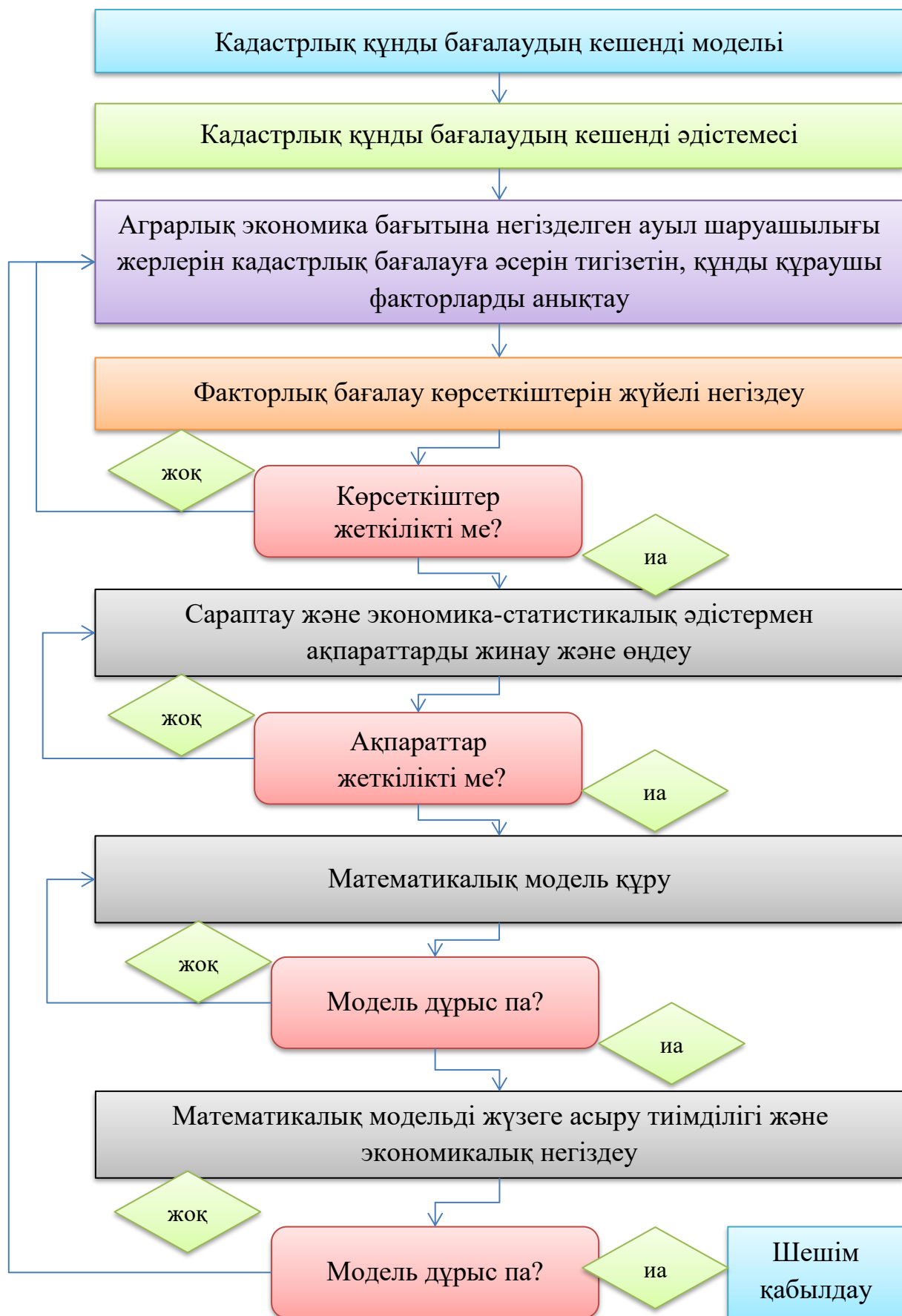
Бағаны есептеудің әдіснамалық тәсілдері мен тәжірибелік әдістері, отандық және шетелдік ғалымдардың ғылыми ізденістері, ғылыми-зерттеу институттарының мәліметтері негізінде ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың ерекшеліктерін көрсететін құнды құраушы бірқатар факторларды анықтап алдық. Оларды негізгі үш топқа бөлдік [70]:

1) табиғи-климаттық факторлар (ауыл шаруашылық жерлерін бағалауды биосфералық құраушы ретінде);

2) аумақтық қолжетімділік факторлары (ауыл шаруашылығы жерлерін бағалауды экономикалық құраушы);

3) әлеуметтік-экономикалық факторлар (ауыл шаруашылығы жерлерін дихотомикалық бағалау).

Құнды құраушы факторларды топтастырып болғаннан кейін, біз факторлық көрсеткіштер ретінде қарастырдық. Анықталған факторлардың кеңдігі және көп қырлылығы көп жағдайларға байланысты болды, сонымен қатар ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалауды кешенді тұрғыдан бағалау қажеттілігін дәлелдейді.



Сурет 8 - Ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық бағалаудың кешенді технологиясы

Табиғи-климаттық факторлар В.В.Докучаевтың пікірінше аумақтық заңдылыққа сәйкес өгеріске еніп отырады. Бұл факторлар мынандай бірқатар көрсеткіштермен көрсетіледі:

1. Топырақ құнарлығы.

-балл бонитетпен белгіленетін, топырақтың құнарлылық деңгейін сипаттайтын интегралды көрсеткішті анықтау;

-жарамдылық санатын көрсететін, ауыл шаруашылығы алаптарының әр түріне сәйкес қолданылу үшін топырақтың жарамдылығын сипаттайтын интегралды көрсеткішті анықтау;

Генетикалық құрамы бойынша жерді бағалау агроөндірістік топтар бойынша жүргізіледі, ол табиғи-ауыл шаруашылықтық аудандастыру шеңберінде анықталады. Топырақ құнарлығына аумақтық дифференциалдық және қоршаған табиғи ортаға әсер ететін көрсеткіштерге төмендегідей факторлар да кіреді: климаты, жер бедері, жыныстық құрылымдар және т.б. Ауыл шаруашылығын кадастрлық бағалау кезінде белгілі бір уақыт аралығында кеңістіктік тұрғыдан қарастырылады [71].

2. Контур.

Ауыл шаруашылығы техникаларының өнімділігіне айтарлықтай әсерін тигізеді (ауыл шаруашылығы өндірушінің жұмысының күрделенуіне алып келеді.). Танаптың өлшеміне ландшафттың түрлілігі, топырақ жамылғысының сипаты, эрозиялану деңгейі, жер бедерінің жағдайы, орман жолақтары және т.б. жағдайлар өз әсерін тигізбей қоймайды.

3. Тастақтылығы.

Жер учаскесінің тастақтылығының мына деңгейлері бойынша бөлуге болады: әлсіз тастақты, орта тастақты, күшті тастақты, өте күшті. Аталған көрсеткіштер ауыл шаруашылығы техникаларын эксплуатациялауда есептелмеген шығындар келтіреді, агротехникалық және мелиоративтік жұмыстарды жүргізу мүмкіндігінің шектеулігінен топырақ құнарлығын төмендетуге алып келеді.

4. Ылғалдылығы.

Жердің ылғалдылығына байланысты жер «ылғал жеткіліксіз», «қалыпты», «шыктен тыс ылғалды», «бастпақты», «ағын сулар жиылатындығымен» сипатталады. Ылғалдану деңгейінің дифференциациясы бірқатар агротехникалық және мелиоративтік шараларды қажет етеді. Мысалы, уақытша ылғалды жерлер агротехникалық шараларды, ұзақ уақыт ылғал қамтитын аумаққа мелиоративтік шаралар, ал үнемі ылғалды жерлерге – түбегейлі мелиорация жұмыстары жүргізіледі. Осы шаралардың барлығы қосымша шығындардың туындауына алып келетіндіктен ауыл шаруашылығы жұмыстарының кешіктіреді.

5. Эрозия.

Жер учаскелерінің эрозиялық деңгейіне байланысты мына түрлерге бөлуге болады: «дефляциялық-қауіпті», «су немесе жел эрозиясымен зақымданған», «су және жел эрозиясына ұшыраған». Шайылған топырақтардың құнарлығының төмендеуі тікелей топырақ құрамындағы қарашірік (гумус) қабатына және қорына байланысты.

Аумақтық қолжетімділік факторлары көптеген көрсеткіштерге бөлінеді, жекелей алғанда – жер пайдаланылудың аудан орталығынан қашықтығы, ол транспорттық шығындарға және ауыл шаруашылығы дақылдарын өндіруге кедергісін тигізеді. Жоспарлы экономикада ауыл шаруашылығы өнімдерін жүзеге асыруда бекітілген мемлекет нарықта бұл өнімдерді сатуға және қайта өңдеуге көмек берген. Бұдан бөлек, жанар-жағар материалдарымен қамтамасыз ету базасы жасақталған. Аталған шаралар экономиканың аграрлы секторында жерді пайдалану нәтижелігіне оңтайлы себебін тигізді. Керісінше, нарықтық экономикада әрбір ауыл шаруашылық өндірушілері өсірілген дақылдарды жүзеге асыру мәселелерін өзі шешеді. Сондықтан кейбір авторлар жер учаскесінің орналасу орынын маңызды деп есептемейді, атап айтқанда тауар өткізу нысанынан қашықтық қазіргі жаңа экономика қырылымда маңызды көрсеткішке ие [72-74].

Жер учаскесінің кадастрлық құны табиғи-климаттық факторы ұқсас агрохолдингпен шекаралас болғанымен жер учаскелерінің олардың орналасу алшақтығына байланысты айырмашылығы болады, яғни біздің көзқарасымыз бойынша транспорттық шығындар аталған жер учаскелерінің шаруашылыққа кететін шығындарымен бірдей емес. Аумақтың түрлілігі мен транспорттық шығындарды көрсету құнды кадастрлық бағалауда ауыл шаруашылығындағы өндірістік қатынастардың жетілдірілуін көрсетеді. Бұл авторлық көзқарас Ф.Тюененнің пікірімен сәйкес келеді, яғни құнды қалыптастыруға транспорттық шығынның әсері тікелей әсерін тигізеді.

Басқа техникалық көрсеткіштер де (ауыл шаруашылығы жер пайдаланылуының орталықтан қашықтығы қатты жабынды жолмен жалғасуы, учаскенің кіреберіс жағдайы, жол желілерінің тығыздығы) өндірістің тікелей экономикалық көрсеткіштерінің призмасы ретінде қарастырылуы керек. Мемлекет жер пайдаланушыларға көмектеспейтіндіктен, шаруашылық иелері өздігінен жұмыс жасайтын болғандықтан ортақ пайдаланылатын жолдарға мән берілмейді, нәтижесінде жол желілерінің нашарлауынан шығын екі есеге дейін өскендігін байқауға болады. Шаруашылықтың экономикасына белгіленген көрсеткіштердің әсерлік деңгейі ауыл шаруашылығы ұйымдарының өндірісін ұтымды-аумақтық ұйымдастыруына байланысты [75].

Өндірісті ұтымды ұйымдастыру ғана еңбек өнімділігін көтеруге мүмкіндік береді, яғни транспорттық жүктерді тасымалдау, жұмыс күштерінің қозғалысы, өндіріс жабдықтарын пайдалануды дұрыс игеру арқылы жұмыс уақытын тиімді пайдалануға болады.

Сондай-ақ, табиғи-климаттық жағдайлар мен аумақтық қолжетімділік факторларының айырмашылықтарынан басқа, *элеуметтік-сыйымды және экономикалық* таспа құраушы жағдайлар мен факторларды ескеру қажет екенін атап өткен жөн. Өздеріңіз білетіндей, жердің бір ерекшелігі-оның мөлшері табиғаттың өзімен шектеледі. Ұсыныстың шектелуі шығыстарды бөлу және ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын қалыптастыру ерекшеліктерінің негізгі себебі болып табылады. Бұл жағдай Батыс Еуропа елдеріне тән, оның жер ресурстары айтарлықтай шектеулі, бірақ Қазақстанның көптеген ауыл шаруашылығы ұйымдарында мүмкін емес.

Жер ресурстарының шектелуі оларды бағалаудың қоғамдық өлшемі ретінде халықтың тығыздығы, АӨК және өзге де өндірістік кешендерді қалыптастырудың қоғамдық қажеттіліктеріне сәйкес өңірлік жермен қамтамасыз ету, экологиялық қауіпсіздік көрсеткіштерінде көрсетіледі. Нысаналы жұмыс істейтін экономикалық заңдарға байланысты шеткі тұрғындар экономикалық кеңістікті (агломерацияны) құра отырып, мегаполистер мен индустриалды орталықтарға іргелес жерлерге эволюциялық түрде қоныс аударады [76-78].

Сонымен қатар, ҚР субъектілері олардың аумағы бойынша тұрғындардың біркелкі орналасу деңгейімен және халық тығыздығының көрсеткіштерімен айтарлықтай ерекшеленеді, бұл аграрлық өндірістің аумақтық саралау дәрежесіндегі айырмашылықты алдын ала анықтайды.

Жер ресурстарының шектелуі оларды кеңістіктік (аумақтық) базис ретінде бағалау кезінде, ал жер ресурстарын пайдалану кезінде – биосфералық категория ретінде алаңдық көрсеткіштерде көрсетіледі. Жердің әрбір санаты шеңберінде берілетін жер учаскесінің ауданы тұрғындардың санына, еңбек ресурстарына, өндірістің нақты және перспективалық көлеміне сәйкес келеді.

Жер ресурстарын бағалау кезінде олардың жалпы және салалық жермен қамтамасыз ету көрсеткіштерінде айқындалған шектелуі аумақтың мамандануының әмбебап түрімен және шаруашылықтың әртүрлі өңірлік түрлері үшін жермен қамтамасыз етудің шекті (шекті) мәндерін табу арқылы өндіріс қарқындылығының шамасымен келісіледі. Бұл шекті мәндер жер заңнамасымен белгіленеді, сондай-ақ жергілікті өзін-өзі басқару органдарының өкімдерімен реттеледі. Мәселен, жеке қосалқы шаруашылықты жүргізу үшін шекті мәндер 0,5 гектардан 2,5 гектарға дейін ауытқиды [79].

Ресурстармен қамтамасыз ету параметрлері ауыл шаруашылығы жерлерін бағалаудың экономикалық факторларының жалпыға бірдей жүйесіне жердің аумақтық қолжетімділігі мен шектелу параметрлерімен үйлестіріледі.

Біз оның негізгі көрсеткіштеріне мыналарды жатқызамыз:

а) бүкіл халықтың алқаптармен, оның ішінде ауыл шаруашылығы алқаптармен, егістік жерлермен жермен қамтамасыз етілуі;

б) осы көрсеткіштер бойынша ауыл халқының жермен қамтамасыз етілуі.

Бұл ретте ауыл шаруашылығы жерлерінің белгіленген сипаты олардың ұсынысының абсолютті икемсіздігін, яғни кадастрлық құнды қалыптастыруға сұраныс факторы (халықтың төлем қабілеттілігі) да айтарлықтай әсер етеді. Бұл фактор, ең алдымен, ауыл шаруашылығының, атап айтқанда, өсімдік шаруашылығының кірістілігінің мөлшерін сипаттайды [80-82].

Қазіргі уақытта біз елеулі ауылдық аумақтарда жұмыспен қамтудың, жұмыссыздықтың және ауыл тұрғындарының тиісті кірістерінің азаюының өзегі болып табылатын тұрақты тауар өндірісінің тоқтатылуын байқай аламыз, бұл болашақта өте қайғылы әлеуметтік салдары бар дағдарыстық жағдайдың күшеюін болжайды. Өздеріңіз білетіндей, аграрлық ресурстар (ауылдық аумақтардың негізгі артықшылығы) толық көлемде пайдаланылмайды және шаруашылық айналымнан шығарылады. Бірнеше ғасырлар бойы өңделіп келе жатқан ауыл шаруашылығы алқаптары лақтырылып, кейіннен деградацияға

ұшырайды. Ауыл халқының табысының төмендеуі ауылдық аумақтардың жер біртектілігін олардың өңірлік агроөндірістік нарықтарды қалыптастыруға қосқан үлесі және ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құны тұрғысынан айқындайды. Сонымен қатар, өсімдік шаруашылығы АӨК-нің тауар саласы ретінде ауыл тұрғындарын жұмыс орындарымен және тиісті кірістермен қамтамасыз ете алмайды [83-85].

Біздің ойымызша, инвестицияны тартудың аумақтық қолжетімділіктен, қоныстандыру жүйесінен, шаруашылықтың өндірістік бағыты мен мамандануынан, ауыл шаруашылығы тауар өндірушілердің шаруашылық қызметінің рентабельділігінен, құқықтардың өтімділігінен және басқа да жағдайлардан қалыптасады.

Материалдық-техникалық база мен инвестициялар жеткіліксіз болған кезде экономиканың аграрлық секторының орнықты дамуының бастапқы нүктесі ауыл шаруашылығы өндірісінің экологиялық, атап айтқанда, агроэкологиялық негізге ауысуы, яғни экологиялық компонентті есепке алу болуы мүмкін. Алайда, жердің кадастрлық құнын бағалау кезінде экологиялық компоненттің ғылыми негізделген есебі және тиісті нормативтік-құқықтық қамтамасыз ету жоқ. БҰҰ, ФАО, ЮНЕСКО құжаттарында жер ресурстарын бағалау кезінде экологиялық компонентті есепке алу қажеттілігі көрсетілгенін еске салу маңызды.

Экологиялық компонент дихотомиялық негізге ие. Бір жағынан, бұл құнын төмендететін теріс фактор, ал екінші жағынан құнын арттыратын фактор. Сондықтан экологиялық компонентті бағалаудың түзету коэффициенттерін жер ресурстарының құнына қолдану түбегейлі дұрыс емес. Осы түзету коэффициенттерінің ауыл шаруашылығы жер құнына әсері тұрғысынан экологиялық бағалау табиғатты пайдалану экономикасында жеткілікті зерттелген [86].

Экологиялық жағдайдың нашарлауына байланысты жер құнының төмендеуінің әсері шет елдердің экономикасында бар. Жер ресурстарын бағалаудың даму тарихы ұқсас елдерде, мысалы, Литва мен Латвияда жер учаскелерін кадастрлық бағалау кезінде экологиялық факторға айтарлықтай мән беріледі. Литвада кадастрлық құнды есептеу кезінде экологиялық факторды мұқият есепке алу бойынша зерттеулер жүргізілуде, Латвияда да осындай жағдай орын алуда. Мысалы, кадастрлық құн ластану аймағына байланысты түзетілуі керек

Біздің ойымызша, экологиялық компоненттің әсерін ескеру қажет, оны қоршаған орта сапасының сандық көрсеткіштері немесе олар мен шығындар арасындағы анықталған тәуелділіктер арқылы жүргізуге болады. Экологиялық факторлардың жалпы қабылданған жіктемесі жоқ.

Қазіргі кезеңде Қазақстанда, әлемдік қоғамдастық сияқты, жерге орналастыру принциптері мен бағалау принциптерінің өзгеруі байқалады, бұл экологиялық мәселелерді шешудің басымдығы болып табылады. Сондықтан ауыл шаруашылығы жерін пайдалануды (жасыл экономика) экологияландыру бойынша ғылыми негізделген шешімдер қабылдау үшін аграрлық өндіріс аумағының агроэкологиялық қасиеттерін, сондай-ақ оның жекелеген

бөліктерінің табиғи тұрақтылығын ескеру қажет. Атап айтқанда, жерге орналастырудың көмегімен агроэкологиялық телімдерді аумақтық-өндірістік құрылымдарға – алқаптар мен ауыспалы егістер массивтеріне, егістіктер мен жұмыс учаскелеріне айналдыруға болады. Осылайша, жерге орналастыру іс-шаралар жүйесі ретінде агроландштейндік жақтауды қалыптастыруға мүмкіндік береді.

Агроэкологиялық ресурстарды үнемі ескермейтін, жағымсыз экологиялық және экономикалы салдарға әкелетін жоспарлы экономикадан айырмашылығы, нарықтық экономика шаруашылық аумағының агроэкологиялық әлеуетін ескеретін басқа, объективті тәсілді талап ететінін атап өткен жөн. Ауыл шаруашылығының (шаруашылық жүргізуші субъектінің) нарықтық конъюнктурасын, өнімділік әлеуетін және даму перспективаларын ескере отырып, экономикалық тиімділік тұрғысынан да, экологиялық жағынан да ауыл шаруашылығы жер пайдалану аумағының ішкі шаруашылық жобасы құрылады.

Сондай-ақ, жерді бағалау жұмыстарын жүргізу кезінде ауыл шаруашылығы жерлерін аграрлық ресурс ретінде пайдалануды ашуға арналған ландшафт құрайтын элементтерді ескеру өте маңызды. Мұндай элементтерге мыналар жатады: ауыл шаруашылығының дамуы, жырттылуы, ормандылығы, урбанизацияланған және индустриалды аумақтардың үлес салмағы. Бұл элементтер оңтайлы арақатынаста бола отырып, аграрлық ресурс пен агроландшафтты сақтай алады, өйткені бұл жағдайда ландшафтқа оңтайлы жүктеме қалыптастырады. Мысалы, жер қорын кешенді зерттеу кезінде ландшафт түзуші элементтердің оңтайлы арақатынасын анықтады: Ауыл шаруашылығын игеру – 27%, оның ішінде жер жырту – 10%, орманды және бұталы алқаптар – 60%, урбанизацияланған және индустриалды аумақтар – 5%, басқа жерлер – 8%.

Біз экологиялық құрамдас бөлікке қоршаған табиғи ортаның шарттары мен параметрлерін (мысалы, топырақтың ауыр металдармен ластану деңгейі), Агро ландшафтқа жүктеме нормасын, Ауыл шаруашылығы жер пайдаланудың агроэкологиялық әлеуетін жатқызамыз.

Факторлық көрсеткіштерді анықтаудың ерекшеліктеріне ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау кезінде метрикалық шаралар жүйесінде (құнарлылық, контурлық, қашықтық және т.б.) оңай көрінетін көрсеткіштермен ғана емес, сонымен қатар салыстырмалы сипаттамалармен (кіреберістердің жағдайы, инвестициялық тартымдылық, экологиялық жағдай және т.б.) айналысу керек. Нәтижесінде факторлық көрсеткіштердің қалыптасуы екі түрлі болуы мүмкін:

1) сандық мән;

2) көрсеткіштерді, оның ішінде бөлу шкаласы бойынша біркелкі немесе әртүрлі кадамдармен дәрежелік бөлу.

Ұсынылған ғылыми зерттеулердің нәтижесінде біз ауыл шаруашылығы жердің кадастрлық құнына әсер ететін баға қалыптастырушы факторлардың тізбесін анықтадық (кесте 8).

Кесте 8 – Ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнына әсер ететін бағаны құраушы факторлар

№	Баға құраушы факторлардың атауы	Өлшем бірлігі	Факторды өлшеудің ұсынылған тәсілі
1	Құнарлылық	Бал бонитет	Топырақ құнарлығын көрсететін интегралды көрсеткіш
		жарамдылық санаты	Ауыл шаруашылығы алаптары әр түріне қолданылатын топырақтың жарамдылығын сипаттайтын интегралды көрсеткіш
2	Контур	га	Танаптың орташа ауданы (жұмысшы учаскелер)
3	Тастақтылығы	деңгей	Аз, орташа, көп тастақты
4	Ылғалдылығы	деңгей	Жеткіліксіз, қалыпты, шеткен тыс, батпақ, су жиылатын
5	Эрозия	деңгей	Әлсіз, орта, күшті
6	Орталықтан қашықтығы	шақырым	Аудан орталығынан жер пайдаланудан қашықтығы
7	Қатты жабынды жолдарға дейінгі қашықтық	шақырым	Қатты жабынды жолдарға дейінгі ара қашықтық
8	Кіру жағдайы	дәреже	Жақсы, қанағаттанарлық, қанағаттанарлықсыз
9	Жол желілерінің тығыздығы	%	Облыс/ауданның барлық автокөлік жол желілерінің жалпы ұзындығының облыс/аудан ауданына қатынасы
10	Транзакциялық шығындар деңгейі	тг	Транзакциялық шығындардың орташа мәні
11	Өңір халқының жермен қамтылуы	га/адам	Өңір халқының жермен қамтылуының мәні (ауыл шаруашылығы алаптары)
12	Өңір халқының жермен қамтылуы (жыртылған жер)	га/адам	Өңір халқының жермен қамтылуының мәні (жыртылған жер)
13	Өңірдегі ауыл халқының жермен қамтылуы	га/адам	Өңірдегі ауыл халқының жермен қамтылуының мәні
14	Өңірдегі ауыл шаруашылығы пайдасының орташа деңгейі	дәреже	Өңірдің ауыл шаруашылығының жиынтық табысының өңірдің ауыл халқының санына қатынасы
15	Өңірдегі егін шаруашылығы пайдасының орташа деңгейі	дәреже	Өңірдің егін шаруашылығының жиынтық табысының өңірдің ауыл халқының санына қатынасы
16	Транспорттық шығындар деңгейі	тг	Транспорттық шығындардың орташа мәні
17	Инвестицияны тартуы	дәреже	Жоғары, орта, төмен
18	Бағаланатын аумақтың экологиялық ахуалы	дәреже	Жақсы, қанағаттанарлық, қанағаттанарлықсыз

Факторлық көрсеткіштер бір-бірімен байланысты болуы мүмкін (өзара немесе біржақты тәуелді) немесе, керісінше, бір-бірімен байланысты емес (тәуелсіз). Осылайша, ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалау факторлардың үш тобының (f) функциясын білдіреді: табиғи-климаттық (x_1), аумақтық қолжетімділік (x_2), әлеуметтік-экономикалық (x_3). Жалпы алғанда, ол келесідей ұсынылуы мүмкін:

$$KC=f(x_1, x_2, x_3) \quad (2)$$

Анықталған баға қалыптастырушы факторлар ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнының қалыптасуына сараланған түрде, яғни аграрлық экономиканың құрылымына байланысты әсер етеді. Дәстүрлі түрде жер бетіндегі шаруашылықтың үш түрін бөлу әдетке айналған: жоғары өнімді ауыл шаруашылығы ұйымдары, шаруа (фермер) қожалықтары, өзіндік қосалқы шаруашылықтар. Әр құрылымның кадастрлық құнға әсер ететін факторлардың жиынтығына байланысты өзіндік ерекшеліктері бар. Бұл авторлық ұстаным шетелдік тәжірибеге сәйкес келеді.

Қорытындылай келе, біз жалпылаймыз: кадастрлық құнды кешенді бағалау үшін өзара әрекеттесетін және өзара байланысты көрсеткіштер жүйесі қолданылуы керек, олардың кейбіреулері құндылықты қалыптастырудың базалық негізін анықтайтын негізгі, ал басқалары қосымша болып табылады (құнның базалық негізін түзетуге мүмкіндік береді) (сурет 9).



Сурет 9 - Факторлық бағалау көрсеткіштерін жіктеу

Ұсынылған факторлық бағалау көрсеткіштерінің жүйесі және уақыттың өзгеруіне төзімді, өйткені оның негізі ретінде тұрақты көрсеткіштер алынады (5-10 жыл ішінде өзгерістерге төзімді).

2.3 Баға белгілеуші факторларды саралау әдістері

Жоғарыда анықталған факторлық көрсеткіштерге негізделген ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құны аграрлық экономиканың әртүрлі құрылымдары үшін баға белгілеуші факторлардың маңыздылығы әртүрлі болуы мүмкін екенін көрсетеді. Баға факторларының дәрежесін маңыздылығы бойынша анықтау басымды коэффициенттерін қолдану арқылы жүзеге асырылады. Салмақ коэффициенттерін алудың көптеген әдістерінің ішінде мыналар маңызды: басымдықтарды белгілеу, құн критерийлерін сараланған бағалау, жұптық салыстыру (соның ішінде иерархияларды талдау әдісі - ИТӘ), үйлестіру әдісі, факторларға коэффициенттерді тағайындау [87].

Біздің ойымызша, ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау кезінде жұптық салыстыру әдісін қолданған жөн, өйткені әртүрлі жер-бағалау мәселесін шешу көбінесе жер нарығының осы сегментінің жеткіліксіз дамуымен байланысты статистикалық ақпарат тапшылығымен жүзеге асырылады.

Өкінішке орай, ауыл шаруашылығы жерін бағалау үшін осы әдісті қолдану тәжірибесі аз. Алайда, Түркістан облысының «Балтакөл» және «Көксарай» АҚ-да бағалау шкалаларының мәндерін сандық анықтау үшін жұптық салыстыру әдісін қолданудың бір оң мысалын келтіруге болады.

Жұптық салыстыру әдісінің негізгі артықшылықтарына мыналар жатады:

- көптеген тәжірибелік басқару міндеттерін, соның ішінде жерді бағалауды шешу үшін қажетті факторлық көрсеткіштердің өзгермелі маңыздылығын өлшеуге рұқсат етіледі;

- маман өз назарын берілген уақытта салыстырылатын екі индикаторға аудары алады, яғни сарапшыға барлық факторлық көрсеткіштермен жұмыс істеудің қажеті жоқ, бұл жұмысты едәуір жеңілдетеді, оның сапасы мен бағалау дәлдігін арттыруға көмектеседі;

- зерттеу зерттеу объектісінің жан-жақтылығын ескеруге мүмкіндік береді (бұл ұстаным әсіресе өзекті);

- сарапшы ұсынған факторлық көрсеткіштің орташа бағасын ғана емес, сонымен қатар осы бағалаудың дисперсиясын да анықтауға болады;

- акт ақпараттық-бағдарламалық қамтамасыз етуді сатып алуды талап етпейді, бұл жер-бағалау жұмыстарының күрделілігі мен өзіндік құнын анықтауда маңызды.

Осылайша, ИТӘ жерді бағалау мәселелерінің әртүрлі спектрін шешуде қиын ресімделетін мәселелерді қарастырудың қалыптасқан ғылыми әдісі ретінде танылуы мүмкін. Бұл әдістің негізгі идеясы факторлық көрсеткіштерді жұптастырудан тұрады, яғни.кез-келген кейінгі бағалау алдыңғыға қосылмаған. Жұптық артықшылық матрицасын қалыптастыру кезінде барлық жұптық бағалар ескеріледі. Осы зерттеудің мақсаттары үшін ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнына әсер ететін баға белгілеуші факторлардың негізгі топтарының матрицалары, сондай-ақ қосымша факторлар матрицасы жұптық артықшылықтардың маңызды матрицалары болып табылады. (кесте 9-12).

Бұл әдісті қолданудың маңызды аспектісі-сарапшыларды таңдау.

Кесте 9 - Баға құраушы факторлардың негізгі топтарының жұптық артықшылықтарының матрицасы

Баға құраушы факторлар	Табиғи-климаттық факторлар	Аумақтық қолжетімділік факторы	Әлеуметтік-экономикалық ффакторлар
Табиғи-климаттық факторлар	1	-	-
Аумақтық қолжетімділік факторы	x	1	-
Әлеуметтік-экономикалық факторлар	x	x	1

Кесте 10 – «Табиғи-климаттық факторлар» қосымша факторлардың матрицасы

Табиғи-климаттық факторлар	Құнарлылық	Контур	Тастақтылығы	Ылғалдылығы	Эрозиялығы
Құнарлылық	1	-	-	-	-
Контур	x	1	-	-	-
Тастақтылығы	x	x	1	-	-
Ылғалдылығы	x	x	x	1	-
Эрозиялығы	x	x	x	x	1

Кесте 11 – «Аумақтық қолжетімділік факторы» қосымша факторлардың матрицасы

Аумақтық қолжетімділік факторы	Аудан орталығынан қашықтығы	Қатты жабынды жолдарға дейінгі ара қашықтық	Кіреберістер жағдайы	Жол желісінің тығыздығы
Аудан орталығынан қашықтығы	1	-	-	-
Қатты жабынды жолдарға дейінгі ара қашықтық	x	1	-	-
Кіреберістер жағдайы	x	x	1	-
Жол желісінің тығыздығы	x	x	x	1

Кесте 12 – «Әлеуметтік-экономикалық факторлар» қосымша факторлардың матрицасы

Әлеуметтік-экономикалық ффакторлар	Транзакциялық шығындар деңгейі	Өңір халқының жермен қамтылуы (ауыл шаруашылығы)	Өңір халқының жермен қамтылуы (жыртылған жер)	Өңірдегі ауыл халқының жермен қамтылуы	Өңірдегі ауыл шаруашылығы пайдасының орташа деңгейі	Өңірдегі егін шаруашылығы пайдасының орташа деңгейі	Транспорттық шығындар деңгейі	Инвестицияны тартуы	Бағаланатын аумақтың экологиялық ахуалы
Транзакциялық шығындар деңгейі	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Өңір халқының жермен қамтылуы (ауыл шаруашылығы алаптарымен)	x	1	-	-	-	-	-	-	-
Өңір халқының жермен қамтылуы (жыртылған жер)	x	x	1	-	-	-	-	-	-
Өңірдегі ауыл халқының жермен қамтылуы	x	x	x	1	-	-	-	-	-
Өңірдегі ауыл шаруашылығы пайдасының орташа деңгейі	x	x	x	x	1	-	-	-	-
Өңірдегі егін шаруашылығы пайдасының орташа деңгейі	x	x	x	x	x	1	-	-	-
Транспорттық шығындар деңгейі	x	x	x	x	x	x	1	-	-
Инвестицияны тартуы	x	x	x	x	x	x	x	1	-
Бағаланатын аумақтың экологиялық ахуалы	x	x	x	x	x	x	x	x	1

Сараптамалық бағалаудың дәлдігі мен дұрыстығы жеке мамандардың «білім қорына» және топтағы сарапшылар санына тікелей байланысты. Сондықтан біз аграрлық экономиканың түрлі салалары үшін баға белгілеуші факторлардың маңыздылығын белгілеу үшін қоғамдастық ғалымдары мен жер-мүліктік қатынастар саласындағы тәжірибешілерді тарту туралы шешім қабылдадық. Сарапшыларды іздеу келесі критерийлер бойынша жүргізілді:

-жерге орналастыру, жылжымайтын мүлік кадастры, жер ресурстарын басқару мәселелерінде сыни талдау жасау қабілеті;

-жер-бағалау жұмыстары саласында жұмыс өтілінің болуы;

Сараптамалық бағалаудың сенімділігі мен дәлдігі респонденттер санымен тығыз байланысты екенін дәлелдейді. Сарапшылардың оңтайлы санын анықтаудың екі әдісі белгілі (m), атап айтқанда:

-сарапшылар санының апостериорлы тапсырмасы;

-априорлық өлшеу нәтижелері негізінде респонденттер санын анықтау.

Сарапшылар санының апостериорлы тапсырмасы сарапшылардың берілген санымен нәтижелердің сенімділігі мен дәлдігінің қажетті деңгейіне қол жеткізілетінін болжайды. Сондықтан сарапшылар санын анықтау үшін теңсіздік қолданылды:

$$m \geq 0,5(3/b+5), \quad (3)$$

мұндағы b – сараптамалық талдау нәтижесінің рұқсат етілген қателігі ($0 < b < 1$).

Сараптамалық талдау жүргізу үшін оңтайлы қателік ретінде 0,1 [87; 89] қабылданады, яғни респонденттердің құрамына кемінде 18 сарапшы қосылуы мүмкін. Сараптамалық талдау бірнеше әдістермен жүзеге асырылуы мүмкін: сауалнама, Дельфи әдісі, сұхбат, пікірталас, миға шабуыл. Біздің зерттеу мақсатымыз үшін сауалнама таңдалды. Сауалнама нәтижесінде 27 сарапшыға сауалнама жүргізілді, бұл есептелген минимумнан асып түсті. Жоғарыда көрсетілген іріктеу критерийлерін ескере отырып, сараптамалық топтың құрамына кірді:

-«Жерге орналастыру», «Кадастр» бағыты бойынша жоғарғы оқу орынының «Су ресурстары, жерді пайдалану және агротехника» кафедрасының профессор-оқытушылар құрамы;

-жерге орналастыру, кадастр саласында жұмыс атқаратын «Шымкент жер кадастр» ЖШС, «EFFECTIVE APPRAISAL» ЖШС, «Оңтүстік жер» ЖШС, «Шапағат-Ай» жобалау-кадастрлық компаниясы, «Нұрлы жер» ЖШС, «Шымкент Проект Кадастр» ЖШС, «Төле би» ЖШС, «Түркістан Жер кадастры» ЖШС, «НұрАрСтрой» компаниясы, «Сайрам Жер Кадастр» ЖШС, Сайрам ауданы «Holding stroy» ЖШС мамандар;

-«Түркістан облысының жер қатынастары басқармасы» мемлекеттік мекемесі, Түркістан облысы бойынша Азаматтарға арналған үкімет мемлекеттік корпорациясының өкілдері.

Сарапшыларға топтар (қабаттар) бойынша қабылданған бағалау шкаласы

бойынша матрицалардың белгілі бір элементтерін салыстыру ұсынылды. Топтастыру баға белгілеуші факторлардың әсері бойынша бағаланатын жер ресурстарын іріктеуді жүзеге асырады. Бұл жағдайда біз аграрлық экономиканың көптүрлілігі негізінде стратификация жүргізуді ұсынамыз. Жеке жұптық салыстыруды жүзеге асыру үшін Т.Саатидің салыстырмалы маңыздылық шкаласы қолданылды.

Сарапшылардың барлық сауалнама матрицалары келесі ретпен өңделді:

1. Басымдық векторларын анықтау.

2. Барлық топтардың барлық факторларына қатысты топ факторының басымдығын есептеу.

3. Реттілік индексін есептеу.

4. Аграрлық экономиканың белгілі бір салты шеңберінде факторлардың бөлінген топтарының салмақтық коэффициенттерін табу, сондай-ақ факторлардың маңыздылығын әр топ ішінде бөлу.

Кейбір тармақтарды толығырақ қарастырайық. Жұптық салыстыру жүйесінің транзитивтілігі (қисындылықтың бұзылуы) жиі кездеседі. Осыған сүйене отырып, логиканың бұзылуын диагностикалауға мүмкіндік беретін сәйкестік индексін анықтаймыз. Сондай-ақ, транзитивтілікті анықтау үшін медиананы, дисперсияны және т.б. анықтауға мүмкіндік беретін таксономиялық әдістер мен математикалық статистиканың сыналған әдістері мен тәсілдерін қолдануға болады. Бұл мәселелер систематика теориясында және үлгілерді тануда толығырақ қарастырылады.

Осылайша, баға белгілеуші факторлардың алынған үлес салмағының дәлдігі сарапшылардың пайымдауларының реттілігіне тікелей байланысты. Респонденттердің үкімдерінің реттілігінің өлшемін біз бірнеше кезеңмен анықтадық [88]:

1. Жұптық салыстыру матрицасын есептелген басым векторына көбейту.

2. Есептелген вектор элементтерін басымдық векторының тиісті элементтеріне бөлу.

Есептелген вектор компоненттерінің қосындысын анықтау және компоненттер санына бөлу. Есептелген сан жұптық салыстыру матрицасының шекті меншікті мәніне жуықтайды. Матрицаның (N) өлшеміне неғұрлым жақын болса, нәтиже соғұрлым дұрыс болады және сарапшының пікірлері ең дәйекті болады.

Иерархияларды талдау әдісінің бөлігі ретінде белгілі формуланы қолдана отырып, дәйектілік дәрежесін сипаттайтын реттілік индексін (ИП) есептеуге болады:

$$ИП = (L_{max} - N) / (N - 1), \quad (4)$$

Мұндағы L_{max} - матрицаның максималды меншікті мәні;

N - матрицаның өлшемі.

С.Л. Блюмин, И.А. Шуйкова өз жұмысында белгісіздік жағдайында кездейсоқ пайда болған матрицалардың жоғарыда көрсетілген индексі «кездейсоқтық индексі» (КИ) деп аталады. 13 кестеде сәйкес өлшемдегі

матрицалар үшін кездейсоқтық индексінің шамалары келтірілген.
Кесте 13 - N = 1-15 өлшемді матрицалар үшін кездейсоқтық индексінің орташа мәндері [Т. Саати бойынша]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
0	0	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Матрица үшін реттілік индексінің кездейсоқтықтың орташа индексіне қатынасы сәйкесінше өлшемдер реттілік коэффициенті деп аталады. Жақсы нәтиже-реттілік коэффициенті ≤ 0.20

Есептелген реттілік индексі негізінде шешім қабылданды: сарапшылардың сауалнамасының нәтижелерін ескеру немесе есепке алмау. КИ есептеу нәтижесінде сарапшылардың кейбір сауалнамалары жойылды. Сенімді сауалнамалар негізінде одан әрі зерттеу жүргізілді.

Әрі қарай, есептелген мәліметтер массивінің біртектілігін анықтау қажет болды. Үлгінің біртектілігі туралы гипотезаны бақылауды дисперсия, вариация ауқымы және т.б. арқылы жүзеге асыруға болады. біздің жағдайда үш критерий есептелді: дисперсия, орташа квадраттық ауытқу және интервалдар $[x-3\sigma; x+3\sigma]$. Белгіленген интервалдарға бағаланатын матрицаға енгізілген әрбір фактордың салмақ шамалары түсуі керек.

36 ережесі орындалды, тұтастай алғанда барлық ауытқулар рұқсат етілген шектерде, зерттелетін факторлардың есептелген салмағының жиынтығы біртекті деп танылады.

Кейбір дереккөздерде кез келген баға қалыптастырушы фактор үшін салмақ коэффициентінің жиынтық орташа шамасын анықтау кезінде сарапшының құзыреттілігін ескеру қажеттілігі айтылғанын атап өту маңызды. Алайда, Ю.И. Шабаеваның диссертациялық зерттеуінде сарапшылардың құзыреттілігін ескере отырып, салмақ коэффициенттерінің орташалануы бірдей нәтижелерді көрсететіні дәлелденді.

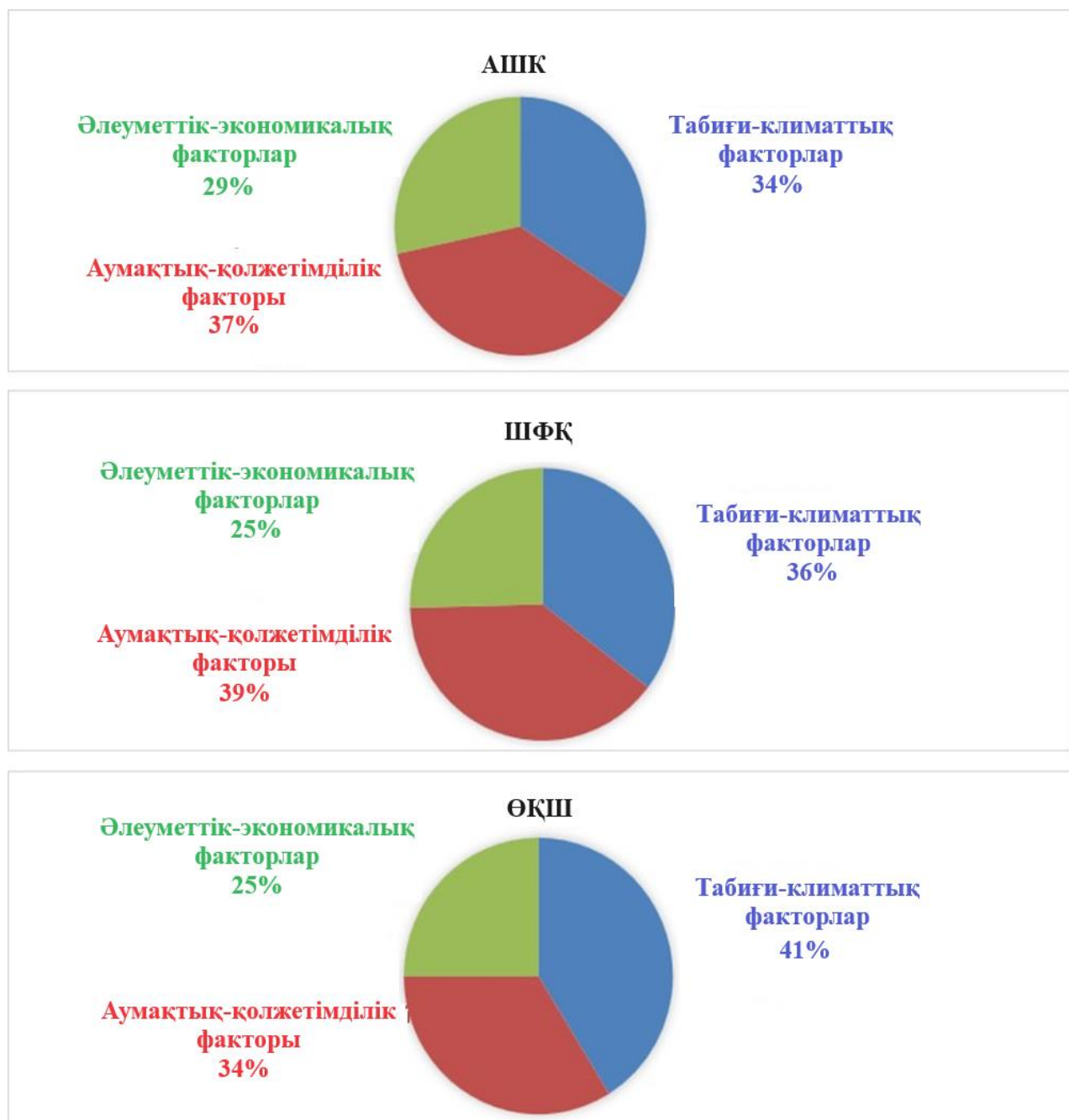
Аграрлық экономиканың әртүрлі тәсілдері үшін 10 суретте сарапшылар анықтаған баға белгілеуші факторлар топтарының басым коэффициенттерін бөлу көрсетілген.

Диаграммалар біздің гипотезамыздың дұрыстығын дәлелдейді: аграрлық экономиканың құрылымына байланысты баға қалыптастырушы факторлар кадастрлық құнды қалыптастыруға әр түрлі әсер етеді. Сонымен, ірі және орта ауыл шаруашылығы ұйымдары саласындағы ең үлкен үлес аумақтық қол жетімділік факторлары болып табылады. Жеке қосалқы шаруашылықтар саласында кадастрлық құнды қалыптастырудағы ең үлкен үлес табиғи-климаттық факторларға ие.

Сараптамалық бағалау нәтижелерінің негізінде аграрлық экономика құрылымдары шеңберінде әр топ ішіндегі баға құраушы фактордың маңыздылығы туралы қорытынды жасауға болады (сурет 11).

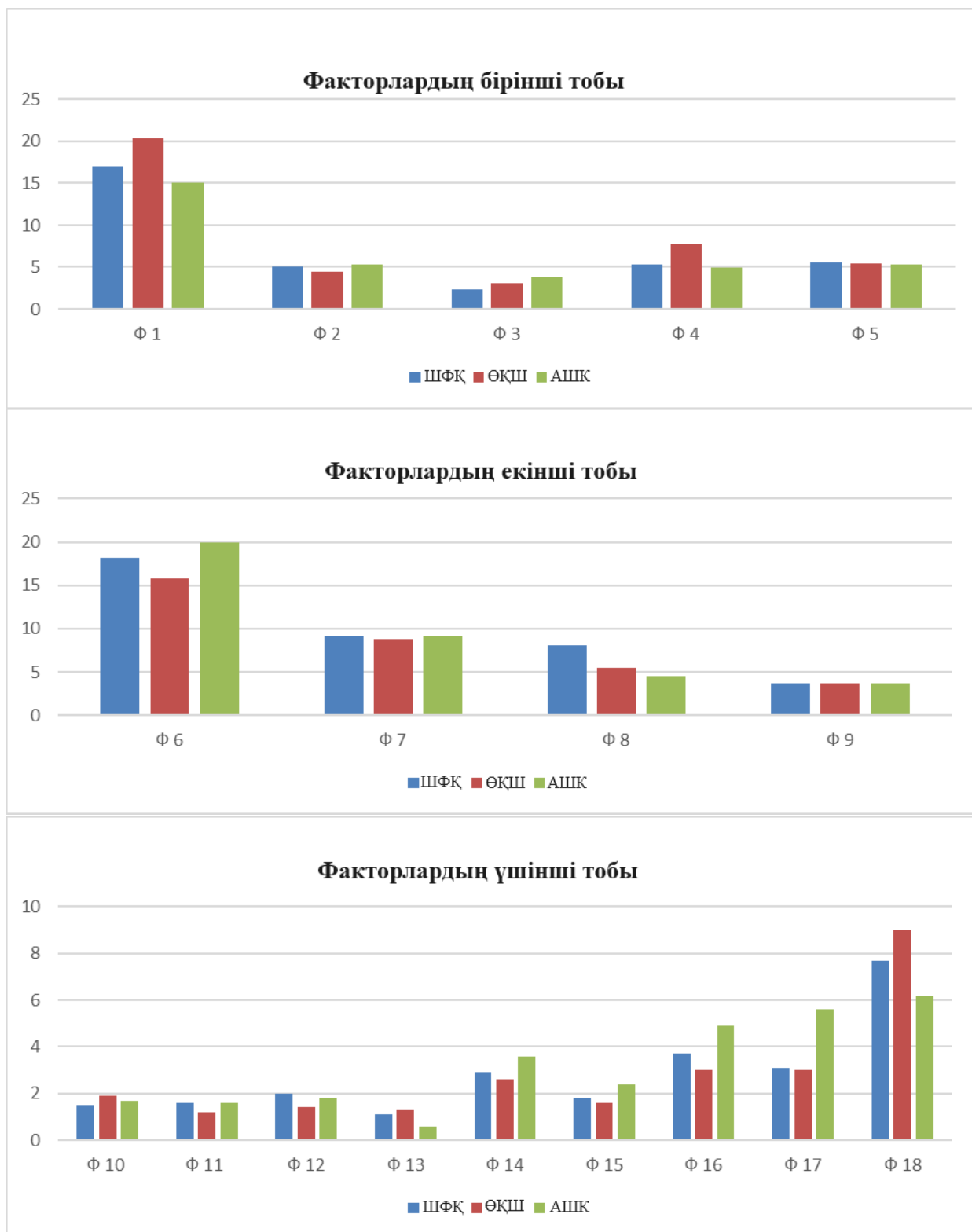
Әрі қарай, Парето әдісін қолдана отырып, баға белгілейтін факторлардың белгіленген жиынтығы екі топқа бөлінді: маңызды және маңызды емес

факторлар. Парето әдісі бойынша график құру үшін аграрлық экономиканың құрылымына байланысты факторлық көрсеткіштер кумулятивтік қисығы бар бағаналы диаграмма түрінде көрсетілуі және бейнеленуі тиіс (сурет 12).



Сурет 10 - Аграрлық экономиканың әртүрлі құрылымдары шеңберінде баға белгілеуші факторлар топтарының басым коэффициенттерін бөлу

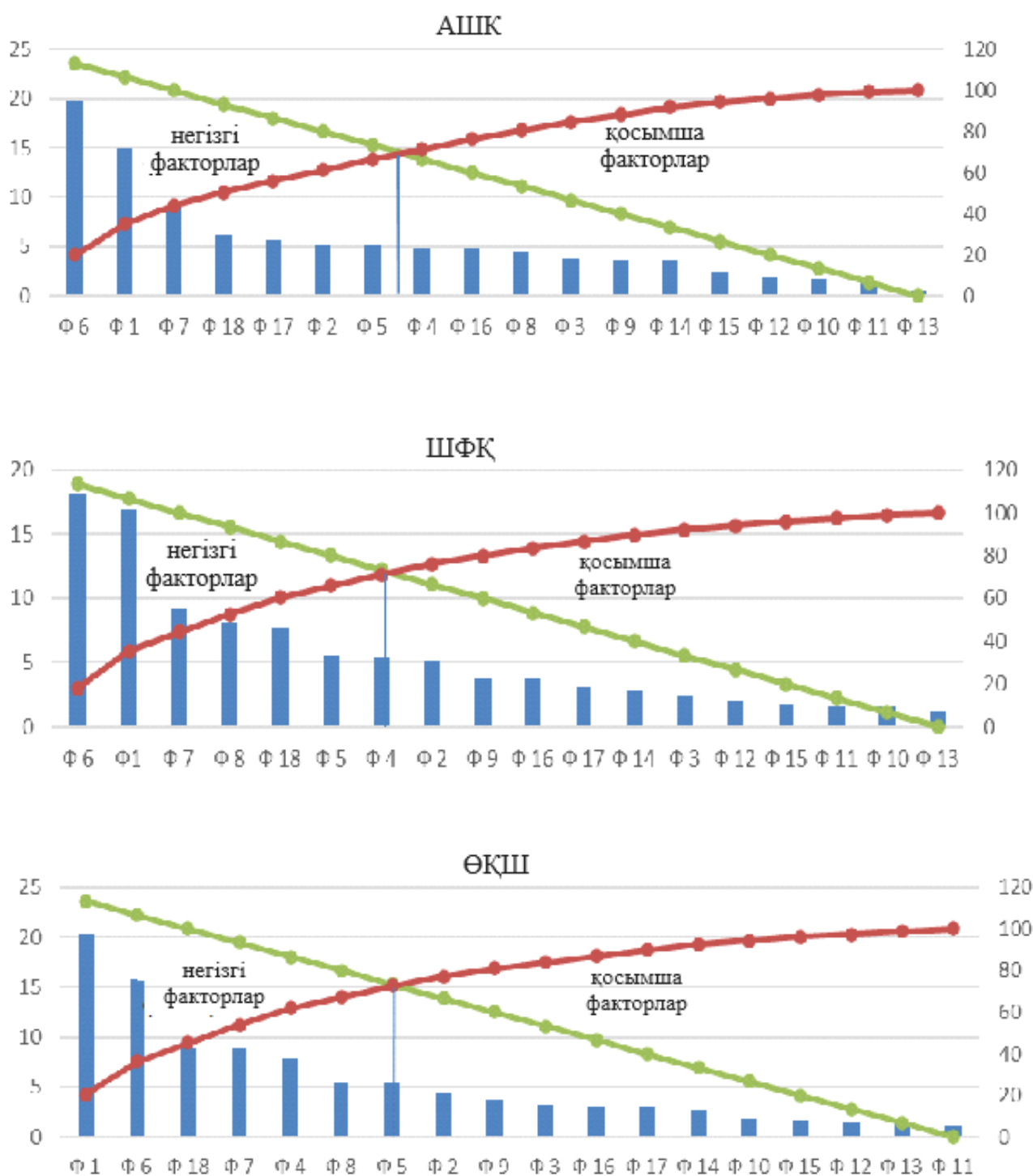
Ағымдағы диаграммалар ауыл шаруашылығы ұйымдары үшін эрозияның (Ф5) және ылғалдылықтың (Ф4) факторлық көрсеткіштері арасындағы маңыздылық дәрежесінің өзгеруін көрсетеді. Аграрлық экономиканың ірі тауар секторының жер учаскелерінің кадастрлық құнына 7 фактор айтарлықтай әсер етеді.



Ф1 - Құнарлылық, Ф2 - Контур, Ф3 - Тастақтылығы, Ф4 - Ылғалдылығы, Ф5 - Эрозия, Ф6 - Аудан орталығынан қашықтығы, Ф7 - Қатты жабынды жолға дейінгі қашықтық, Ф8 - Кіреберістер жағдайы, Ф9 – Жол желілерінің жағдайы, Ф10 – Транзакциялық шығындар деңгейі, Ф11 – Өңір халқының жермен қамтылуы (ауыл шаруашылығы алаптарымен), Ф12 – Өңір халқының жермен қамтылуы (жыртылған жер), Ф13 – Өңірдегі ауыл халқының жермен қамтылуы, Ф14 – Өңірдегі ауыл шаруашылығы пайдасының орташа деңгейі, Ф15 – Өңірдегі егін шаруашылығы пайдасының орташа деңгейі, Ф16 – Транспорттық шығындар деңгейі, Ф17 – Инвестицияны тартуы, Ф18 – Бағаланатын аумақтың экологиялық ахуалы

Сурет 11-Аграрлық экономика шеңберінде әр топ ішінде баға белгілеуші

факторлардың маңыздылығын бөлу



Ф1 - Құнарлылық, Ф2 - Контур, Ф3 - Тастақтылығы, Ф4 - Ылғалдылығы, Ф5 - Эрозия, Ф6 - Аудан орталығынан қашықтығы, Ф7 - Қатты жабынды жолға дейінгі қашықтық, Ф8 - Кіреберістер жағдайы, Ф9 – Жол желілерінің жағдайы, Ф10 – Транзакциялық шығындар деңгейі, Ф11 – Өңір халқының жермен қамтылуы (ауыл шаруашылығы алаптарымен), Ф12 – Өңір халқының жермен қамтылуы (жыртылған жер), Ф13 – Өңірдегі ауыл халқының жермен қамтылуы, Ф14 – Өңірдегі ауыл шаруашылығы пайдасының орташа деңгейі, Ф15 – Өңірдегі егін шаруашылығы пайдасының орташа деңгейі, Ф16 – Транспорттық шығындар деңгейі, Ф17 – Инвестицияны тартуы, Ф18 – Бағаланатын аумақтың экологиялық ахуалы

Сурет 12 - Аграрлық экономиканың құрылымына байланысты факторлардың маңыздылығын бөлу

Жоғарыда келтірілген диаграммалар сонымен қатар шаруа (фермер) қожалықтары үшін эрозияның (Ф5) және ылғалдылықтың (Ф4) факторлық көрсеткіштері арасындағы маңыздылық дәрежесінің өзгеруін көрсетеді. Аграрлық экономиканың орта тауар секторының жер учаскелерінің кадастрлық құнына 6 фактор айтарлықтай әсер етеді (кесте 14-15).

Кесте 14 – Ауыл шаруашылығы кәсіпорындары үшін маңызды баға факторлары

№	Маңызды баға құраушы факторлар	Басым коэффициент
1	Аудан орталығынан қашықтығы	19,9
2	Құнарлылық	15,0
3	Қатты жабынды жолға дейінгі қашықтық	9,2
4	Бағаланатын аумақтың экологиялық ахуалы	6,2
5	Инвестицияны тартуы	5,6
6	Контур	5,3
7	Эрозия	5,3

Кесте 15 - Шаруа қожалықтары үшін баға қалыптастырушы факторлар

№	Маңызды баға құраушы факторлар	Басым коэффициент
1	Аудан орталығынан қашықтығы	18,2
2	Құнарлылық	17,0
3	Қатты жабынды жолға дейінгі қашықтық	9,2
4	Кіреберістер жағдайы	8,1
5	Бағаланатын аумақтың экологиялық ахуалы	7,7
6	Эрозия	5,6

Жоғарыда келтірілген диаграммалар жеке қосалқы шаруашылықтар үшін эрозияның факторлық көрсеткіштері (Ф5) мен контурлық (Ф2) арасындағы маңыздылық дәрежесінің өзгеруін көрсетеді. Аграрлық экономиканың ұсақ тауар секторының жер учаскелерінің кадастрлық құнына 7 фактор айтарлықтай әсер етеді (кесте 16).

Кесте 16 - Жеке қосалқы шаруашылықтар үшін маңызды баға қалыптастырушы факторлар

№	Маңызды баға құраушы факторлар	Басым коэффициент
1	Құнарлылық	20,4
2	Аудан орталығынан қашықтығы	15,8
3	Бағаланатын аумақтың экологиялық ахуалы	9,0
4	Қатты жабынды жолға дейінгі қашықтық	8,8
5	Ылғалдылығы	7,8
6	Кіреберістер жағдайы	5,5
7	Эрозия	5,4

Екінші бөлім бойынша тұжырымдама

1. Зерттелетін аумақтың табиғи-климаттық жағдайларына жүргізілген сараптамалар көрсеткендей Түркістан облысының әрбір аймағының ерекше екендігін көрсетеді, яғни ұйымдастырушылық-шаруашылықтық жүйеге, агротехникалық-эрозияға қарсы шараларға, ауыл шаруашылығы өндірісінің мамандануына, ауыл шаруашылығы техникаларының жоғары өнімділікпен пайдалану тиімділігіне өз әсерін тигізеді.

2. Қазақстанда жерді бағалау тәжірибесінде қолданылатын ауыл шаруашылығы жерлерін бағалаудың тәсілдері мен әдістері құндылық теориясына негізделген және белгілі бір кемшіліктермен бірге сөзсіз артықшылықтарға ие. Шығындарды қалыптастыру шарттары мен факторларын жүйелеу бұрын ескерілмеген транзакциялық шығындарды қосуға және бағалаудың жаңа әдіснамалық моделін жасауға негіз болды.

3. Жұмыста ұсынылған ауылшаруашылық жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалау әдістемесі аграрлық экономиканың құрылымына байланысты ауылшаруашылық жерлерінің кадастрлық құнына әр түрлі әсер ететіндігін ескере отырып, көп салалы аграрлық экономика контекстіндегі баға белгілеуші факторларды анықтауға және саралауға негізделген. Аграрлық экономиканың әртүрлі салалары үшін маңыздылығы бойынша баға белгілеуші факторларды саралау сараптамалық бағалауға негізделген иерархияларды талдау арқылы жүргізілуі ұсынылды.

4. Жұмыста ұсынылған әдіснамалық негізде әзірленген Түркістан облысын басқарудың әртүрлі нысандары тұрғысынан бағалау модельдері кадастрлық құнды анықтау тұрғысынан ғана емес, сонымен қатар жер ресурстарын пайдаланудың экологиялық және экономикалық әсерін анықтау тұрғысынан да өзекті болып табылады. Оларды пайдалану тәжірибесінің нәтижелерін бағалау алынған кадастрлық құн көрсеткіштерінің сенімділігі мен объективтілігінің жоғары деңгейін көрсетеді.

3. АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНІҢ ПАЙДАЛАНУ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІН ЕСКЕРЕ ОТЫРЫП БАҒАЛАУ МӘЛІМЕТТЕРІН ПАЙДАЛАНУ

3.1 Ауыл шаруашылығы жерлерін кешенді бағалаудағы құндылығын талдау

Қазіргі заманғы математикалық әдістер мен бағдарламалық кешендер экономикалық құбылыстардың өзара байланысының параметрлерін және баға белгілеуші факторлардың ауыл шаруашылығы жерлерінің (атап айтқанда кадастрлық) құнын қалыптастыруға әсерін анықтауға мүмкіндік береді. Олардың бірі-көп факторлы модельдерді корреляциялық және регрессиялық талдауға негізделген өндірістік функциялар әдісі [89].

Айта кету керек, шетелдік және отандық әдебиеттерде жер құнын қалыптастыруға факторлық тәсілді қолдану мәселесіне арналған көптеген жұмыстар жарияланған. Сонымен, жетекші экономистердің пікірінше, баға теориясы факторлық көзқарасты жоққа шығарып қана қоймайды, сонымен қатар оны экономикалық мазмұнмен жер ресурстарының кадастрлық құнын қалыптастыру көзі ретінде баға белгілеуші факторлардың рөлі мен мәнін байытады. Алайда, қазіргі заманғы арнайы әдебиеттерде ауыл шаруашылығы жерлеріне баға белгілеу мәселелерін шешуге факторлық көзқарастың теориясы мен практикасына аз көңіл бөлінеді.

Сондықтан, осы зерттеу аясында біз өндірістік функцияны кадастрлық құнды қалыптастыру ғана емес, сонымен қатар ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалаудың теориялық және әдіснамалық негіздерін тереңдету мақсатында баға белгілейтін факторлардың әр түрлі жақтарында алынған экономикалық тиімділік тұрғысынан қарастырамыз.

Жұмыста қарастырылған өндірістік функциялар факторлар жиынтығының Түркістан облысының мысалында ауыл шаруашылығы ұйымдары мен шаруа қожалықтарының жер учаскелерінің кадастрлық құнына әсерін корреляциялық және регрессиялық талдау арқылы анықталды. Модельді шешу, яғни регрессия теңдеуі параметрлерінің сандық мәндерін табу статистикалық мәліметтер мен байланыстың белгіленген математикалық формалары негізінде жүзеге асырылды.

Біз зерттелетін құбылыстар арасындағы тәуелділікті толығымен көрсететін модельдердің түрлерін негіздеуді мақсат етіп қойған жоқпыз, өйткені олардың анықтамасы арнайы ғылыми зерттеулердің нысаны болды, олардың нәтижелері осы зерттеуде ескерілді. Сонымен, көптеген дереккөздерді талдау келесі регрессиялық модельдерді бөліп көрсетуге мүмкіндік береді:

- аддитивті (сызықтық);
- жалған айнымалылары бар мультипликативті;
- дәрежелік мультипликативті (екілік факторларды ажыратпай);
- экспоненциалды.

Тривиальды модельдер – сызықтық және мультипликативті – сызықтық емес тенденциялар жоқ дамымаған жер нарығын көрсету үшін қолданыла алатындығы белгілі: белгіленген модельдер құрылымы жағынан едәуір

қисынды және стереотиптік емес объектілерді бағалауда экстремалды шығарындылар болмайтындығында тұрақты. Осының салдарынан белгіленген модельдер ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын анықтау кезінде де салынуы мүмкін.

Нәтижелі көрсеткіш ретінде жер учаскесінің кадастрлық құнының үлес көрсеткіші (Y) қабылданды. Жер учаскесінің кадастрлық құнының баға белгілеуші факторлардың мәніне тәуелділігі сызықтық көп регрессия теңдеуімен сипатталады:

$$Y = a_0 + a_1 \cdot x_1 + a_2 \cdot x_2 + \dots + a_m \cdot x_m, \quad (5)$$

мұндағы Y - жер учаскесінің кадастрлық құнының үлес көрсеткіші (тг/м²);

x_1, x_2, \dots, x_m - факторлық белгілердің мәндері-құн факторларының мәндері;

a_0, a_1, \dots, a_m - теңдеу параметрлері (регрессия коэффициенттері).

Бірнеше регрессия теңдеуін негізделген және сенімді есептеу үшін үлгінің жеткіліктілігі мен дәлдік талаптарын сақтау қажет. Осылайша, кластердегі (Түркістан облысының агроклиматтық аймағы) ұсыныстардың ең аз саны шаруа қожалықтары үшін 36-42 жер учаскесін, ауыл шаруашылығы ұйымдары үшін 42-49 жер учаскесін құрауы керек.

Есептеудің бастапқы кезеңі ұсыныс бағасының (нарықтық бағаның) және баға қалыптастырушы факторлардың мәндерін қамтитын бастапқы үлгіні қалыптастыру болып табылады. Сараптамалық синтез нәтижесінде белгіленген баға белгілеуші факторлардың мәндерін табу ақпараттың барлық түрлерін, атап айтқанда, пайдалану арқылы жүзеге асырылды [91]:

- мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттар жүйесі (МЖК ААЖ);

- жылжымайтын мүлік бойынша мамандандырылған басылымдар (Жер ресурстарын басқару және мониторингі);

- жылжымайтын мүлік агенттіктерінің интернет-сайттары;

- Түркістан облысының топырақ картасы және топырақ сорттарының бағалау шкаласы;

- жер пайдаланушылар мен иеленушілердің жер пайдалану жоспары;

- жер ресурстарының жай-күйі мен пайдаланылуы туралы өңірлік биліктің атқарушы органдарының ресми баяндамалары мен есептері;

- ғарыштық суреттер;

- бұрын жүргізілген жер-бағалау жұмыстарының нәтижелері;

- әр түрлі аймақтарға бөлу (жер-бағалау, агроклиматтық).

Жоғарыда айтылғандарға сүйене отырып, осы зерттеу шеңберінде бағаланатын аумақты аймақтарға бөлудің әртүрлі түрлері негізінде агрохолдинг құрамында шаруа қожалықтарының, ауыл шаруашылығы өндірістік кооперативтерінің (бұдан әрі-АӨК) және ауыл шаруашылығы ұйымдарының жер учаскелері бойынша бастапқы іріктемені қалыптастыру туралы шешім қабылданды.

Жер ресурстарын сапалы есепке алу және бағалау үшін және АӨК Жер ресурстарын басқаруды ғылыми - ақпараттық қамтамасыз ету үшін тұтастай

алғанда бағаланатын аумақты аймақтарға бөлудің және аудандастырудың құрамдас зерттеулер мен ізденістерді (геоморфологиялық, топырақ, гидрологиялық, микроклиматтық және өзге) синтездейтін әртүрлі түрлері пайдаланылады [92].

Жер ресурстарын зерттеудің қалыптасқан жүйесі ең алдымен ауыл шаруашылығы міндеттерін шешуге және өңірлердің ерекшеліктерін көрсетуге шоғырланғанын атап өту маңызды, бұл жерді пайдаланудың кешенді (салааралық) мәселелерін шешу үшін зерттеу нәтижелерін қолдану аясын шектейді. Мысалы, аудандастыру анықталған заңдылықтар мен аумақтың бөлінген құрылымдық элементтері негізінде ақпаратты кеңістікте реттеуге мүмкіндік береді, сонымен қатар жерді пайдалану мен жерге орналастырудың аумақтық негізін көрсетуге мүмкіндік береді. Аудандастырудың әртүрлі түрлері жерге орналастыру және жер-бағалау іс-шаралары үшін алынады, нақтыланады немесе арнайы әзірленеді (кесте 17).

Кесте 17 - Жерге орналастыру және жер - бағалау жұмыстары кезінде аудандастыру материалдарын қолдану

Аудандастыру түрлері	Жерге орналастыру деңгейі және әрекеті	Жер-бағалау жұмыстарының деңгейі және әрекеті
Табиғи-ауыл шаруашылықтық	Макродеңгей, мемлекеттік – ҚР аумағын жерге орналастырудың бас сызбасын, ҚР субъектілерінің жерді пайдалану мен қорғау сызбасын дайындау	Макродеңгей, мемлекеттік – жер-бағалық аудандастыру үшін қолданылады
Ландшафтты-экологиялық	Макродеңгей, мемлекеттік – ҚР аумағын жерге орналастырудың бас сызбасын, ҚР субъектілерінің жерді пайдалану мен қорғау сызбасын дайындау	
Жер-бағалаулық		Өңірлік – ҚР субъектілерінің жер-бағалау жұмыстарын жүргізу
Агроклиматтық	Өңірлік – ірі өңірлердің жерге орналастыру сызбаларын дайындау	Өңірлік, жергілікті – ҚР субъектілерінің және аудандардың жер-бағалау жұмыстарын жүргізу
Агроэкологиялық	Жергілікті – шаруааралық және ішкі шаруашылық жерге орналастыру жобаларын дайындау	

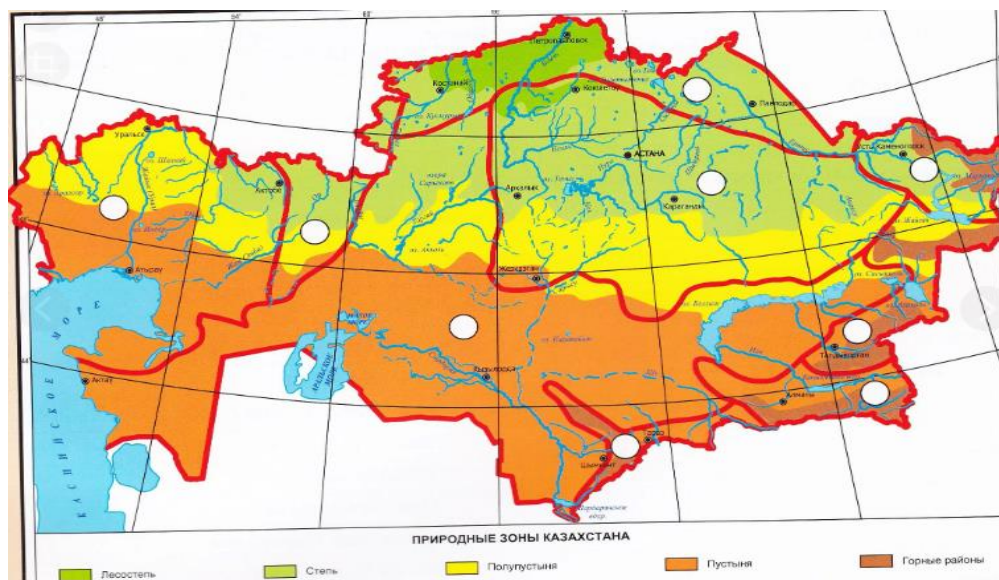
Жер-бағалау жұмыстарын жүргізу кезінде ландшафттық-экологиялық және агроэкологиялық аудандастыру ескерілмейтінін атап өту маңызды. Алайда, жоғарыда айтқанымыздай, ландшафттық-экологиялық және экономикалық ішкі жүйелер біртұтас жүйе болып табылады. Олардың өзара тәуелділігі экономикалық жетістіктердің экологиялық көрсеткіштерге әсер ететіндігінде көрінеді [93-97].

Экономикалық және экологиялық ішкі жүйелердің тұтастығы ауыл шаруашылығын да, қоршаған ландшафтты да басқаруды жетілдіруге, атап айтқанда ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалауды жетілдіруге мүмкіндік береді. Бұл мәлімдеме ландшафттық-экологиялық аудандастыру кешенді сипатқа ие және аймақтардың нақты қолданыстағы экономикалық заңдылықтарын және олардың экологиялық ерекшеліктерін ескеруге шоғырланғандығына байланысты.

Жерді бағалау жұмыстарын жүргізу үшін жалпы Қазақстан Республикасының аумағын, атап айтқанда Қазақстан Республикасының субъектісін ғылыми негізделген аудандастыруды ескеру қажет. Бұл біздің мемлекетіміздің аумағы орасан зор болғандықтан, онда жердің кадастрлық құнын қалыптастыруға әсер ететін табиғи, экологиялық, экономикалық және әлеуметтік факторлардың алуан түрлілігі бар. Аумақтық қол жетімділік факторлары жерді пайдалану сипатына, ауыл шаруашылығы өндірісінің мамандануы мен шоғырлануына әсер етеді, бұл өз кезегінде жердің өнімділігіне және сайып келгенде кадастрлық құнға әсер етеді.

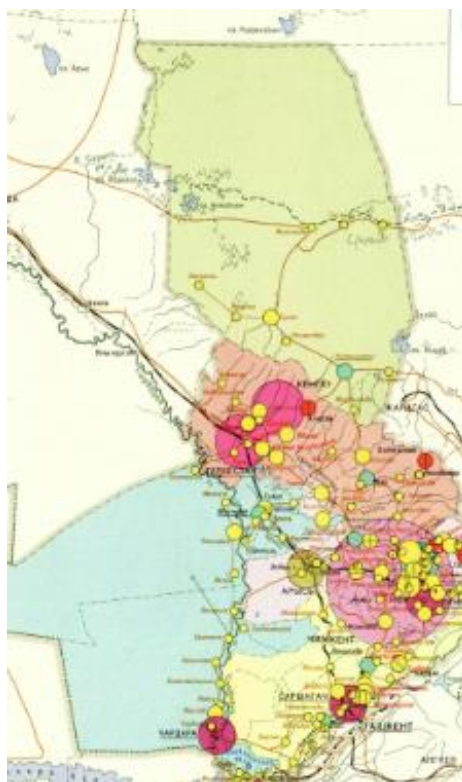
Қазақстан Республикасының (немесе Қазақстан Республикасының субъектісінің) аудандастыруы агроклиматтық, экологиялық, геоморфологиялық және ландшафттық ерекшеліктерімен салыстырмалы түрде біртекті аумақтарды бөлуді қарастырады, бұл мамандануды қалауға және халық шаруашылығы салаларының қарқындылық деңгейіне әсер етеді. Сондықтан Қазақстан Республикасын аудандастыру кезінде үш деңгейлі таксономиялық иерархия қабылданды: макро -, мезо - және микроранг, өйткені тек осы иерархия зерттелетін объектінің күрделілігі мен жан-жақтылығын ескеруге мүмкіндік береді [98].

Табиғи-климаттық және әлеуметтік-экономикалық жағдайлар Қазақстан Республикасының субъектісінің аумағында да ерекшеленеді. Осыған байланысты ішкі-субъектілік жер-бағалау аудандастыруды жүргізу қажеттілігі туындайды. Оның негізі табиғи-ауыл шаруашылығы аудандастыру болды. Ол жергілікті климаттық, топырақ, технологиялық және басқа да айырманы ескере отырып, сондай-ақ аграрлық шаруашылықтардың мамандануын ескере отырып жүзеге асырылды. Мысалы, Түркістан облысы бір жер - бағалау ауданына бөлінген, өйткені мұнда табиғи - экономикалық жағдайлардың ұқсастығы байқалады. Алайда, қазіргі кезеңде ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың дұрыстығы үшін жер-бағалау аудандарының ішінде неғұрлым егжей-тегжейлі аудандастыру қажеттілігі туындайды. Белгіленген мақсатты іске асыру үшін жер - бағалау аудандарының шегінде агроклиматтық аймақтар қалыптастырылады. Сонымен, Түркістан облысында агроэкологиялық әлеуетке байланысты 3-сурет бөлінді (сурет 13,14).



Сурет 13 – Түркістан облысының табиғи-аумақтық территориясы бойынша Қазақстан аумағындағы орыны

Жоғарыда аталған баға факторларын есепке алу және жүйелеу үшін біз үлгіні тану теориясын қолдандық (бұл жағдайда аудандастыру міндеті типология мен кластерлеу міндетімен сәйкес келеді). Типологияның міндетін матрицалар түрінде көрсетуге болады: Бастапқы мәліметтер матрицасына жолдар – объектілер (Қазақстан Республикасының субъектісінің аудандары) және бағандар – құн көрсеткіштерінің шамалары кіреді.



Сурет 14 - Түркістан облысының аудандастыру картасы

Әрі қарай, бақылаулардың бүкіл жиынтығы бойынша бір-бірінен шамалы қашықтықта орналасқан, бірақ бөліктерге бөлінбейтін айқын және біртекті топтарды анықтау қажет.

Ұсынылған есепті шығаруды жүзеге асыратын әртүрлі алгоритмдер бар. Математикада «евклидтік қашықтық» деп аталатын алгоритм ең маңызды емес және өте тиімді, оның нәтижесі бағалау аймақтарын (кластерлерді) қалыптастыру болып табылады. Кадастрлық бағалау нәтижелері бойынша Түркістан облысының аумағын аймақтарға бөлу көрсетілген (индикатор ретінде ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің ҚІЖК болып табылады).

Бұл аймақтарға бөлуді жер нарығының белгілі бір сегментін талдау кезінде де қолдануға болады (бұл жағдайда ауыл шаруашылығы жерлері). Түркістан облысының аумағын 2020 жылға арналған ұсыныстар бағасымен аймақтарға бөлу көрсетілген (ұсыныстардың орташа бағасы индикатор ретінде әрекет етеді).

Сипатталған үш аймақтарға бөлу нұсқаларының нәтижесінде алынған аймақтар сәйкес келмейтінін және кейде айтарлықтай ерекшеленетінін атап өткен жөн. Түркістан облысының әкімшілік аудандары кадастрлық бағалау нәтижелері бойынша үшінші аймаққа жатқызылған, ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау мақсатында бөлінген бір агроклиматтық аймақта кездеседі.

Түркістан облысының ұсыныс бағалары бойынша бірінші аймаққа тағайындалған әкімшілік аудандары ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау мақсатында бөлінген барлық агроклиматтық аймақтарда кездеседі. Сондықтан Түркістан облысының жер нарығын аймақтарға бөлу аумақтарды дамытудың кеңістіктік заңдылықтарын анықтау үшін негіз бола алмайды.

Аудандастыру мен аудандастырудың келтірілген түрлері ауыл шаруашылығы алқаптарының өнімділігін арттыру мәселесін, тиісінше олардың құнын айқындау мәселесін шешуге мүмкіндік береді, аграрлық экономиканың орнықты дамуының жалпы міндеттерін шешуге ықпал ететін болады.

Агрохолдинг құрамында шаруа қожалықтары, ауыл шаруашылығы кәсіпорындары, ауыл шаруашылығы ұйымдарының жер учаскелерінің бастапқы іріктемесін қалыптастыру Түркістан облысының агроклиматтық аймақтары бойынша жүзеге асырылды. Бастапқы нарықтық ақпаратты өңдеудің қарапайымдылығы үшін баға факторларының мәндерін статистика арқылы формальды түрге айналдырдық. Мысалы, жер учаскесі сандық және сапалық көрсеткіштермен сипатталады (инвестициялық тартымдылық, экологиялық жағдай және т.б.).

Баға теориясы мен тәжірибесінде сапа көрсеткіштерін кодтаудың әртүрлі әдістері белгілі, олар екі критерийге сәйкес келуі керек:

- 1) таңдалған модель шеңберінде математика ережелерін бұзбауға;
- 2) экономикалық мағынаны бұзбау.

Сапалық сипаттамаларды кодтар мен сызықтық мәндерге аудару біз келесідей жүзеге асырдық:

-бағаланатын аумақтағы экологиялық жағдай (қанағаттанарлықсыз коды 1, қанағаттанарлық коды 2, жақсы коды 3);

-кіреберістердің жай – күйі (қанағаттанарлықсыз кодқа 1, қанағаттанарлық

кодқа 2, жақсы кодқа 3 беріледі);

-топырақтың эрозия дәрежесі (егер топырақ эрозиясы болмаса, онда 0 коды, күшті – 1 коды, орташа – 2 коды, әлсіз – 3 коды беріледі).

Бастапқы іріктеу нәтижесінде бір фактор (эрозия дәрежесі) барлық бөлінген бағаланатын учаскелер үшін оның болмауына байланысты елеусіз деп танылды. Түркістан облысының аумағында ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердегі басым теріс процестерге мыналар жатады: құрғақ, ұсақ орманды және бұталы ауыл шаруашылығы жерлерінің өсуі.

Жер учаскелерімен мәмілелер туралы бастапқы ақпаратты өңдеудің ыңғайлылығы үшін деректер оларды учаскелердің меншікті құнының өсуіне қарай топтастыра отырып түрлендірілді. Оларды одан әрі салыстыру кезінде меншікті құн мәндері экстремалды (*max* және *min*) жер учаскелері алынып тасталды. Негізінен екінші агроклиматтық аймақта «қалыптан тыс шығындар» анықталды [99,100].

Салынған модельдің сенімділік индикаторлары келесі сипаттамалар болып табылады: сенімділік (анықтау) коэффициенті, орташа квадраттық қате, вариация коэффициенті, бета коэффициенті, корреляция коэффициенті, Фишер және Стюдент критерийлері. Алғашқы үш сипаттама қолданылатын статистикалық тәуелділіктердің болжамды дәлдігін көрсететін салынған модельге сәйкестік өлшемі ретінде талданады. Қалған көрсеткіштер жеке айнымалы модельдердің статистикалық маңыздылығын анықтайды [101].

Мультиколлинеарлықты жою үшін біз MS Excel бағдарламасындағы «деректерді талдау – корреляция» қондырмасы арқылы баға факторлары арасындағы корреляция коэффициенттерін есептедік.

Статистикада, егер факторлар арасындағы корреляция коэффициенті 0,7-ден жоғары болса, онда факторлар өзара тәуелді болады деп саналады. Тиімді белгімен неғұрлым тығыз байланысты факторға емес, тиімді белгімен максималды байланыста қалған факторлармен байланыстың минималды тығыздығына ие факторға артықшылық беріледі. Есептеу нәтижесі айнымалылардың корреляциясының жұптық коэффициенттерінің матрицасы түрінде ұсынылады (кесте 18-20).

Кесте 18 - Айнымалылардың жұптық корреляция коэффициенттерінің матрицасы (1 агроклиматтық аймақ)

	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5
x_1	1	-	-	-	-
x_2	0,239	1	-	-	-
x_3	-0,079	0,099	1	-	-
x_4	0,027	0,079	0,247	1	-
x_5	0,052	-0,093	-0,430	-0,202	1

Кесте 19 - Айнымалылардың жұптық корреляция коэффициенттерінің матрицасы (2 агроклиматтық аймақ)

	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5
x_1	1	-	-	-	-
x_2	0,025	1	-	-	-
x_3	-0,344	-0,007	1	-	-
x_4	-0,028	0,547	0,453	1	-
x_5	0,215	0,382	0,257	0,548	1

Кесте 20 - Айнымалылардың жұптық корреляция коэффициенттерінің матрицасы (3 агроклиматтық аймақ)

	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5
x_1	1	-	-	-	-
x_2	0,418	1	-	-	-
x_3	0,100	0,175	1	-	-
x_4	-0,160	-0,013	0,210	1	-
x_5	0,219	0,600	0,234	0,230	1

18-20 кестелерден көріп отырғаныңыздай, қалған факторлар бір-бірімен байланысты емес. Болашақта олар бірнеше регрессияның сызықтық теңдеуінің параметрлерін есептеу арқылы өзіндік құн көрсеткішін анықтау моделін құру үшін қолданылады. Оларды есептеу үшін MS Excel «деректер» - «деректерді талдау» - «Регрессия» қондырмасы арқылы қолданылады. Есептің қорытындысы Қорытынды қорытынды түрінде ұсынылады.

Біз құрастырылған модельдің сенімділігі туралы келесі сипаттамаларға сүйендік: R -шаршы, F -критерий, t -статистика. $R^2 > 0,7$ кезінде Y мәндері негізінен регрессиялық модельге енгізілген x_i мән факторларының әсерінен болады деп есептеледі.

Статистикалық модельді тексеру Фишердің F - критерийін қолдану арқылы жүзеге асырылды. Егер табылған F -критерийінің мәні ($F_{\text{есеп}}$) берілген $\alpha = 0,05$ тең болса, модель статистикалық маңызды болып саналады. Берілген α , M , N параметрлері үшін F -критерийінің шекті мәндері (m - баға белгілеуші құн факторларының саны, N - жер учаскелерінің саны) Microsoft Excel F функциясының көмегімен есептеледі. (0,05; 5; 95). Жалпы бірнеше регрессияның статистикалық маңыздылығы Фишердің F критерийі арқылы бағаланады. Егер бұл критерийдің нақты мәні оның кестелік мәнінен үлкен болса, онда салынған көп факторлы модель статистикалық маңызды деп танылады.

Регрессия коэффициенттерінің сенімділігі Стьюденттің t -критерийі арқылы тексерілді. Егер $t_{\text{есеп}} > t_{\text{табл}}$, демек, регрессия коэффициенті a_1 статистикалық маңызды, сенімді.

Алайда, бірінші агроклиматтық аймақ үшін Стьюденттің t -критерийі тек x_3

үшін статистикалық маңызды. Сондықтан математикалық статистика тұрғысынан регрессиялық модельді бір фактор негізінде құруға болады, бұл біздің ойымызша мүмкін емес. Сол сияқты, басқа агроклиматтық аймақтар үшін бастапқыда салынған барлық факторлар маңызды бола бермейді.

Кадастрлық құнның сенімді және сапалы регрессиялық моделін мақсатты түрде іздеу үшін біз MS Excel функциясын қолдана отырып, Y мәндерінің шығындар факторларына (x_1, x_2, \dots, x_m) тәуелділігінің графикалық көрінісін қолдандық. Құрылған кестелерде шаруа фермер қожалығының мысалында тәуелділігі көрсетілген. Бұл графикті талдау бағалау объектісінің агроклиматтық аймағында құнның өзгеруінің жалпы тенденциясын бұзатын аналогтық объектілерді іріктемеден алып тастауға мүмкіндік береді. Келтірілген қорытынды есептеулер мен тәуелділік кестелерінің негізінде регрессиялық модель параметрлерінің сапасы мен сенімділігіне сәйкестік шарттарының орындалуын айтуға болады.

Агроклиматтық аймақтарда негізгі баға факторларының комбинациясы бірдей емес. Мысалы, шаруа қожалығына жер учаскелерінің кадастрлық құнын кешенді бағалау нәтижесінде келесі бірнеше сызықтық модель алынды:

- 1 агроклиматтық аймақ үшін:

$$Y = 10,1 - 0,07 \cdot x_1 + 0,5 \cdot x_2 + 29,5 \cdot x_3 - 6,2 \cdot x_4 - 0,4 \cdot x_5;$$

- 2 агроклиматтық аймақ үшін:

$$Y = -181,40 + 4,21 \cdot x_2 + 29,18 \cdot x_4;$$

- 3 агроклиматтық аймақ үшін:

$$Y = -79,67 + 49,21 \cdot x_3 + 16,99 \cdot x_4 + 21,85 \cdot x_5;$$

мұндағы Y – ШФҚ бойынша жер учаскелерінің кадастрлық құнының үлес көрсеткіші;

x_1 – аудан орталығынан қашықтығы (км);

x_2 – құнарлылық (балл бонитета);

x_3 – қатты жабынды жолға дейінгі арақашықтық (км);

x_4 – кіреберістер жағдайы;

x_5 – бағаланатын аумақтың экологиялық ахуалы.

Жоғарыда келтірілген математикалық модельдеу дәйектілігіне сүйене отырып, біз модельдеу сапасының негізгі көрсеткіштері бойынша Түркістан облысында орналасқан ауыл шаруашылығы ұйымдары мен АШК жер учаскелерін кадастрлық бағалаудың аддитивті моделін құрдық және тексердік.

3.2 Жер учаскелерін экономикалық бағалау шамаларын салыстыру

Ауыл шаруашылығы алқаптарының эрозияға ұшыраған жалпы көлемінің құрамында егістік жерлер 1768,0 мың га жерді алып жатыр, оның ішінде 1220 мың га (69,0%) –шайылған, 451,8 мың га (25,6%) –азған жерлер, 96,2 мың га (5,4 %) – су және жел эрозиясына бірге ұшыраған жерлер. Эрозияланған деңгейіне байланысты егістік жерлер жалпы көлемінің 80% болатын немесе 148,1 мың га құрайтын шамалы эрозияланған, орташа және қатты эрозияланған жерлер 253,7 мың га (20%) болып бөлінеді.

Шамалы эрозияланған егістік жерлер негізінен Ақмола облысының (317,9 мың га) корбонатты топырақтарында, Павлодар облысының (223,7 мың га) құмды топырақтарында және Оңтүстік Қазақстан облысының (223,9 мың га), Қарағанды облысының (95,7 мың га) және Алматы облысының (85,8 мың га) жерлерінің шайылған жерлерінде орналасқан. Орташа және қатты эрозияланған егістік жерлердің жалпы көлемінің 43,6% Павлодар облысының жерлерінде орналасқан. Су және жел эрозияларының бірлескен түрлері негізінен Батыс Қазақстан облысында кездеседі (99,4%).

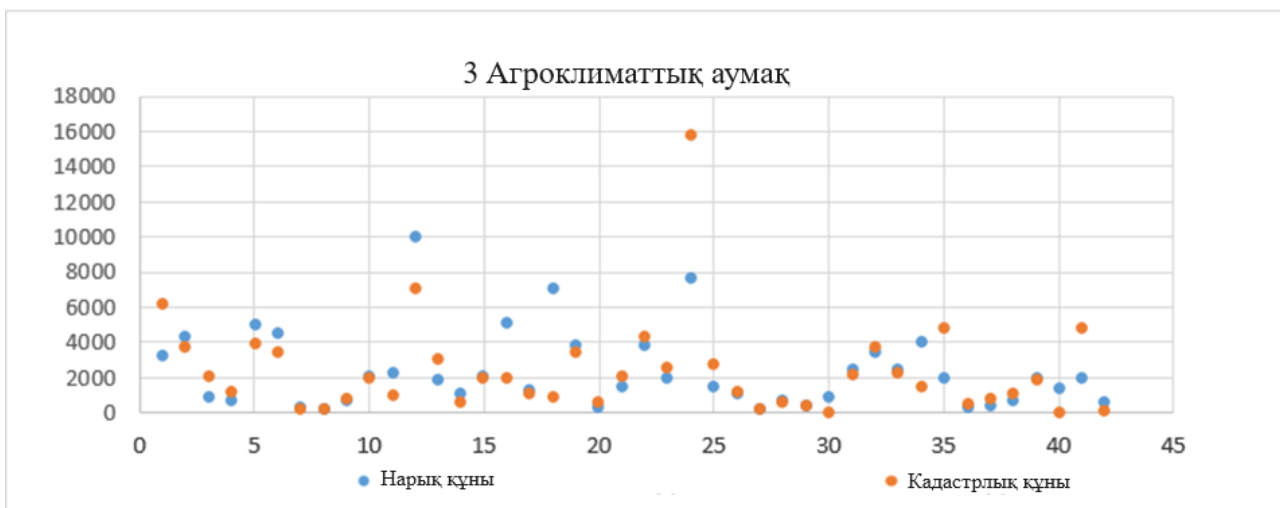
Жер алқаптарының жағдайына эрозияланған процестердің әсер етуін азайту үшін комплексті эрозияға қарсы іс-шараларды (ұйымдастырушылық-шаруашылық, агротехникалық, орман мелиоративтік, гидротехникалық) қолдану, жер пайдаланудың бейімделгіш-ландшафты жүйесіне ауысу қажет [101-105].

Жер пайдаланудың және жерге орналастырудың жүйелерін жетілдіру үшін аймақтық және ландшафты-экологиялық амалдар негізіндегі эрозиялану деңгейін анықтаудың эрозиялану түсірісін жүргізетін және су мен жел эрозиялары құбылыстарына диагностиканы қамтитын топырақтық ірі масштабты кешенді картографиялаудың жаңа айналымы керек.

Қазақстан Республикасының көптеген аудандарында жерлердің ластануына, оның ішінде топырақ қабатының бұзылуына алып келетін және экологиялық есепке алусыз жүргізілетін табиғи ресурстарды қарқынды игеру салдарынан экологиялық ахуалдың нашарлауы байқалауда.

Ауыл шаруашылығы жерлеріне баға белгілеудің заманауи тәжірибесін көрсете отырып, өндірістік функциялардың регрессия коэффициенттері кадастрлық құнды арттырудың негізгі бағыттарын, баға трендтерін анықтауға мүмкіндік береді. Біз әзірлеген регрессия теңдеулері жекелеген факторлардың қалыптасқан үйлесімін жетілдіру есебінен ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнының өсу резервтерін көрсетеді. Ұсынылған модельдер кадастрлық құнды (бұдан әрі-КҚ) анықтаудың объективтілігін арттыруға мүмкіндік береді. Жоғары құн кезінде инвестициялардың жоғалуы мүмкін, ал төмен болған жағдайда – жерді ұтымды пайдалануға ынталандыру, бұл АӨК жер ресурстарын басқару жүйесінде бұрмалануға әкеп соғады [106].

Дәлел үшін біз Түркістан облысының агроклиматтық аймағы үшін ШФҚ бойынша жер учаскелерінің кадастрлық құнын есептедік және кадастрлық құнды кешенді бағалау нәтижелерінің объективтілігін растау немесе жоққа шығару үшін оны нарықтық құнмен салыстырдық. 15 суретте кадастрлық және нарықтық құндылықтардың конвергенциясын байқауға болады.



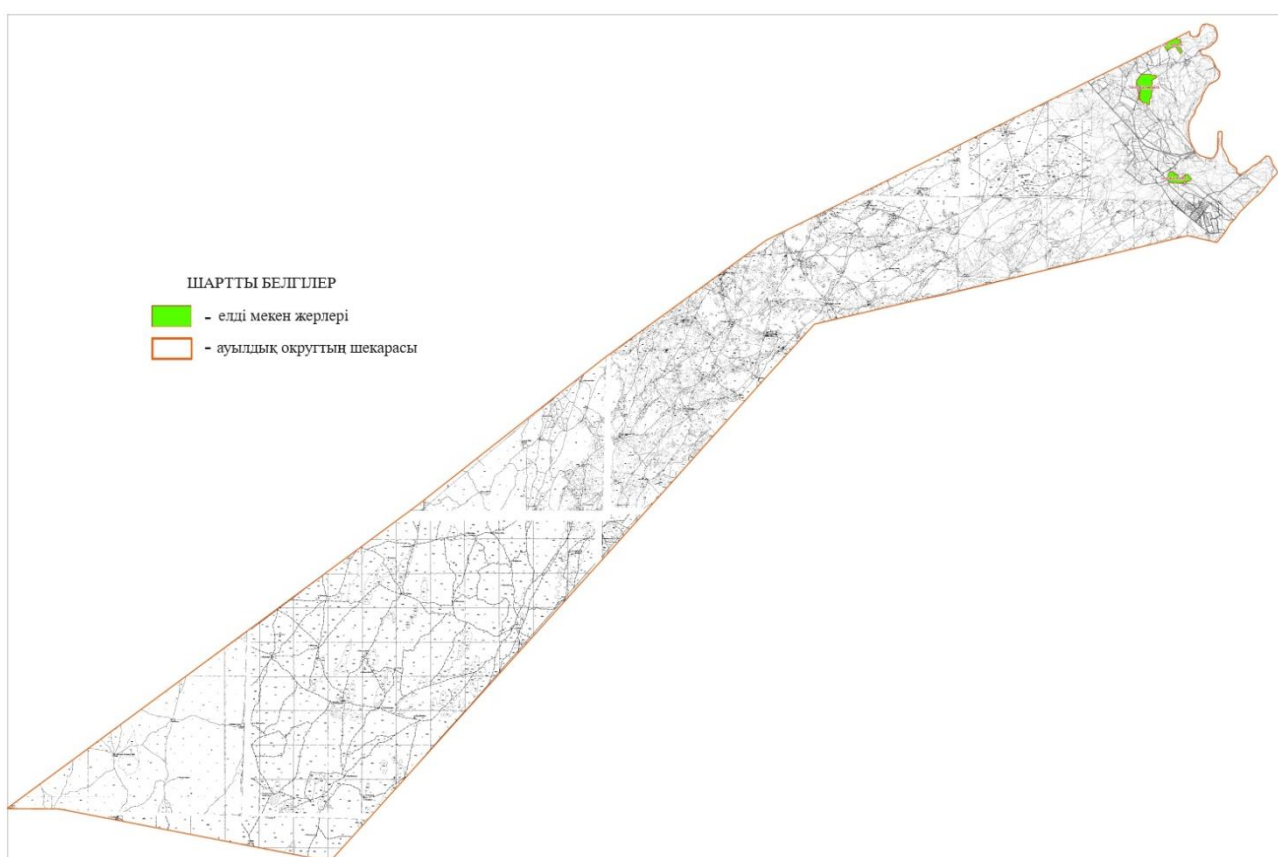
Сурет 15- Нарықтағы құн мен кадастрлық құнды салыстыру

Алынған нәтижелерді қолданыстағы әдістеме бойынша есептелген КС-пен салыстырдық (17-сурет). Есептеулер жер учаскесі бойынша жүргізілді. Таспаларды есептеу нәтижелері шығарылды.

Ұсынылған шараға сәйкес, барлық агроклиматтық аймақтарға кадастрлық құнды жете бағаламау тән, бұл өз кезегінде өңірлік бюджеттердің жоғалуына әкеледі. ШФҚ бойынша жер учаскелерінің кадастрлық құнын (аумақтардың агроклиматтық/баға аймақтары бойынша саралануын ескере отырып) және

олардың нарықтық құнын салыстыруды талдау, біз олардың арасындағы алшақтықты орта есеппен бірінші агроклиматтық аймақта 29,56% – ға, екінші аймақта – 34,8% - ға, үшінші аймақта-53,2% - ға төмендетуге қол жеткізгенімізді дәлелдейді.

Әзірленген әдістеменің объективтілігін растау үшін біз Түркістан облысы құрамындағы АӨК және ауыл шаруашылығы ұйымының жер учаскелерінің кадастрлық құнын қосымша есептеп шығардық және оны қабылданған әдістеме бойынша айқындалған кадастрлық құнмен салыстырдық. Әр түрлі әдістемелер бойынша анықталған жер учаскелерінің кадастрлық құнының шамаларын салыстыруды визуализациялау үшін АШК үшін ШФҚ бойынша жер учаскелерін бөлу схемалары ұсынылған. Келесі суретте біз Түркістан облысы, Балтакөл ауылдық округыне сәйкес жер ресурстарын бағалау бойынша сызбасын ұсынып отырмыз және коэффициенттері белгіленді (сурет 16).



Сурет 16-Түркістан облысы, Балтакөл ауылдық округінің жерлеріндегі аймақтарға бөлу жобасы (схемасы)

Барлық жағдайларда, яғни егістік жерлердің өнімділігін арттыру кезінде егістік жерлерді даярлаудан бастап соңғы өнім алғанға дейінгі қолданыстағы барлық іс-шаралар кешенінің тиімділігін бағалау қажет.

Берілген жағдайларда егістік жерлерді пайдаланудың неғұрлым тиімді әдістері немесе технологияларын таңдау үшін оларды белгілі бір техникалық-экономикалық көрсеткіштері бойынша салыстыру мүмкіндігін қарастырамыз.

Әзірленген схемалар негізінде қабылданған және ұсынылған әдістемелер

бойынша алынған кадастрлық құн шамаларының дивергенциясы туралы қорытынды жасауға болады. Алшақтық аграрлық экономиканың жоғары деңгейлі жер учаскелерінде айқын көрінеді, бұл АӨК-дегі және атап айтқанда Жерге орналастырудағы басқару шешімдерін оңтайландыруға мүмкіндік береді.

Ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалаудың ұсынылған әдістемесінің нәтижелілігі мынада: біріншіден, нарықтық жағдайды неғұрлым дұрыс сипаттауға; екіншіден, кадастрлық бағалау нәтижелерінің дұрыстығы мен объективтілігін арттыруға; үшіншіден, жер үшін төлемді негізгі мақсатқа-АӨК жер ресурстарын басқару жүйесінің экономикалық реттеушісіне келтіруге мүмкіндік береді. Осылайша, ұсынылған әдістеме аймақтық ерекшелікке түзетілген Қазақстан Республикасының басқа субъектілері үшін де ұсынылуы мүмкін [107-110].

Ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау нәтижелерінің объективтілігі АӨК жер ресурстарын пайдалану мен қорғаудың тиімділік дәрежесі туралы шешімге айтарлықтай әсер етеді. Дәлелді дәлелдеу үшін біз ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау саласындағы ресми деректерді береміз. Мәселен, 21 кестеде Түркістан облысындағы ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнының үлестік көрсеткіштері (әртүрлі әдістермен айқындалған) нарықтық құнның үлестік көрсеткіштерімен (ұсыныстар бағасымен) салыстыра отырып ұсынылған.

Жерді экономикалық бағалау бойынша жұмыстарды орындау кезінде базалық ставкалар пайдаланылады. Төлемнің базалық ставкалары жекелеген жер учаскелеріне оларды жеке меншікке сату немесе беру кезінде баға белгілеуді реттеу үшін қажет жерді пайдалану мемлекет, сондай-ақ салық салу мен жалдау ақысын оңтайландыру үшін.

Түркістан облысының аумағындағы жер учаскелерін бағалаудың бірыңғай тәсілін қалыптастыру және оның нәтижелерінің салыстырымдылығын қамтамасыз ету үшін жер учаскесінің кадастрлық құнын айқындау үшін бастапқы көрсеткіш ретінде ҚР Үкіметі бекіткен ауыл шаруашылығы алқаптарының бір гектары құнының базалық нормативі қолданылады.

Әкімшілік аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың жерлерін экономикалық бағалау Топырақтың негізгі типтері мен кіші типтері бөлінісінде жер алқаптарының түрлері бойынша жүргізіледі. Түркістан облысының аумағында топырақтың екі аймағы бөлінген: қоңыр және сұр қоңыр. Жерді экономикалық бағалауды жүргізу кезінде жер балансының деректері, топырақ іздеу материалдары, топырақты бағалау, жерді түгендеу пайдаланылды.

Түркістан облысының егістік алқаптарының сапалық жағдайы екі көрсеткішпен сипатталады: мелиоративтік жай-күйі және бетінің еңісі.

Егістік бетінің көлбеуіне түзету коэффициенті бірлік ретінде қабылданады, өйткені оның көлбеу мөлшері негізінен 3 градустан аспайды.

Топырақтың типтері мен кіші түрлерінің мелиорациялық жағдайы олардың мелиорациялық топтарға бөлінуіне сәйкес қабылданады[II] мысалында 21 кестеде келтірілген.

Кесте 21 - Түркістан облысындағы егістік жерлердің кадастрлық құны

Мелиорациялық топтар	Сұр топырақ жеңіл және қарапайым (топырақтың түрі, кіші түрі)		Түзету коэффициенттері			Кадастрлық (бағалау) құны, мың теңге
	ауданы, мың га	базалық мөлшерлеме, мың тг / га	мелиоративтік жағдайы, К1	қызмет көрсету орталықтарынан қашықтық, К2	жалпы (интегралдық) коэффициент	
I. Теріс белгілермен асқынбаған	24,8	87,8	1,2	1,31	1,5	3266160
II. Қорғалған әлсіз орташа және күшті	2,6 -	87,8 -	0,9 -	1,31 -	1,18 -	269370,4 -
III. Тұздалған әлсіз орташа және қатты	2,9 0,9	87,8 87,8	0,9 0,6	1,31 1,31	1,18 0,79	300451,6 62425,8
IV. Тұзды әлсіз орташа және күшті	0,2 -	87,8 -	0,9 -	1,31 -	1,18 -	20720,8 -
VIII. Батпақты	0,4	87,8	0,6	1,31	0,79	27744,8
Барлығы	31,8					3946873,4

Егістік бетінің көлбеуіне түзету коэффициенті бірлік ретінде қабылданады, өйткені оның көлбеу мөлшері негізінен 3 градустан аспайды.

Егістік учаскелерінің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы үшін жолдардың сапасына қарай ҚР Жер Кодексінің [3, 15] тармақшасына сәйкес түзету коэффициенттері қолданылады.

Егістік жерлерді пайдаланудың салыстырылатын тәсілдері үшін техникалық-экономикалық көрсеткіштердің сандық мәндері есептеледі және кестелер түрінде ұсынылады.

Түркістан облысының егістік жерлерінің учаскелері әкімшілік ауданның бүкіл аумағы бойынша біркелкі орналасқан жағдайда, жолдардың сапасын ескере отырып, қашықтығы үшін орташа өлшенген түзету коэффициенті әрбір шаруашылық орталығынан қызмет көрсету орталығына дейінгі түзету коэффициенттерінің сомасы ретінде олардың санына бөлінеді. Келесі кестеде Түркістан облысындағы жер қорының кадастрлық құнын анықтау мәліметін шығардық (кесте 22).

Кесте 22 - Түркістан облысының жер қорының кадастрлық құны

Мелиорациялық топтар	жеңіл және қарапайым сұр топырақтар (топырақтың түрі, кіші түрі)		Түзету коэффициенттері			Кадастрлық (бағалау) құны, мың теңге
	ауданы, мың га	базалық мөлшерлеме, мың тг / га	мелиоративтік жағдайы, К1	қызмет көрсету органдықтарынан қашықтық, К2	жалпы (интегралдық) коэффициент К=К1*К2	
1. Теріс белгілермен асқынбаған	3	87,8	1,2	1,31	1,5	395100
II. Қорғалған әлсіз орташа және күшті	0,3	87,8	0,9	1,31	1,18	31081,2
	0,2	87,8	0,6	1,31	0,77	13521,2
III. Тұздалған әлсіз орташа және қатты	0,7	87,8	0,9	1,31	1,18	72522,8
	0,6	87,8	0,6	1,31	0,79	41617,2
IV. Тұзды әлсіз орташа және күшті	0,2	87,8	0,8	1,31	1,17	21081,2
	0,1	87,8	0,5	1,31	0,67	3521,2
V. Шайылған әлсіз орташа және қатты	0,5	77,8	0,7	1,31	1,16	52522,8
	0,4	77,8	0,4	1,31	0,59	21617,2
VI. Дефляцияланған әлсіз орташа және күшті	0,2	87,9	0,7	1,31	0,80	7936,2
VII. Су және жел эрозиясына ұшырайды	2	67,8	1,0	1,31	1,3	295100
VIII. Батпақты	0,1	87,8	0,6	1,31	0,79	6936,4
IX. Батпақты әлсіз орташа және қатты	0,5	77,8	0,7	1,31	1,17	21080,2
X. Басқалар	0,1	87,8	0,8	1,31	1,16	42522,6
Барлығы	8,9	1179,3	10,4	18,34	14,23	1026160,2

Бүгінгі таңда Қазақстанда жер ресурстарын ұтымды пайдалану, ауыл шаруашылығы жерлерінің өнімді әлеуетін молайту тиісті түрде қамтамасыз етілмейді. Жер реформасы процестері баяу жүріп жатқандықтан, жер мәселесі өте монетизацияланды, ал жерді осы шаруашылықтарға беру іс жүзінде бұғатталды, осыған байланысты Қазақстанның тұрақты дамуының негізі ретінде жер ресурстарын ұтымды пайдалану мен кеңейтілген молықтыру мәселелері шиеленісе түсті. Айта кету керек, Жер ресурстарын көпжылдық пайдалану олардың сарқылуына әкеліп соқтырады, бұл ғылыми негізделген, ұйымдастырушылық-басқарушылық шешімдер қабылдауды, экологиялық, әлеуметтік экономикалық және басқа бағыттарды біріктіретін табиғи ресурстарды пайдаланудың жаңа тәсілдерін енгізуді талап етеді. Елдегі экологиялық жағдайдың өзгеруі және олар тудырған Жер өзгерістері аймақтың жер қорының құрамын жер санаттары бойынша қайта бөлуге әкеледі.

Қазіргі уақытта пайдаланылмаған жерлер санатына қалпына келтіру жұмыстарының белгілі бір кешенінен кейін егістікке тартуға болатын орташа сапалы жерлерге жататын сапалық құрамы бойынша Жердің бір бөлігі кіреді.

Аграрлық өндірістің тиімділігі мен тұрақтылығын арттырудың маңызды резерві суару құрылыстарын тиісті қайта құрумен және қалпына келтірумен суармалы жерлер алқаптарын оңтүстік өңірлерде қалпына келтіру болуы мүмкін [116-120].

Түркістан облысының босалқы жерлері-жер құқығы бойынша меншікке, иеленуге, пайдалануға және жалға берілмеген барлық жерлер. Оларға сондай-ақ меншік құқығы, иелену және пайдалану тоқтатылған жерлер (жер заңнамасына сәйкес) жатады. Түркістан облысындағы босалқы жердің кадастрлық құны 560778,6 мың теңгені құрайды.

Түркістан облысындағы басқа жерлердің кадастрлық құны 97411,6 мың теңгені құрайды.

Түркістан облысында егістік алқаптарының көлемі бойынша әртүрлі шаруашылық орталықтарына тартылыс болған жағдайда қашықтыққа түзету коэффициенттері олардың үлес салмағын ескере отырып есептеледі. Егер кейбір шаруашылық орталықтарының ықпал ету саласында егістік жоқ болса, онда ол тиесілі шаруашылық орталықтары ғана есепке алынады [121].

Егер Түркістан облысындағы шаруашылық орталықтары әртүрлі сападағы жолдармен қызмет көрсету орталықтарымен қосылған жағдайда, түзету коэффициенті жол жабынының түрін ескеретін орташа өлшенген шама ретінде есептеледі. Жолдар қатты, қиыршық тас және топырақ жамылғысына бөлінеді.

Жер сапасын анықтайтын Түркістан облысы аумағының топырақ жамылғысы бір жағынан топырақ типтері мен кіші типтерінің таралуында айқын айқындалған ендік аймақтылығымен, екінші жағынан осы бағытта климаттың аридтілігінің күшеюіне байланысты батыстан шығысқа қарай топырақтың өзгеруімен сипатталады.

Түркістан облысының аумағындағы топырақ келесі аймақтық типтер мен кіші түрлерге топтастырылған:

1. Шөл аймағының сұр-қоңыр топырақтары
2. Шөлді-дала аймағының солтүстік және Оңтүстік сероземалары
3. Шөл-

дала аймағының тау етегіндегі каштан топырақтары

4. Таулы альпілік және субальпілік топырақтар

5. Таулы каштан топырақтары (таулы қоңыр)

Оңтүстіктің таулы жүйелерінде таулы субальпілік топырақтар мен таулы каштан топырақтары пайда болды. Оңтүстік Қазақстан облысының аумағындағы жазық және таулы аймақтық топырақтардан басқа, интроналды топырақтар: тұзды батпақтар, сортаңдар кең таралған.

Жер жамылғысының маңызды ерекшелігі-гетерогенділік, климаттың құрғақшылығымен, жер бедері мен топырақ түзетін жыныстармен байланысты үлкен кешенділік, ол бүкіл облыста барлық жерде көрінеді. Жер жамылғысының гетерогенділігі ауыл шаруашылығы жерлерінің өнімділігін айтарлықтай төмендетеді[122].

Облыстағы едәуір аудандардағы топырақтың сапалық жағдайы олардың құнарлылығына теріс әсер ететін белгілердің болуымен қиындайды. Ауыл шаруашылығы алқаптарының сапасын есепке алу үшін топырақты мелиорациялық іс-шаралардың жалпы бағыты мен сипатымен біріктіретін мелиорациялық топтар қабылданды.

Түркістан облысындағы ауыл шаруашылығы жерлерінің сапалық жай-күйіне жүргізілген экономикалық бағалау нәтижелері бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің жалпы ауданы – 4114,3 мың га құрайды, оның ішінде: егістік – 863,4 мың га (13,8%) (оның ішінде суармалы – 462,60 мың га), жайылым – 2932,40 мың га (84,4%), сенакос-69,5, басқалары – 129,6 мың га (1,7%) (көп екпелер, тыңайған жерлер және басқа да жерлер), кадастрлық құны 5168817,480 мың теңге. Суармалы егістік 462,60 мың га құрайды, құны 9456,000 мың теңге, бақшалары 0,1 мың га құны - 4728,000 мың теңге га, жайылым 2932,40 құрайды, олардың құны-4980737 мың теңге. Басқа да жерлер құны 173896,200 мың теңгені құрайтын 129,6 мың га құрайды.

1. Босалқы жер көлемі - 3035,3 мың га, құны 895904,320 мың теңге. Басқа жерлер-129,6 мың га, құны-421864,000 мың теңге.

2. Түркістан облысы бойынша барлығы (I санаттағы және VII санаттағы жер сомасы) мың га, құны 6064721,800 мың теңге, суармалы егістік га, олардың құны 9456,00 мың теңге, бақшалар құны 4728,000 болатын 0,1 мың га, өзге де алқаптар құны 129,6 мың га құрайды 173896, 200 мың теңге.

3. Облыс жерлерін экономикалық бағалау бойынша кешенді көрсеткіштер жер қатынастарын реттеуді қамтамасыз ету үшін жер салығы мен жалдау ақысының мөлшерін белгілеу кезінде нарықтағы жер құнының бастапқы деңгейі ретінде пайдаланылады.

Ұсынылған әдістемеге сәйкес анықталған кадастрлық құн деңгейі қабылданған әдістеме бойынша есептелгеннен жоғары. Алайда, кадастрлық құндылықтар нарықтық құннан бірнеше есе төмен болып қалады. Бұл заңдылық Түркістан облысына да, жалпы алғанда да тән.

Қазақстан Республикасының көптеген субъектілері осылайша, қосымша гектар ауыл шаруашылығы жерлерін экономикалық пайдалану арқылы мемлекетке (жалпы халық шаруашылығына) әкелетін экономикалық тиімділік ауыл шаруашылығы өндірушілері үшін тиімділіктен едәуір асып түседі.

Сонымен, Қазақстан Республикасының кейбір субъектілерінде жанжалды жағдай байқалады: қосымша гектар егістік алқаптар ауыл шаруашылығы өндірушілері үшін тиімсіз болып қала отырып, ұлттық экономикаға айтарлықтай экономикалық әсер етеді. Бұл жағдайдың себептері келесідей: біріншіден, ұлттық экономиканың әртүрлі салаларында жиынтық қоғамдық әлеуметтің тең өсуі үшін шығындарының теңсіздігі; екіншіден, АӨК жүйесіндегі бағалардың диспаритеті.

Құн деңгейлеріндегі айырмашылықтардан басқа, бірдей факторлардың әсерінен нарықтық және кадастрлық құндылықтардың өзгеру тенденцияларында айырмашылықтар бар. Көп жағдайда кадастрлық құнның өзгеру тенденциялары бағытталады. Демек, кадастрлық құнның өсуіне байланысты жерді пайдалануға да, аграрлық өндіріс технологияларына да қатысты басқару шешімдері (яғни, оны иеленуші шаруашылықтар үшін тиімді) әдетте жердің ұлттық экономикалық құндылығының өсуіне әкеледі деп күтуге болады. Ауыл шаруашылығы өндірушілері мен халық шаруашылығының мүдделерінің сәйкес келмеуіне байланысты олар үшін ауыл шаруашылығы жерін пайдалануды жетілдіруге байланысты экономикалық тиімділіктің мөлшері әртүрлі. Экономикалық тиімділіктің анықтамасы уақыт факторын (дисконттау) және әртүрлі зиян түрлерінен жоғалған пайданы ескере отырып құрылуы керек. Сондықтан Қазақстан Республикасында экономиканың экологиялық және әлеуметтік маңызды салаларына бәсекеге қабілеттілікті қамтамасыз ету үшін (ең алдымен бұл ауыл шаруашылығына қатысты) дисконттаудың төмен коэффициенттері ратификациялануы керек. Тарихи мұрадан дәлел келтірейік. Мәселен, КСРО-да ауыл шаруашылығы үшін дисконттау коэффициенті 0,03, яғни экономиканың басқа салаларына қарағанда 4 есе төмен болып белгіленді. Бұл тәсіл аграрлық экономиканың тұрақты дамуының қазіргі тұжырымдамасы үшін де өзекті.

Осылайша, біз көп салалы аграрлық экономика шеңберінде шаруашылықтың әртүрлі нысандарының бәсекеге қабілеттілігін қамтамасыз ете аламыз, жалпы ауыл шаруашылығы өндірісі мен АӨК рентабельділігін арттыра аламыз, бұл, сайып келгенде, ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнының өсуіне, тиісінше, аграрлық шикізат бағасына оң әсер етеді. Өз кезегінде, бұл пайдаланылмаған ауыл шаруашылығын тартуға әкеледі. Айналымдағы және одан әрі осындай жерлерді ұтымды жайластыру бойынша жерге орналастыру іс-шараларын жүргізуді талап етеді, бұл әсіресе экономикалық санкциялардың қазіргі жағдайында және елдің азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз ету және импортты алмастыру мақсатында экономиканың аграрлық секторына басымдық беру мәртебесін беруде өзекті.

3.3 Жерге орналастыруда ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалауды пайдаланудың тиімділігі

Жер-бағалау қызметі оның тиімділігі тұрғысынан қоғамдық өндірістің ажырамас бөлігі ретінде қарастырылуы керек, онсыз аймақтардың да, жалпы елдің де экономикалық және басқарушылық қызметін ұтымды ұйымдастыру мүмкін емес. Жер-бағалау қызметінің тиімділігі қалыптасқан және болжанатын әлеуметтік-саяси, экономикалық және экологиялық жағдайда жер ресурстарын мемлекеттік басқару үшін қажетті міндеттерді шешу мүмкіндігіне тікелей байланысты. Белгіленген қызметтің тиімділігі басқарушылық міндеттер санының артуымен арта түсетінін атап өткен жөн.

Жер ресурстарын басқару жүйесінің тиімділігі, жерге орналастыру, кадастрдың теориялық және әдіснамалық мәселелері көптеген жұмыстарға арналған. Негізінен ғалымдар жекелеген басқарушылық (Нагаев Р. Т., Хисматулов О.Т.), жерге орналастыру (Волков С. Н., Хлистун в. Н.) және жер-кадастрлық іс-қимылдардың (Варламов А. А., Гальченко С. А.) тиімділігін анықтаудың қолданбалы аспектілерін қарастырады.

Біздің ойымызша, жерді бағалау қызметінің тиімділігін екі негізгі құрамдас бөлікке бөлу керек:

1) бағаланатын өндірістік процестің тиімділігі;

2) АӨК жер ресурстарын басқару жүйесінде жер-бағалау деректерін қолданудың тиімділігі.

Екінші компонент уақыт факторлары мен тәуекелдерді ескере отырып, тиімділіктің әртүрлі түрлерінің қосындысы ретінде қарастырылуы керек (37-сурет). Тиімділікті анықтау синергетикалық болуы керек және көрсеткіштер жүйесімен анықталуы керек, өйткені жер-бағалау қызметі күрделі ұйымдастырушылық-құқықтық құрылымды білдіреді. Осылайша, жер-бағалау қызметі жер және экономикалық саясатты қамтамасыз ету мақсатында өңірлердің және тұтастай алғанда елдің экономикасын реттеу үшін мемлекеттік іс-қимыл ретінде әрекет етеді. Шаруашылық аралық кооперация және агроөнеркәсіптік интеграция жағдайында жер ресурстарын басқарудың мемлекеттік стратегиясын, атап айтқанда, белгіленген стратегияны-Жерге орналастыруды іске асырудың негізгі тетігін іске асыру кезінде жер – бағалау жұмыстарының рөлі артады. Жерге орналастырудың қазіргі ғылыми тұжырымдамасы (экономикалық тұжырымдама) басым және жерге орналастырудың мәнін барынша толық көрсетеді. Алайда, жақында жерге орналастырудың экологиялық және әлеуметтік экономикалық құбылыс және іс – шаралар жүйесі ретінде тағы бір маңызды мәні пайда болды-инвестициялық. Сондықтан жерге орналастыру іс-қимылдарын іске асыру кезінде аумақтың табиғи ерекшеліктерін және ауыл шаруашылығы ұйымдарының қаржылық жағдайын ескерумен қатар, жер ресурстарын инвестициялау объектісі ретінде қарастыру қажет екенін ескеру қажет. Осыған байланысты жерге орналастыру іс-қимылдарының құрамы кеңейуде, жерге орналастыру процесі мен құжаттама күрделене түсуде (сурет 17).



Сурет 17-Алынған нәтижелер бойынша ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалау тиімділігінің түрлерін жіктеу

Соңғы 100 жылда жерге орналастыру теориясы мен практикасының қалай қалыптасқанын ескеру және осы негізде жерге орналастырудың қазіргі мәні мен мазмұнын анықтау орынды. Белгіленген уақыт аралығында жерге орналастырудың мәні мен мазмұны, сипаты туралы өткір пікірталас болды, ол келесі теорияларда көрініс тапты:

- жерге орналастырудың әкімшілік-құқықтық теориясы (О.А. Хауке);
- жерге орналастырудың техникалық-экономикалық теориясы (И.Е. Герман);
- жерге орналастырудың әлеуметтік-экономикалық теориясы (П.Н. Першин);
- жерге орналастырудың ұйымдастырушылық-шаруашылық теориясы (С.А. Удачин);
- социалистік жерге орналастыру теориясы (М.А. Гендельман).

Жерге орналастыру ғылымының іргелі ережелеріне сүйене отырып, мемлекеттің әлеуметтік-экономикалық және экологиялық дамуының белгілі бір кезеңі шеңберінде жерге орналастыру тұжырымдамасын, мазмұнын мен міндеттерін өзгерту туралы қорытынды жасауға болады. Осы тұжырымға сүйене отырып, қазіргі кезеңде жерге орналастырудың әртүрлі түсіндірмелері бар (ғылыми, құқықтық, техникалық, экономикалық, әлеуметтік, экологиялық және т.б.), сондықтан оның мәртебесі, мазмұны мен құрамы әр түрлі

бағаланады. Алайда Жерге орналастыру тұрақты түрде жер қатынастарын іске асыру тетігі болып табылады және еліміздің экологиялық және әлеуметтік-экономикалық дамуының тұрақты аумақтық платформасын құруға бағытталған.

Жерге орналастыру ғылыми қауымдастығы жерге орналастыруды әкімшілік, техникалық, әлеуметтік-экономикалық, табиғатты қорғау, технологиялық және басқа да іс-шараларды біріктіретін көп қырлы жүйе деп таниды.

Жоғарыда айтылғандардан ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалау нәтижелері мынадай жерге орналастыру іс-әрекеттерін жүргізу кезінде пайдаланылуы тиіс:

- жер ресурстарын салааралық және салаішілік қайта бөлу;
- ауыл шаруашылығы жерлерін шоғырландыру;
- ауыл шаруашылығы жер пайдалануларын және ауыл шаруашылығы емес бейіндегі жер пайдалануларды қалыптастыру және ретке келтіру;
- табиғат пайдалану аумағын қалыптастыру және ретке келтіру әдісі;
- бағдарламаларды жүзеге асыру мақсатында ауыл шаруашылығы және басқа кластерлерді қалыптастыру.;

- жер биржасында кейінгі операциялар үшін лоттар түрінде жер активтерін қалыптастыру;

- аумақтық жерге орналастыру кезінде де, ішкі шаруашылық жағдайында да жобалық шешімдердің экономикалық негіздемесі;

- мемлекеттік және аудандық қажеттіліктер үшін ауыл шаруашылығы жерлерін алып қою кезінде, сервитут белгілеу кезінде, арнайы пайдалану режимі бар аймақтар және т.б. өтемақы төлемдерінің экономикалық негіздемесі;

- агроландшафт қаңқасының экономикалық негіздемесі;

- жерді пайдаланудағы кемшіліктерді жою;

- жер учаскелерімен мәмілелерді жерге орналастыруды сүйемелдеу;

- жерді қорғау, эрозияға қарсы, мелиорациялық және өзге де іс-шараларды әзірлеу.

Кейбір жерге орналастыру әрекеттерін толығырақ қарастырайық.

Жер ресурстарын салааралық және сала ішілік қайта бөлу кезінде ірі жер-мүліктік кешендерді (бірінші кезекте, агрохолдингтерді) регламенттеуді көздеу қажет. Агрохолдингтерді регламенттеу ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын, ауыл шаруашылығы өнімдерін өткізу нарығы сегменттерінің сыйымдылығын және өзге де факторларды кешенді бағалау негізінде мүмкін болады, бұл ақыр соңында шаруашылықтың барлық нысандарының тұрақты дамуына әсер етеді. Ауыл шаруашылығы өндірушілерінде (бірінші кезекте шаруашылықтың орта және шағын нысандарында) АӨК дамуының белгіленген сценарийі кезінде жер учаскелерін сатып алу-сату немесе өз қызметін дамыту үшін ұзақ мерзімді жалдау шарттарын жаса су қажеттілігі туындайды. Белгіленген мәмілелер ауыл шаруашылығы өндірісін дамытудың бизнес-жоспары негізінде жүзеге асырылуы тиіс. Бұл жағдайда жерге орналастыру инвестициялық сипатқа ие болады, өйткені жер учаскелерін сатып алу-сату немесе жалға беру жер

активтерін, сәйкесінше кадастрлық құнын және нәтижесінде ауыл шаруашылығы ұйымының балансын өзгертеді.

Сондай-ақ, кадастрлық құнды кешенді бағалау материалдары негізінде шағын халықтардың дәстүрлі табиғат пайдалануының қалыптасқан аумақтары дәстүрлі өмір салты мен басқаруды сақтауға және табиғи ресурстардың биологиялық әртүрлілігін қолдауға мүмкіндік беретінін атап өткен жөн, өйткені ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын бағалаудың кешенді тәсілі ғана оның биосфералық, экономикалық және әлеуметтік маңыздылығын ескеруге мүмкіндік береді.

Дәстүрлі табиғат пайдалану аумақтары және өзге де аумақтар біртекті дамымайды, дәстүрлі түрде қалыптасқан жабық кеңістіктегі өзара іс-қимыл мен өзара байланыс түрімен, сол арқылы ауыл шаруашылығы өндірісінің өңірлік немесе өңіраралық интеграциясы мен кооперациясына ықпал етпейді. Нәтижесінде Қазақстан Республикасының және жалпы елдің субъектілерінің теңгерімді аумақтық дамуы бұзылады, бұл жерді пайдалану тәжірибесімен расталады. Сондықтан, бұл жағдайда аудандардан бастап Қазақстан Республикасына дейінгі ауыл шаруашылығы және басқа да жерді пайдалану жүйесін оңтайландыруға және теңестіруге қабілетті жерге орналастыру жүйесін (ең алдымен аумақтық жерге орналастыру) қолдану қажет.

Дәлелді дәлелдеу үшін біз Түркістан облысының аудандарын ауыл шаруашылығы өнімдеріне қосқан үлесі бойынша дәрежелік жасадық. Облыс аумағында Балтакөл ауданы ауыл шаруашылығы өніміне ең көп үлес қосады (кадастрлық құнды кешенді бағалау нәтижелері бойынша ол жалдау әлеуеті бар аумақтарға жатқызылған). Облыс орталығынан ең алыс орналасқандығына байланысты ең аз үлес қосады (кадастрлық құнды кешенді бағалау нәтижелері бойынша ол депрессиялық аумақтарға жатқызылған).

Осыған ұқсас басқа субъектілерде де қалыптасуда. Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуге экономикалық ынталандырудың болмауы нәтижесінде бастапқыда ұқсас сандық, сапалық және құндық параметрлері бар Түркістан облысының аудандары қалыптасқан әлеуметтік - экономикалық және экологиялық жағдайларға сүйене отырып, өздерінің жер әлеуетін іске асырады.

Кадастрлық құнды кешенді бағалау жер әлеуетін, сәйкесінше жалпы өнім көлемін объективті және сенімді бағалауға қабілетті. Жоспарлы экономика жағдайында жер әлеуеті негізінен бонитет балының негізінде бағаланғанын, бірақ экономикалық парадигманың өзгеруі есепке алуды және басқа да баға қалыптастырушы факторларды талап ететінін еске салу қажет. Осылайша, өңірлік немесе өңіраралық интеграция мен ауыл шаруашылығы өндірісінің кооперациясына бағытталған экономикалық ынталандыру ретінде кадастрлық құнды кешенді бағалауды тарту қажет.

Біздің ойымызша, ауыл шаруашылығы өндірісінің өңірлік немесе өңіраралық интеграциясы мен кооперациясы кластерлік тәсілге негізделуге тиіс. Кластерлік тәсіл қолданыстағы форматты бұзбай, оны барынша күшейтіп, нығайта отырып, ауыл шаруашылығы өндірісін орналастыру мен мамандандыруды ретке келтіруге бағытталуы тиіс. Ауыл шаруашылығы өндірісінің экологиялық - экономикалық тиімділігін анықтайтын кластерлер

үшін маңызды фактор аудан орталығынан қашықтық факторы болып табылады (кадастрлық құнды анықтаудағы негізгі баға қалыптастырушы фактор).

Қазіргі кезеңде кластерлер теориясы практикалық және ғылыми бағытта кең таралуда. Бұл жағдайды біз өндірістер мен салаларды (мысалы, өңірлік АӨК) кешенді дамытуды үйлестірудің жоспарлы тетігінен бас тартумен және нарыққа көшумен байланыстырамыз. Мәселен, қазіргі АӨК-де кластерлер ретінде ұйымдарды немесе қауымдастықтарды (мысалы, агрохолдингтер, ШФҚ қауымдастықтары) қамтитын өңірлік/өңіраралық деңгейде туындайтын өндірістердің өзара байланысты және өзара шартталған түрлері бар ауыл шаруашылығы кластерлері қарастырылуы мүмкін. Кластерлік тәсіл, ең алдымен, Қазақстан Республикасының немесе Қазақстан Республикасының бірнеше субъектілерінің аумағындағы кеңістікте жүзеге асырылатын тік және көлденең байланыстар тізбегі түріндегі салааралық құрылыммен сипатталады. Мысалы, Түркістан облысында біз ет-сүт кластерін құруды ұсынамыз (бұл кластерге ШФҚ қауымдастықтары кіреді).

Әрі қарай, кадастрлық құнды кешенді бағалау ауыл шаруашылығы жер пайдалануды қалыптастырудан басқа, ауыл шаруашылығы емес жер пайдалануға қалай әсер ететінін қарастыру маңызды. Ауыл шаруашылығы емес бейіндегі жерді пайдалануды қалыптастыру кезінде, әдетте, жер бөлудің бірнеше нұсқалары әзірленеді, өйткені жер учаскесі Инвестициялар объектісі болып табылады. Бұл ретте ең маңызды мәселелер: жерді пайдаланудың орналасқан жерін белгілеу және алаңын негіздеу, алынатын ауыл шаруашылығы алқаптарының құрамы мен құндылығын айқындау болып саналуға тиіс. Сондықтан біз бірқатар техникалық-экономикалық көрсеткіштерге Жаңа көрсеткіш - жер учаскесінің кадастрлық құнын енгізу қажет деп санаймыз, осылайша ауыл шаруашылығы өндірісінің ең аз шығынын қамтамасыз етеміз, бұл тұтастай алғанда азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз етуге оң әсер етеді [123].

Дәстүрлі ішкі шаруашылық жерге орналастыру (бұдан әрі-ІШЖО), ең алдымен, учаскелердің табиғи қасиеттерін кешенді есепке алуға агроландшафттық немесе агроэкологиялық негізде негізделетіні белгілі. Жер учаскелері мен егіс алқаптарының құрылымын, ауыспалы егістердің саны мен мөлшерін анықтау үшін жерді пайдаланудың табиғи және аумақтық ерекшеліктері, ауыл шаруашылығы ұйымының және оның бөлімшелерінің мамандануы, малдың жемге деген қажеттілігі ескеріледі. Жерге орналастырудың белгіленген тәсілі нарықтық экономика талаптарына сәйкес келмейді. Бұл, ең алдымен, жер әлеуетінің құндық параметрлерін есепке алудың болмауына байланысты.

Осының салдарынан ауыл шаруашылығы жер пайдаланудың мөлшері, ауыл шаруашылығы өнімін өндірудің құрылымы мен көлемі, сондай-ақ жерді пайдаланудың жобаланатын сипаты жер пайдаланудың құрамындағы жер учаскесінің кадастрлық құнына тәуелді болуға тиіс, осылайша ауыл шаруашылығы өндірісінің шығындарын азайтуға болады. Осылайша, біз экономиканың басқа параметрлері мен ресурстарынан басқа құн параметрлерімен тығыз байланысты болатын ішкі шаруашылық жерге

орналастыру жобасының жан-жақтылығын қамтамасыз етеміз.

Осылайша, ішкі шаруашылық жерге орналастыру кезінде ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалау нәтижелері мамандану негіздемесін, өндірістік орталықтар мен мал шаруашылығы фермаларын орналастыру нұсқаларының экономикалық тиімділігін негіздеуді, қорғаныш орман екпелерін орналастыруды, алқаптардың құрамы мен арақатынасын айқындауды, егіс алқаптарының құрылымын негіздеуді, ауыспалы егістердің түрлері мен санын айқындауды, жобаның экологиялық және экономикалық тиімділігін есептеуді арттыруға мүмкіндік береді. Дәлелді дәлел үшін біз кадастрлық құн негізінде концерн құрамында ауыл шаруашылығы ұйымының аумағын шаруашылық ішілік ұйымдастыру технологиясын әзірледік және сынақтан өткіздік. Бұл жағдайда экономикалық әсер таза кірістің өсуі түрінде көрінді.

Қорытындылай келе жерге орналастыруда белгіленген бағалау нәтижелерін пайдалану АӨК-нің бірқатар әлеуметтік-экономикалық және экологиялық міндеттерін неғұрлым дәлелді шешуге мүмкіндік береді:

1. Қалыптасқан аграрлық жер пайдалану жүйесін жетілдіре отырып, ауыл шаруашылығы өндірісін жоспарлау.

2. Қазақстан Республикасы, шаруа қожалықтары, ауыл шаруашылығы ұйымдары субъектілерінің агроклиматтық аймақтары бойынша ауыл шаруашылығы өндірісін орынды орналастыру мен мамандандыруды дәлелдеу.

3. Қазақстан Республикасы аймақтық және АӨК жер-мүлік кешенін қалыптастыру және пайдалану тиімділігін арттыру.

1. Инвестициялық, агроланд ландшафттық және инновациялық жерге орналастыру жобалары негізінде ауыл шаруашылығы жерін пайдалану тиімділігін арттыру.

2. Жер пайларына меншік құқығының заңдылығын тану, бұл олардың өтімділігін арттыруға мүмкіндік береді және одан әрі азаматтық айналым мен ауылдық ипотеканың өсуіне әкеледі.

3. Аудандар экономикасының дамуына серпін беретін дәстүрлі табиғат пайдалану аумағын пайдалану мен қорғаудың тиімділігін арттыру.

4. Жер нарығында инвестициялауды ынталандыру.

5. Ауыл шаруашылығының жердің кадастрлық құнын бағалау жөніндегі ақпаратты пайдалана отырып, жер активтерінің қалыптасуына мониторингті жүзеге асыру, бұл жер биржасын, жер банкіні құруға және дамытуға серпін береді.

6. Жерге орналастыру жобаларының техникалық-экономикалық негіздемесінің тиімділігін арттыру.

7. Өтемақы төлемдерінің техникалық-экономикалық негіздемесінің тиімділігін арттыру.

8. Жерге орналастыру регламенттерін пайдалана отырып, ауыл шаруашылығы жерлерін қорғау және топырақ құнарлылығын арттыру бойынша жерге орналастыру іс-шараларын әзірлеу.

Үшінші бөлім бойынша тұжырымдама

1. Қазақстан Республикасының субъектілері бойынша ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың нәтижелерін талдау олардың белгілі бір аумақтың жер әлеуетіне айтарлықтай сәйкестігін көрсетті. Жұмыста ұсынылған кадастрлық құнды кешенді бағалаудың әдіснамасы мен әдістері АӨК-нің жер әлеуетін бағалаудың нысаналығын және биосфералық категория ретінде жердің бәсекеге қабілеттілігін бөлу және пайдалануды ұйымдастыру бойынша басқарушылық шешімдерді дайындау кезінде арттыруға мүмкіндік береді.

2. Шаруашылық жүргізу нысанына және аумақтың рента әлеуетіне байланысты жер салығы мен жалдау ақысының мөлшерлемелерін саралауды, кадастрлық құнды кешенді бағалау деректері ескеріле отырып, жер құқық бұзушылықтары үшін айыппұлдарды белгілеуді және ауыл шаруашылығы жерлерінің инвестициялық тартымдылық деңгейін ескере отырып, өтемақы төлемдерін енгізуді қамтитын жер төлемдерінің жаңғыртылған жүйесі Жер ресурстарын басқарудың тиімділігін және экономиканың аграрлық секторының инвестициялық тартымдылығын арттыруға мүмкіндік береді.

3. Жер-бағалау жұмыстарының нәтижелерін қолдану негізінде жерге орналастыру іс-шараларын жүргізу технологиясын жетілдіру қажет, Бұл ауыл шаруашылығы жерлерін пайдаланудың экологиялық және экономикалық тиімділігін арттыруға мүмкіндік береді. Түркістан облысының аумағы үшін жерге орналастыру регламенттерінің ұсынылған мазмұны агроөнеркәсіптік өндірістің мамандануын тереңдетуге, атап айтқанда өңірде ет-сүт кластерін қалыптастыруға мүмкіндік береді, ол өңірлік және өңіраралық азық-түлік нарықтарында өнімнің бәсекеге қабілеттілігін қамтамасыз етеді, сондай-ақ шаруа қожалықтарының тұрақты дамуына ықпал етеді және ауылдық аумақтарда халықтың жұмыспен қамтылу деңгейін арттырады.

4. Қазақстан Республикасының сұр топырақты аймағының типтік экономикасы мысалында егістік жерлер мен ауыспалы егіс жүйесін ұйымдастыруды негіздеу кезінде ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалау нәтижелерін қолдану ұсынылған әдістеменің тиімділігін көрсетеді.

5. Жұмыста ұсынылған АӨК жер ресурстарын басқару жүйесінде жер - бағалау деректерін қолдану тиімділігінің әлеуметтік, экономикалық, экологиялық және басқа көрсеткіштерінің жиынтығы негізгі институттардың, атап айтқанда, ауылдық аумақтарды жерге орналастырудың нәтижелерін объективті бағалауға мүмкіндік береді.

ҚОРЫТЫНДЫ

Қарауға ұсынылған диссертация аяқталған ғылыми-біліктілік жұмысы болып табылады, онда ірі ұлттық экономикалық мәселе шешілді: ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын экономиканың тұрақты дамуын қамтамасыз етудің маңызды институты және оның деректерін АӨК жер ресурстарын басқару тәжірибесінде пайдалану технологиясы ретінде кешенді бағалау әдістемесі жасалды.

Жүргізілген зерттеулер келесі тұжырымдар мен ұсыныстарды тұжырымдауға мүмкіндік берді.

1. Қазақстандағы жер-бағалау жұмыстарының қалыптасу және даму динамикасы жерді бағалауды мемлекет оның дамуының барлық кезеңдерінде талап ететіндігін және жер ресурстарын ұтымды пайдалануды ұйымдастырудың басқа шараларымен тығыз байланысты екенін көрсетеді. Мемлекеттің нығаюы мен дамуына қарай жер-бағалау жұмыстарының сипаты жер қатынастарын реттеу және жер ресурстарын басқару мақсаттары мен міндеттерін кеңейту мен саралауға сәйкес өзгереді және жетілдіріледі. Өткізілген талдаудың нәтижесі жер - мүлік қатынастары эволюциясының барлық кезеңдерінде ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау әдістері мен әдістерін жүйелеу және саралау болды.

2. Жер және аграрлық қайта құрулар, әдетте, жер-бағалау құрылымын қайта құрумен қатар жүреді. Оның қазіргі заманғы жер және аграрлық реформалардың басынан бастап дамуы жер-бағалау жұмыстарының мазмұны мен ұйымдастырылуындағы елеулі өзгерістермен, атап айтқанда, жерге орналастыру жөніндегі мемлекеттік институттарды көптеген ұйымдар мен бағалаушылар бірлестіктерімен алмастырумен сипатталады, бұл Қазақстан Республикасының жер-бағалау қызметін дамыған нарықтық экономикасы бар елдер деңгейіне жақындатуға мүмкіндік берді. Диссертацияда бағалау қызметін құруға институционалдық көзқарас ұсынылды, ол алғаш рет оның мәні мен мазмұнын екі ішкі жүйенің объективі арқылы қарастыруға мүмкіндік берді – негізгі (іргелі) және ерекше, олар диалектикалық бірлікте және бір-бірімен байланыста.

3. Сценарий техникасын қолдану ішкі және маңызды факторларды біріктіру негізінде Қазақстандағы бағалау қызметін дамытудың екі мүмкін нұсқасын анықтауға мүмкіндік берді: а) халықаралық экономикалық кеңістікке біріктірілген бағалау қызметінің либералды моделі; б) мемлекеттің қатысуымен бағалау қызметінің ұлттық моделі. Мүмкіндіктер мен тәуекелдерді талдау ұлттық модельді дамытудың орындылығын анықтауға мүмкіндік берді.

4. АӨК жер ресурстарын басқару жүйесін жетілдіру бағалау функциялары мен жер-бағалау жұмыстарының нәтижелерін барынша пайдалануды қамтуға тиіс. Ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың жүйе құраушы функциялары мыналар болуға тиіс: есепке алу-өлшеу; бөлу; жерді тиімді пайдалану және қорғау; фискалдық; ақпараттық. Олардың жиынтығында олар ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын бағалаудың тұжырымды ерекшеліктерін анықтайды.

5. Қазіргі кезеңде Қазақстанда жер және басқа да табиғи ресурстарды экономикалық бағалаудың бірыңғай құқықтық базасы жоқ. Қалыптастыру процесі жерді бағалау қызметіне екі көзқарасты біріктіретін биосфералық категория ретінде жердің қоғамдық маңыздылығына баса назар аударып отырып жүзеге асырылуы керек:

- жерді аграрлық ресурс және аграрлық ландшафт ретінде бағалау;
- жерді инвестициялау, экономикалық пайдалану және экономикалық айналым объектісі ретінде бағалау.

6. Қазақстанда жерді бағалау тәжірибесінде қолданылатын ауыл шаруашылығы жерлерін бағалаудың тәсілдері мен әдістері құндылық теориясына негізделген және белгілі бір кемшіліктермен бірге сөзсіз артықшылықтарға ие. Шығындарды қалыптастыру шарттары мен факторларын жүйелеу бұрын ескерілмеген транзакциялық шығындарды қосуға және бағалаудың жаңа әдіснамалық моделін жасауға негіз болды.

7. Жұмыста ұсынылған ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалау әдістемесі аграрлық экономиканың құрылымына байланысты ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнына әр түрлі әсер ететіндігін ескере отырып, көп салалы аграрлық экономика контекстіндегі баға белгілеуші факторларды анықтауға және саралауға негізделген. Аграрлық экономиканың әртүрлі салалары үшін маңыздылығы бойынша баға белгілеуші факторларды саралау сараптамалық бағалауға негізделген иерархияларды талдау арқылы жүргізілуі ұсынылды.

8. Жұмыста ұсынылған әдіснамалық негізде әзірленген Түркістан облысын басқарудың әртүрлі нысандары тұрғысынан бағалау модельдері кадастрлық құнды анықтау тұрғысынан ғана емес, сонымен қатар жер ресурстарын пайдаланудың экологиялық және экономикалық әсерін анықтау тұрғысынан да өзекті болып табылады. Оларды пайдалану тәжірибесінің нәтижелерін бағалау алынған кадастрлық құн көрсеткіштерінің сенімділігі мен объективтілігінің жоғары деңгейін көрсетеді.

9. Қазақстан Республикасының субъектілері бойынша ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың нәтижелерін талдау олардың белгілі бір аумақтың жер әлеуетіне айтарлықтай сәйкестігін көрсетті. Жұмыста ұсынылған кадастрлық құнды кешенді бағалаудың әдіснамасы мен әдістері АӨК-нің жер әлеуетін бағалаудың нысаналығын және биосфералық категория ретінде жердің бәсекеге қабілеттілігін бөлу және пайдалануды ұйымдастыру бойынша басқарушылық шешімдерді дайындау кезінде арттыруға мүмкіндік береді.

10. Шаруашылық жүргізу нысанына және аумақтың рента әлеуетіне байланысты жер салығы мен жалдау ақысының мөлшерлемелерін саралауды, кадастрлық құнды кешенді бағалау деректері ескеріле отырып, жер құқық бұзушылықтары үшін айыппұлдарды белгілеуді және ауыл шаруашылығы жерлерінің инвестициялық тартымдылық деңгейін ескере отырып, өтемақы төлемдерін енгізуді қамтитын жер төлемдерінің жаңғыртылған жүйесі Жер ресурстарын басқарудың тиімділігін және экономиканың аграрлық секторының инвестициялық тартымдылығын арттыруға мүмкіндік береді.

11. Жер ресурстарын пайдалануды болжау және жоспарлау кезінде ауыл

шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын бағалау деректеріне негізделген аграрлық экономика мен агроэкожүйенің орнықты даму міндеттерін кешенді шешудің интеграцияланған моделін қолданған жөн. Ол үшін жерге орналастыру схемаларының мазмұнына ауыл шаруашылығы құрылымын оңтайландыруды қосу керек. Төмен өнімді егістік алқаптарын (тиісінше, ең төменгі кадастрлық құны бар) жемшөп алқаптарына айналдыру және олардың кадастрлық құнын кешенді бағалауды ескере отырып, пайдаланылмаған ауыл шаруашылығы алқаптарын айналымға тарту шаралары арқылы Қазақстан Республикасы субъектісі аумағының жалдау әлеуетіне байланысты жерлер.

12. Жер-бағалау жұмыстарының нәтижелерін қолдану негізінде жерге орналастыру іс-шараларын жүргізу технологиясын жетілдіру қажет, Бұл ауыл шаруашылығы жерлерін пайдаланудың экологиялық және экономикалық тиімділігін арттыруға мүмкіндік береді. Түркістан облысының аумағы үшін жерге орналастыру регламенттерінің ұсынылған мазмұны агроөнеркәсіптік өндірістің мамандануын тереңдетуге, атап айтқанда өңірде ет-сүт кластерін қалыптастыруға мүмкіндік береді, ол өңірлік және өңіраралық азық-түлік нарықтарында өнімнің бәсекеге қабілеттілігін қамтамасыз етеді, сондай-ақ шаруа қожалықтарының тұрақты дамуына ықпал етеді және ауылдық аумақтарда халықтың жұмыспен қамтылу деңгейін арттырады.

13. Қазақстан Республикасының сұр топырақты аймағының типтік экономикасы мысалында егістік жерлер мен ауыспалы егіс жүйесін ұйымдастыруды негіздеу кезінде ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалау нәтижелерін қолдану ұсынылған әдістеменің тиімділігін көрсетеді.

14. Жұмыста ұсынылған АӨК жер ресурстарын басқару жүйесінде жер - бағалау деректерін қолдану тиімділігінің әлеуметтік, экономикалық, экологиялық және басқа көрсеткіштерінің жиынтығы негізгі институттардың, атап айтқанда, ауылдық аумақтарды жерге орналастырудың нәтижелерін объективті бағалауға мүмкіндік береді.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1. Чаянов А.В. Основные идеи и формы организации сельскохозяйственной кооперации [Текст] / А. В. Чаянов. - 2-е изд., заново перераб. и доп. - Москва : Книгосоюз, 1927. - V, 383 с.
2. Қазақстан Республикасының Жер Кодексі. – Алматы: Жеті Жарғы, 2003. – 256 б.
3. Удальцова З.В. Византийская культура. - М.: Наука, 1988, -288 с.
4. Геопоники [Текст] : Византийская с.-х. энциклопедия X в. / Акад. наук СССР. Ин-т истории. Ленингр. отд-ние ; Введ. пер. с греч. и коммент. Е. Э. Липшиц ; [Отв. ред. М. Е. Сергеенко]. - Москва ; Ленинград : Изд-во Акад. наук СССР. [Ленингр. отд-ние], 1960. - 376 с.
5. Книга Страшного суда // Большая советская энциклопедия [30 т.] / гл. ред. А.М.Прохоров - 3-е изд. - М.: Советская энциклопедия, 1969 - 1978.
6. Кондратьева, А. Г. Мировой опыт становления кадастра / А. Г. Кондратьева, О. А. Тишкина. - Текст : непосредственный // Молодой ученый. - 2019. - № 19 (257). - С. 295-296.
7. Васильева, Н.Г. Основы землепользования и землеустройства : учебное пособие / Н. В. Васильева ; Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Санкт-Петербургский гос. инженерно-экономический ун-т". - Санкт-Петербург : СПбГИЭУ, 2007. - 166 с.
8. Dilke A.W. The roman Land Surveyors. An Introduction to the Agrimensores. - 1873, 250 p.
9. Смит А. Исследования о природе и причинах богатства народов - М.: Соцэкгиз, 1935. – С.8-17.
10. Рикардо Д. Цена земли. – М.: Соцэкгиз, 1926. – С. 22-29.
11. Маркс К. Капитал. – М.: Соцэкгиз, 1975. – Т. 3. – 708 с.
12. Чарльз Г. Татарское иго: образ монголов в средневековой России - Новый взгляд, 2012. С.230.
13. Докучаев В.В. Русский чернозем. – М.: Соцэкгиз, 1883. – С.201-230.
14. Петти Вильям Экономические и статистические работы – М.: Соцэкгиз, 1940. – С.55-60.
15. Сироткин В. От «военного коммунизма» к нэпу. Международная обстановка.- В кн.: Архивы раскрывают тайны...: Междунар. вопросы: события и люди / Сост. Н. В. Попов.-М.: Политиздат, 1991.- С. 46-75.
16. Акимова Т.А., Кузьмин А.П., Хаскин В.В. Экология. Природа - Человек - Техника: Учебник для вузов. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001 - 343 с. ISBN 5-238-00191-6.
17. Гендельман М.А., Қрықбаев Ж.Қ. Жерге орналастырудың және кадастрдың ғылыми негіздері. Оқулық. Казахский агротехнический университет им. С.Сейфуллина, 2004.-154б.
18. Қазақстан Республикасының "жасыл экономикаға" көшуі жөніндегі тұжырымдама туралы. Қазақстан Республикасы Президентінің 2013 жылғы 30 мамырдағы № 577 Жарлығы.

19. Сводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2020 год. Астана 2020.
20. Глебова А.Г. Динамика развития производства основных сельскохозяйственных культур //Аграрная наука. – 2011. – №8. – С.2-3.
21. Экономика землеустройства: учебное пособие для обучающихся направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры ФГБОУ ВО Приморская ГСХА / ФГБОУ ВО Приморская ГСХА; сост. Н.В Мухина. – Уссурийск, 2015 – 81 с.
22. Фаизов К.Ш. Почвы Казахстана. – Алматы: КазКА, 2001. – 230 с.
23. Жамалбеков Е., Білдебаева Р. Топырақтану және топырақ географиясы мен экологиясы. – Алматы: Қазақ ұлттық университеті, 2004. – 240 б.
24. Мирзадинов Р.А., Дүйсенбеков С.Л. Қазақстан топырақтары. – Алматы: КазКА., 2008. – 196 б.
25. Елешев Р.Е., Елемесов Ж.Е., Мұхаметкаримов Қ.М., Көбенқұлов К.К., Қалдыбаев С.Қ. Топырақ картографиясы. – Алматы: Агроуниверситет, 2004. – 140 б.
26. Назарбаев Н.Ә. Қазақстан жолы. – Алматы: «Жібек жолы» баспа үйі, 2012. – 472 б.
27. Ковалев Е. Агропродовольственный сектор России: новые возможности и старые проблемы //Мировая экономика и международные отношения. - 2013. – №3. – С.40-47.
28. Удалов Ф.Е. Сравнение сельскохозяйственного сектора России и США //ЭКО. – 2012. – №8. – С.137-147.
29. Ткачук С., Шевченко П., Мауль Я. Эффективность использования земельных ресурсов. – М.: Мысль, 1979. – С.70-71.
30. Сейфуллин Ж. Жер кадастры. – Алматы: ҚазҰАУ, 2001. – 234 б.
31. Королев И., Жуковская В., Чертко Н. Импорт и продовольственная безопасность России.Мировая экономика и международные отношения. – М.: Мысль, 2007. – 150 с.
32. Струмилин С.Г. О цене "даровых" благ природы //Вопросы экономики. – 1967. – №8. – С.51-58.
33. Гофман К.Г., Лемешев М.Я., Реймер А.Ф. Экономика и природопользование //Наука и жизнь. – 1974. – №6. – С.21-36.
34. Хачатуров Т.С. Экономика природопользования. – М.: Наука, 1987. – 254 с.
35. Федоренко Н.П. Об экономической оценке природных ресурсов //Вопросы экономики. – 2009. – №3. – С.94-104.
36. Митин С. Необходима технологическая модернизация сельского хозяйства //АПК: экономика, управление. – 2012. – №9. – С.2-5.
37. Сидоренко В., Михайлушкин П. Продовольственная безопасность в современном мире //Международный сельскохозяйственный журнал. - 2012. – №2. – С.40-41.

38. Бобылев С.Н. Сохранение и повышение плодородия земель // Вопросы экономики. – 1987. – №4. – С.92-94.
40. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр: Управление земельными ресурсами в рыночных условиях. – Алматы: КазНИИЭОАПК, 2001. – 216 с.
41. Үпішев Е.М., Мұқаұлы С. Табиғатты пайдалану және қоршаған ортаны қорғау. – Алматы: Экономика, 2006. – 480 б.
42. Жер кадастры [Мәтін]: оқулық / Т.Есполов, Т.Жоламанов, Т.Пентаев, О.Абралиев; ҚР Білім және ғылым м-трлігі.- Алматы, 2013 ж.- 264 б.
42. Сейфуллин Ж.Т., Абельдина Р.Қ., Нюсупова Г.Н. Жер кадастры (оқу құралы) - Алматы: Аль-Фараби атындағы ҚазҰУ, 2011. - 180б.
43. Грибовский, С.В. Оценка рыночной стоимости земельных участков / С.В. Грибовский, В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова. – СПбГУЭФ, 2007. – 167 с7
44. Гофман, К.Г. Экономическая оценка природных ресурсов в условиях социалистической экономики / К.Г. Гофман. – М.: Наука, 1977.
45. Есполов Т.И., Абралиев О.А. Табиғатты пайдалану және қоршаған ортаны қорғау. – Алматы: Агроуниверситет, 2010. – 304 б.
46. Агроөнеркәсіптік кешенді және ауылдық аумақтарды дамытуды мемлекеттік реттеу туралы. Қазақстан Республикасының 2005 жылғы 8 шілдедегі N 66 Заңы.
47. Ауыл шаруашылығы мақсаты үшін жерді жеке меншікке беру кезінде жер учаскесіне базалық ставкалар төлемі туралы» қаулысы. Қазақстан Республикасының Үкіметінің 2 қыркүйек 2003 жылдың №890 қаулысы.
48. Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрын жүргізу ережесін бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің 2014 жылғы 23 желтоқсандағы № 160 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2015 жылы 26 қаңтарда № 10147 тіркелді.
49. Сейткасимов Г.С., Бейсенғалиев Б.Т. Эффективность использования земельных ресурсов в условиях развития рыночных отношений. – Алматы: КазГУ, 1996. – 104 с.
50. Сейтхамзина Г.Ж. Земельный кадастр: автоматизированные технологии кадастровых работ: учеб. пособие / Министерство образования и науки РК, КазНАУ.- Алматы: КазНАУ, 2008.- 169 с.
51. Құқықтық актілер туралы. Қазақстан Республикасының Заңы 2016 жылғы 6 сәуірдегі № 480-V ҚРЗ.
52. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексі. Қазақстан Республикасының 1994 жылғы 27 желтоқсандағы N 268-III Кодексі.
53. Бағалау стандарттарын бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Қаржы министрінің 2018 жылғы 5 мамырдағы № 519 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2018 жылғы 31 мамырда № 16971 болып тіркелді.
54. Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. Қазақстанның жер кадастры (Оқу құралы) - Алматы: 2012 - 200 б.
55. Ахметов Е.С., Турсынбаев Н.А. Жер мен жылжымайтын мүлікке баға беру: Оқу құралы. - Тараз, 2011. - 149 с.

56. Нюсупова Г.Н., Токбергенова А.А., Каирова Ш.Г. Развитие земельных отношений в Казахстане: от истории к современности. Учебное пособие. - Алматы: Қазақ университеті, 2015 - 154 с.
57. Омарова Ш. Ж. Жер ресурстарын экономикалық бағалаудың әдістемелерін жетілдірудің негізгі бағыттары //Қайнар университетінің Хабаршысы. – Алматы, 2011. – №4/1-2. – Б.41-45.
58. 2018 жылдың 19 маусымында Елбасы, Қазақстанның Тұңғыш Президент Н.Назарбаев Түркістан облысын құру туралы Жарлығы.
59. <https://www.gov.kz/memleket/entities/ontustik/press/news/16?body>
60. Анарбаев Е.А., Омарбекова А.Д., Ахметкеримова Г.Е. Қоршаған ортадағы табиғи ресурстарды тиімді пайдалану және жер мониторингі// Материалы IV Международной научно-практической конференции «Наука и образование в современном мире: вызовы XXI века». Г. Нур-Султан 2019г., 29-31 октября, стр. 451-455.
61. Anarbaev E.A. Pentayev T.P., Molzhigitova D.K., Omarbekova A.D., Omarova Sh.Zh. Research of agricultural lands taking into account the peculiarities of their use of the Turkestan region // Scientific collection «INTERCONF». The issue contains: Proceedings of the 7th International Scientific and Practical Conference. International forum: problems and scientific solutions. Melbourne, Australia 25-26.04.2021. №53 April, 2021. стр. 609-623
62. Anarbaev E.A., Omarova A.B., Yergali A., Pentayev T.P., Nilipovskiy V.I. Assessment of the quality of agricultural land in Kazakhstan // International scientific conference. Science and innovation 2021: development directions and priorities. Melbourne, Australia July 7, 2021. стр. 264-275.
63. Анарбаев Е.А., Мурсалов Д., Ауесбеков Н.Р., Игембаева А.К. Исследование сельскохозяйственных земель с учетом особенности их использования на примере Туркестанской области // Казахский национальный аграрный исследовательский университет. Научный журнал: «Исследования, результаты» №4 (92). 2021 г. стр. 47-58.
64. Anarbaev E.A., Pentayev T.P., Molzhigitova D.K., Omarbekova A.D., Omarova Sh.Zh. Analysis of key swat-characteristics of agri-business, management and land use in Kazakhstan: the case of Turkestan region // *Academy of Entrepreneurship Journal (AEJ)*, 27(5), 2021, 1-9.
65. Оспанов Б., Жамалбек Е., Қазақстан жер қорлары, оларды бағалау және тиімді пайдалану. – Алматы: ҚазҰУ, 2005. – 15 б.
66. Анарбаев Е.А., Айтхожаева Г.С., Нилиповский В.И. Повышение качества сельхозугодий с учетом мелиорации в Туркестанской области Республики Казахстан // Ж-л: «Проблемы агрорынка», КазНИИЭиОАПК и РСТ, г. Алматы, №3. 2022г. Стр.176-183.
67. Повышение эффективности деятельности организации АПК на инновационной основе. /А.Г.Ефименко// Экономическое развитие региона. Управление, инновации подготовке кадров.-2017. №4.- С 117-122
68. G. Aitkozhaeva, K. Tireyov, T. Pentayev. Land Policy and land Marvet Activity in Kazakhstan. ASERS Publishing Journal of Environmental Management and Tourism /JSSN 2068- 7729 Journal DOI Volume X JSSUE3 (35) Summer 2019,

D.590-597. <https://doi/10.19505/>.

69. Orlov D. Soil humus status, ecological and geochemical principles of its formation. Trans. // D. Orlov / 13 Congr. Int. Soc. Soil Sei. - Hamburg, 13-20 Aug., 2011. Vol. 2.-P. 413-414.

69. Ковалев Е. Потенциал мировой агропродовольственной сферы: плюрализм оценок //Мировая экономика и международные отношения. – 2011. – №8. – С.4-6

70. Есполов Т.И. АПК Казахстана: глобализация и инновация. – Алматы, 2012. – С.436-440.

71. Карбозов Т.Е. Агроқұрылымдарды жерге орналастыру. – Астана, 2006. – 180 б.

72. Сметанин М.В. Рекультивация и обустройство нарушенных земель. – М.: Колос, 2013. – 94 с.

73. Альшанов Р.А. Казахстан на мировом аграрном рынке: потенциал, проблемы и их решение. – Алматы, 2010. – С.624-627.

74. Плеханова Г.В. Региональная экономика. – М.: ЮНИТИ, 2010. – С.376-386.

75. Мурашко А.И., Стельмашок Е.А., Жилко В.В. Сохранение почв. – Минск: Ураджай, 2013. – 232 с.

76. Есполов Т.И., Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. Экономико-правовой механизм управления земельными ресурсами. – Алматы: Агроуниверситетиздат, 2006. –227 с.

77. Курганбаева Г.А. Экономика Казахстана XXI веке. – Алматы: Казахстанский институт стратегических исследований при Президенте РК, 2009. – С.144-200.

78. Гельбрас В. Цена экономических успехов Китая //Мировая экономика и международные отношения.- 2011. – №9. – С.26-34.

79. Черемушкин С. Условная цена гектара пашни. – М.: Мысль, 1967. – С.28-30.

80. Иванов А. Качественная и экономическая оценка кормовых угодий. – Алматы: Қайнар, 1996. – С.13-21.

81. Кресникова Н. Об эффективности аграрного землепользования. //Экономист.- 2012. – №1. – С.76-85.

82. Амосов А. О стратегии развития аграрной сферы //Экономист.- 2008. – №9. – С.48-53.

83. Подольский Л.И. Землеустройство и повышение продуктивности земель. -Алма-Ата: Қайнар, 2000. – 290 с.

84. Подольский Л.И. Земельная реформа в Казахстане: состояние и перспективы //Проблемы агрорынка. – Алматы, 1999. – №2. – С.15-21.

85. Подольский Л.И. Землеустройство: общественно-экономическая теория. – Алматы: Кітап, 2008. – С.290-297.

86. Реймерс Н.Ф. Применение данных оценки земли. – М.: Мысль, 1988. – С.68-72.

87. Айтаханов К.А. Государственное регулирование развития сельского хозяйства Казахстана. – Астана: Акрамм групп, 2008. –С.424-434.

88. Сагайдак А., Дивакова Е. Формирование рынка сельскохозяйственных земель на региональном уровне //АПК экономика управление. – 2009.- №1. – С.74-78.
89. Коньгин А.А. Фермерские хозяйства США. – М.: Агропромиздат, 2012. – С.250-260.
90. Абалкин Л. Аграрная трагедия России //Экономика и общество.- 2009. №2.- С. 14-16.
91. Орынбеков М., Байдулдинова А.Н. Оценка земли. – Алматы, 2013. -744 с.
92. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр: Управление земельными ресурсами в рыночных условиях. – Алматы: КазНИИЭОАПК, 2001. – 216 с.
93. Гендельман М.И. и др. Оценка земли и использования ее результатов. – Алма-Ата: Кайнар, 1979. – С.105-126.
94. Шагайда Н. Рынок земель сельскохозяйственного назначения: проблемы ограничения //Вопросы экономики. – 2005. – №6. – С.119-128.
95. Бувский Н.М. Рекультивация земель и ее значение. – Донецк: Донбасс, 1996. – С.23-40.
96. Смирнов И., Борисов Н., Ровской В., Маркова Н. Экономическая оценка земли. – М.: Мысль, 1968. – С.98-102.
97. Иванов А. Качественная и экономическая оценка кормовых угодий. – Алматы: Кайнар, 1996. – С.13-21.
98. Григоруц В.В. Устойчивость аграрного производства. – Алма-Ата: Кайнар, 2012. – 189 с.
99. Сагайдак А.Э. Земельная собственность и рента. – М.: Агропромиздат, 2013. – 280 с.
100. Фаизов К.Ш., Бельгибаев М.Е. Почвенные ресурсы Казахстана, их использование и охрана //Гидрометеорология и экология. – 2011. – №3. – С.126-130.
101. Шимова О.С., Соколовский Н.К. Основы экологии и экономика природопользования. – Минск.: БГУ, 2013. – 368 с.
102. Смаградинский И. Природные ресурсы и национальное богатство // Экономические науки. – 2012. – №5. – С.37-43.
103. Реймерс Н.Ф. Экономическая оценка земли. – М.: Мысль, 1968. – С.51-56.
104. Наталья Либа, Омарова Ш.Ж. Об эффективности аграрного землепользования в Республике Казахстан //Baltic surveying 12: материалы научно-методической конференции по вопросам Землеустройства. – Tartu, 2012. – С. 58-61.
105. Хохряков В.С., Элькин А.Я. Учет ценности земли при проектировании и эксплуатации карьера //Горный журна. – 1968. – №7. – С.8-12.
106. Есполов Т.И., Абралиев О.А. Табиғатты пайдалану және қоршаған ортаны қорғау. – Алматы: ҚазҰАУ, 2010. – 130 б.

107. Жемпиисов Ш. С. Топырақты негізгі өңдеу технологиясы арқылы жаздық бидайдың өнімін арттыру //«З - интеллект, идея, инновация» журналы.- 2014. – №1. – Б.170-175.
108. Биғалиев А., Жамалбеков Е., Білдебаева Р. Қазақстанның топырағы және оның экологиясы. – Алматы: Санат, 1995. – 128 б.
109. Костяков А.Н. Основы мелиорации. – М.: Сельхозгиз, 1960. – С.82-88.
110. Суюмбаев Д.А. Комплексная мелиорация орошаемых земель. – Алматы: КААБ, 2000. – 122 с.
111. Носенко В.Ф. Возможности и пути совершенствование технологии поверхностного полива //В сб.: Новое в технологии полива. – 1978. – № 11. – С.12-13.
112. Гендельман М.А. Землеустроительное проектирование. – Алматы: ТОО Эвлю, 1999. – 220 с.
113. Суса Н.И. Агролесомелиорация. – М.: Колос, 2001. – 56 с.
114. Колесниченко М.В. Лесомелиорация с основами лесоводства. -М.: Колос, 2001. – С.100-108.
115. Есполов Т.И. Экологические основы сельскохозяйственного использования сточных вод. – Алматы: КазНАУ, 1994. – 25 с.
116. Зубаиров О.З. Орошение сточными водами в Казахстане. – Алматы: КазНАУ, 1994. – 176 с.
117. Есполов Т.И. Экологические основы сельскохозяйственного использования сточных вод. –Алматы: Аслик, 1994. – 17 с.
118. Елешев Р.Е. Агрехимические основы использования сточных вод для орошения //Сточные воды и использование их в сельском хозяйстве. – Алма-Ата, 1991.– № 2.– С.6-9.
119. Қадырбаев Ә., Ауланбергенов Ә. Гидравлика негіздері және ауыл шаруашылығын сумен қамтамасыз ету. – Алматы: ҚазҰАУ, 1996. – 89 б.
120. Заурбеков А.К., Байбулатов Ж.К., Джакашев Э.Ш. Обоснование эффективности оросительных мероприятий с учетом охраны окружающей среды //Вестник с-х науки Казахстана. – Алматы, 1989. – 109 б.
121. Зубаиров О.З., Тілеуқұлов А.Т. Суғару мелиорациясы. – Алматы: Нұр-принт, 2012. – 112 б.
122. Байконуров О.А. Классификация и выбор методов подземных разработки месторождений. – Алма-Ата: Наука, 1969. – 75 с.
123. Хлыстун В.Н., Пальчиков Ф.И. Земельные отношения и землеустройство. – М.: Колос, 2013. – 210 с.