

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ПРЕЗИДЕНТІНІҢ ЖАНЫНДАҒЫ
МЕМЛЕКЕТТІК БАСҚАРУ АКАДЕМИЯСЫ

Басқару институты

қолжазба құқығында

Рысханов Айбек Тлеубекұлы

**АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ МАҚСАТЫНДАҒЫ ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН
МЕМЛЕКЕТТІК ЖЕР ҚОРЫНА ҚАЙТАРУ ПРОЦЕСІН ЖЕТІЛДІРУ**

«7M04122-Өңірлік даму» дайындық бағыты бойынша
«7M04122-Бизнес және басқару» білім беру бағдарламасы

Бизнес және басқару магистрі дәрежесін иелену үшін магистрлік жоба

Ғылыми жетекші: _____ Р.Т.Дуламбаева, э.ғ.д.

Жоба (зерттеу) қорғауға жіберілді: 20__жылғы «_____» _____

Басқару институтының директоры _____ З.С.Гаипов, с.ғ.д.

Астана, 2024

МАЗМҰНЫ

НОРМАТИВТІК СІЛТЕМЕЛЕР.....	3
БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР.....	4
КІРІСПЕ.....	5
НЕГІЗГІ БӨЛІМ.....	7
1 ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУДЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ АСПЕКТІЛЕРІ.....	8
1.1 Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің түсінігі және жіктелуі.....	8
1.2 Қазақстан экономикасындағы мемлекеттік жер қорының маңызы мен рөлі.....	13
1.3 Жер ресурстарын басқарудың принциптері мен әдістері.....	15
2 ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН МЕМЛЕКЕТ МЕНШІГІНЕ ҚАЙТАРУДЫҢ ХАЛЫҚАРАЛЫҚ ТӘЖІРИБЕСІ.....	18
2.1 Басқа елдердегі жер учаскелерін мемлекет меншігіне қайтарудың табысты тәжірибелеріне шолу.....	18
2.2 Халықаралық тәжірибені Қазақстан жағдайына бейімдеу.....	20
3 ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН ҚАЙТАРУ ПРОЦЕСІНІҢ АҒЫМДАҒЫ ЖАЙ-КҮЙІН ТАЛДАУ.....	23
3.1 Мемлекеттік жер қорына жер учаскелерін қайтарудың нормативтік-құқықтық базасы.....	23
3.2 Жер учаскелерін қайтару тәртібі: проблемалар мен шектеулер.....	26
3.3 Жер телімдерін қайтарудың ағымдағы механизмінің тиімділігін талдау.....	29
4 ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН ҚАЙТАРУ ПРОЦЕСІН ЖЕТІЛДІРУ ЖОЛДАРЫ.....	33
4.1 Жер учаскелерін қайтарудың нормативтік-құқықтық базасын оңтайландыру.....	33
4.2 Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдалануды бақылаудың тиімді жүйесін әзірлеу және енгізу.....	38
4.3 Мемлекеттік және муниципалдық жер ресурстарын басқару органдарының рөлін күшейту	40
4.4 Жұртшылықты процеске тарту бақылауды жүзеге асыру жерлерді пайдалану және қайтару.....	44
ҚОРЫТЫНДЫ.....	46
ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ДЕРЕККӨЗДЕР ТІЗІМІ.....	48

НОРМАТИВТІК СІЛТЕМЕЛЕР

Осы магистрлік жобада келесі стандарттарға сілтемелер пайдаланылған:
Қазақстан Республикасының Конституциясы, 1995 жыл 30 тамызда қабылданған.

«Жер туралы» Қазақстан Республикасының Заңы: 2001 жылғы 24 қаңтар, №152 қабылданған.

Қазақстан Республикасының Жер кодексі: 2003 жылғы 20 маусым, №442 қабылданған.

Қазақстан Республикасының жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы Заңы: 2007 жылғы 26 шілде, №310 қабылданған.

Қазақстан Республикасының жайылымдар туралы Заңы: 2017 жылғы 20 ақпан, № 47-VI қабылданған.

БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР

РСФСР	- Ресей советтік федеративтік социалистік республикасы
Қазақ КСР	- Қазақ кеңес социалистік республикасы
КСРО	- Кеңес социалистік республикалар одағы
ГАЗ	- гео ақпараттық жүйе
АҚШ	- Америка Құрама Штаттары
ГМО	- гендік модификацияланған организм
ГМО	- Қазақстан Респбликасы
ТМД	- Тәуелсіз Мемлекеттер Достастығы

КІРІСПЕ

Зерттеу тақырыбының өзектілігі. Өзгермелі әлемде Қазақстан Республикасы экономикалық және әлеуметтік саясатты жаңа шақыруларға бейімделуге мәжбүр. Аграрлық сектордың тұрақты дамуының және елдің азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз етудің негізгі факторы ретінде жер ресурстарын басқаруға ерекше назар аударылуда. Осы орайда ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін мемлекеттік жер қорына қайтару өзекті міндетке айналып, жер ресурстарын тиімді пайдалануға және оларды қорғауға ерекше көңіл бөлінуде.

Ел Президенті Қ.К. Тоқаевтың «Әділетті мемлекет. Біртұтас ұлт. Берекелі қоғам» атты халыққа Жолдауында құрылымдық экономикалық қайта құрулардың маңыздылығы және әділеттілік пен мүмкіндіктер теңдігіне қол жеткізу үшін «Азамат – Бизнес – Мемлекет» үштігінің қатынастарын терең зерделеп, қайта құру қажеттілігі ерекше атап өтіледі. Президент жаңа экономикалық бағыттың басымдықтарына назар аударып, оның ішінде жер ресурстарын пайдалануды оңтайландырумен тікелей байланысты жеке кәсіпкерлік бастаманы ынталандыру және бәсекелестікті, аграрлық секторды дамыту және жер ресурстарын басқару жүйесін реформалау мәселелеріне ерекше көңіл бөлуде. Оның ішінде пайдаланылмайтын жерлерді қайтарып, шаруаларға (кәсіпкерлерге) ашық және әділетті бөлу маңыздылығын, сондай-ақ тиімді жер пайдалану үшін жағдайлар жасаудың маңыздылығын атап өткен.

Жолдауда пайдаланылмай жатқан немесе нысаналы мақсатта игерілмейтін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін мемлекеттік жер қорына қайтару бойынша 2022 жылғы қыркүйек айына дейін 2,9 миллион гектар жер учаскелері қайтарылғанын және осы жылдың соңына дейін 5 миллион гектар жер учаскелерін қайтару жоспарлағанын, ал 2023 жылы 10 миллион гектар жер учаскелерін қайтару бойынша жұмыстар жүргізу қажеттілігін атап көрсетті [1].

2022 жылы жер дауларына қатысты 4307 әкімшілік іс бірінші инстанциядағы соттарға тадап-арыз жолданса, ал 2023 жылдың 1-тоқсанында 1113 әкімшілік талап арыз жолданған. Тиісінше, 2022 жылы шешім шығарумен қаралғаны - 1559 іс, *(1059 немесе 67% қанағаттандырылды, шығарылған шешімдердің жалпы санынан 500 немесе 32% бас тартылды)*; Тараптардың татуласуына байланысты – 89, дауды медиация тәртібімен реттеуге байланысты – 389 талап қою қайтарылды; - 1654 талап қою қайтарылып, 872 іске апелляциялық шағым келтірілген. Ал 2023 жылдың 1-тоқсанында 301 іс – шешім шығарумен қаралды, 201 іс немесе 66% талап қою қанағаттандырылды, талап қоюдан 100 жағдайда немесе шығарылған шешімдердің 33%-нан бас тартылды; – қайтарылғаны – 194, оның ішінде тараптардың татуласуына байланысты – 12, оның ішінде даудың медиация тәртібімен реттелуіне байланысты – 102 іс, барлығы 1 063 іс аяқталды. 245 іске апелляциялық шағым келтірілді [2].

Жер дауларына байланысты сот процесстері көбінесе жерді басқарудың қолданыстағы тетігіндегі проблемаларды, соның ішінде жерді басқару туралы

шешім қабылдаудың ашықтығы, жер учаскелерін алудың заңдылығы және алынған учаскелер үшін өтемақылардың әділдігі мәселелерін анықтайды. Осы саладағы сот практикасын талдау қолданыстағы заңнамадағы және оны қолдану тәжірибесіндегі жүйелік кемшіліктерді анықтауға мүмкіндік береді. Бұл өз кезегінде жер ресурстарын басқарудың нормативтік базасы мен процестерін жетілдіру қажеттілігін көрсетеді.

Бұл ретте сот процесстеріне жер дауларына байланысты жерді басқару туралы шешім қабылдаудың ашықтығы, жер учаскелерін алудың заңдылығы және алынған учаскелер үшін өтемақылардың әділдігі мәселелері жүктелген.

Осы саладағы сот практикасымен қолданылатын заңнамадағы жүйелік кемшіліктер мен бюрократиялық процестердің орын алуы таңдалған магистрлік жобаның өзектілігін анықтайды.

Магистрлік жобаның мақсаты. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін мемлекеттік жер қорына қайтару процесін жетілдіру бойынша тәжірибелік ұсынымдар әзірлеу.

Зерттеу мақсатына жету үшін келесідей міндеттер қойылды:

- Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін мемлекеттік жер қорына қайтаруға қатысты қолданыстағы заңнамалық және реттеушілік актілерді зерделеу;

- Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін мемлекеттік жер қорына қайтару процесін жетілдіру бойынша халықаралық тәжірибелерді қарастыру және олардың Қазақстан жағдайына қолданылу мүмкіндігін бағалау;

- Жер учаскелерін қайтару процесінің ағымдағы жағдайын талдау, оның ішінде бюрократиялық кедергілер мен процестің ұзақтығына әсер ететін басқа да факторларды анықтау;

- Жер учаскелерін қайтару процесін жетілдіру бойынша тәжірибелік ұсыныстар ұсыну.

Зерттеу нысаны. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін мемлекеттік жер қорына қайтару процестері мен механизмдері.

Зерттеу пәні: Жер учаскелерін қайтару процесін жетілдіруге қатысты қарым-қатынастар (*заңнама, сот практикасы, халықаралық тәжірибелер және т.б.*).

Зерттеудің әдістері. Жобаны әзірлеу барысында статистикалық, салыстырмалы, контент талдау әдістері қолданылды.

Зерттеудің практикалық маңыздылығы. Зерттеу барысында жер учаскелерін қайтару процесі бойынша қалыптастырылған ұсыныстар сот және мемлекеттік органдарға олардың функцияларын орындау үшін, сондай-ақ қоғамдық кеңес пен жер пайдаланушыларға ашықтық мен есеп беруді қамтамасыз ету үшін қолданылады.

Зерттеудің практикалық ережесі. Зерттеудің барлық кезеңдерінде нақты, өлшемді және тексеруге келетін деректерге сүйеніп, зерттеу мәселесінің шешімін табудағы тиімділікті арттыру үшін қолданбалы және теориялық тәсілдердің интеграциясын қамтамасыз ету.

Зерттеу нәтижелерін сынақтан өткізу. Зерттеу жобасына қатысты ағымдағы жылдың қаңтар айында «Жер учаскелерін мемлекеттік жер қорына қайтаруда бизнес-процестерді оңтайландыру» тақырыбында авторлық мақала шығарылды.

Зерттеу жобасының көлемі мен құрылымы. Магистрлік жоба кіріспе, екі тарау, қорытынды пайдаланылған әдебиеттер тізімінен тұрады. Көлемі 49 бет, 1 кесте, 1 сурет бар.

1 ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУДЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ АСПЕКТІЛЕРІ

1.1. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің түсінігі және жіктелуі

Жер құқығындағы жерді қайтару институты алғашқы кеңестік кезеңнен бастап 1917 жылғы «О земле» [3] және 1918 жылғы «О социализации земли» [4] сияқты алғашқы жарлықтары негізінде қоғамдық қажеттіліктер үшін жерді алып қою дами бастады. Жерді алып қою туралы алғашқы ережелер 1919 жылы пайда болды, ал егжей-тегжейлі реттеу 1922 жылғы еңбек жер пайдалану туралы Заңда және сол жылы РСФСР Жер кодексінде [5] жасалды. 1920-1936 жылдар аралығында Қазақ КСР-де жер қатынастарын реттеуге, соның ішінде мемлекеттік және қоғамдық мұқтаждар үшін жерді алып қоюға бағытталған 14-тен астам жергілікті нормативтік актілер қабылданды [6]. 1929 жылы орталық билік органдарының қарамағындағы және концессиялық шарттар бойынша пайдаланылатын жерлерді қоспағанда, әртүрлі негіздер бойынша алып қою рәсімдері мен шарттарын айқындайтын жерді алып қою туралы ереже бекітілді [7].

Мемлекеттік және қоғамдық жобаларды іске асыру үшін, көлік инфрақұрылымы мен қоғамдық мақсаттағы объектілердің құрылысын қоса алғанда, жерді мемлекеттік қорға алып қою тұрақты және уақытша негізде жүргізілуі мүмкін болатын. Алып қою туралы шешім бекітілген құрылыс жоспарларына негізделді және басқарудың әртүрлі деңгейлерінде мүдделі тараптармен келісуді талап етті. Алып қою кезінде шығындарды өтеу және өтемақы қарастырылды, ал даулы мәселелер жер комиссиялары немесе соттар арқылы шешілген.

1968 жылы КСРО жер заңнамасының негіздері қабылданғаннан бастап, оның ішінде мемлекет мұқтажы үшін жерді алып қою, жер пайдаланушылармен және бақылау органдарымен алдын-ала келісуді талап ететін нақты процедуралар белгіленді. Осылайша, жерді алып қою институтының дамуы жерді басқару тәсілдерінің біртіндеп эволюциясын, сондай-ақ мемлекеттік және қоғамдық мүдделерді жер пайдаланушылардың құқықтарымен теңестіруге деген ұмтылысты көрсетеді [8].

Қазақстанның жер заңнамасы алғашқы кеңестік жарлықтардан бастап 1990 жылғы Жер кодексіне дейін айтарлықтай өзгерістерге ұшырады. Бастапқыда Кеңес Одағы дәуірінде жерді алып қою нақты реттелмеген, бұл 1917-1918 жылдардағы жарлықтарда көрініс тапқан. Мемлекет мұқтажы үшін жерді алып қоюға қатысты алғашқы нормалар 1919 жылы енгізілді, ал егжей-тегжейлі заңнама 1920 жылдардың басында пайда болды. Осы кезеңде Қазақ КСР-в жерді алып қоюды реттейтін жергілікті актілер қабылданды, 1929 жылғы ереже ерекше маңызды болды.

Бұрынғы нормативтерге негізделген 1971 жылғы ҚазКСР Жер Кодексі жер қатынастарын реттеуді 1990 жылға дейін жалғастырды [9]. 1990 жылғы Жер кодексінде жер құқығын тоқтатуға арналған арнайы тарау жасалды. Жерге жеке меншік болмаған жағдайда, жер учаскелерін алып қою сот органдарының қатысуынсыз әкімшілік акт ретінде жүзеге асырылды, бұл процесті жеңілдетті.

Кодекс жер құқығын тоқтату үшін ерікті және мәжбүрлі негіздерді, соның ішінде жерді ұтымсыз пайдалану, жерді пайдаланбау, жалдау шарттарын бұзу және мемлекеттік немесе қоғамдық қажеттіліктер үшін алып қоюды тізімдеді [10].

Кодексте жерді алып қойған жағдайда жер иелері мен жер пайдаланушылардың шығындарын өтеуге ерекше назар аударылды, бұл осындай жағдайларды әділ реттеуге деген ұмтылысты көрсетті. Маңызды ерекшелігі-мемлекет мұқтажы үшін жерді алып қою жергілікті билік органдарының шешімдеріне негізделді, ал даулы жағдайларда шешімге сотқа шағымдануға болады.

Осылайша, Қазақстанның жер заңнамасының тарихи дамуы жерді алу тетіктерінің біртіндеп күрделенуін, өтемақы рәсімдерін енгізуді және сот арқылы шағымдану мүмкіндігін айғақтайды, бұл жер ресурстарын басқарудың неғұрлым теңдестірілген және әділ жүйесін қалыптастыруға ықпал етті.

1995 жылы Қазақстан Конституциясының қабылдануы сатып алу тетігін қоса алғанда, жер учаскелерін алып қоюдың жаңа тәсілдерін талап ете отырып, жерге жеке меншіктің енгізілуін белгіледі [11]. Президенттің 1995 жылғы Жарлығы жер құқығын тоқтату үшін ерікті және мәжбүрлі негіздерді белгілейді. Жерді мәжбүрлеп алып қою енді бір жыл ішінде алдын-ала ескертуді талап етеді және жер учаскесінің нарықтық құны, шығындар және ондағы жылжымайтын мүлік негізінде өтеуді көздейді. Бұл алып қою сот органдарының қатысуынсыз және өтемақысыз жүзеге асырылған бұрынғы тәжірибеден өзгеше. Өзгерістер мемлекеттік қажеттіліктерді қоса алғанда, алып қою мақсаттарын нақтылауға және алып қою туралы шешімдерге дау айтудың сот тәртібін белгілеуге де қатысты. Тәркілеу құқық бұзушылықтар үшін шара ретінде енгізіліп, осы мәселені байыпты қарауға баса назар аударылады [12].

2001 жылғы «Жер туралы» Қазақстан заңы жер құқығын ерікті түрде және мәжбүрлеп тоқтату арасындағы нақты айырмашылықты енгізе отырып, жер заңнамасын дамытуды жалғастырды. Баламалы учаскені міндетті түрде бере отырып, радиоактивті ластануға ұшыраған жерлерді алып қою үшін негізді енгізу маңызды жаңалық болды. Халықаралық міндеттемелерді, қорғаныс қажеттіліктерін және басқа да маңызды мемлекеттік мақсаттарды қоса алғанда, жерді алып қою үшін негіздер кеңейтілді. Заң еңсерілмейтін күш жағдайлары үшін алып тастауды көздей отырып, алып қою негіздері үшін мерзімдерді бір жылға дейін қысқартты. Бұзушылықтар үшін жерді алып қою алдында рәсімдік шарттарды сақтауды талап ететін әкімшілік іс әрекеттер енгізілді. Сондай-ақ, заң Жер ресурстарын басқарудың нарықтық тетіктеріне көшуді көрсете отырып, жер қатынастарын реттеудегі азаматтық заңнаманың рөлін көрсетті [13].

2003 жылы жер учаскелерін алып қоюды құқықтық реттеуде айтарлықтай даму болды. Бұл өзгерістер жерді басқарудың орталықтандырылған тәсілінен жердің жеке меншігі мен жер пайдаланушылардың құқықтарын мойындайтын икемді және нарыққа бағытталған жүйеге дейінгі эволюцияны көрсетеді.

Тәуелсіз Қазақстанның жер заңнамасын дамытудың негізгі кезеңдері:

1. *1995 жылға дейін:* жер заңнамасы әкімшілік реттеу мен жерге мемлекеттік меншікке назар аудара отырып, негізінен императивті нормалармен

сипатталды. Жер мемлекеттік сектор ішінде нарықтық механизмдерді есепке алмай бөлінді.

2. 1995 жылдан бастап қазіргі уақытқа дейін: Жерге жеке меншікті енгізу және одан кейінгі заңдар жер иелерінің құқықтарын кеңейтетін және жер қатынастарына нарықтық принциптерді енгізетін диспозитивті нормаларды енгізді. Бұл меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғау қажеттілігін мойындай отырып, Жер ресурстарын неғұрлым тиімді және икемді пайдалануды қамтамасыз етті.

2003 жылғы Жер кодексіне енгізілген өзгерістер:

Жерді алып қоюдың анықтамасы. Жер кодексі белгіленген рәсімдер мен шарттарға сәйкес мемлекеттік органдардың іс-әрекеттері арқылы меншік немесе жер пайдалану құқығын тоқтату ретінде алып қоюдың нақты анықтамасын енгізді.

Жер құқығын тоқтатудың ерікті және мәжбүрлі негіздері. Кодекс меншік иелері мен пайдаланушылардың құқықтарын қорғаудың маңыздылығын көрсете отырып, жер учаскелерін ерікті түрде иеліктен шығаруды шектейді.

Жерді алып қою шарттары мен рәсімдері. Заң мемлекеттік маңызы бар объектілер салуды, арнайы экономикалық аймақтар құруды және қоғамдық және мемлекеттік мүдделерге қызмет ететін басқа да жағдайларды қоса алғанда, жерді мәжбүрлеп иеліктен шығарудың негіздерін нақтылады.

Жер учаскелерін сатып алу. жер учаскелерін сатып алу рәсіміне, оның ішінде сатып алу мерзімдері мен шарттарын анықтауға назар күшейтілді, бұл меншік иелері мен пайдаланушыларға қосымша кепілдіктер береді.

Жерді алып қою үшін өтемақы. заңнама меншік иелері мен пайдаланушыларға әділ өтемақы төлеуді қамтамасыз ете отырып, жер учаскесінің нарықтық құнын бағалауды және шығындарды өтеуді қоса алғанда, өтемақы тетіктерін егжей-тегжейлі реттейді.

Заңнамадағы өзгерістердің артықшылықтары:

Жер иелері мен пайдаланушыларды құқықтық қорғауды күшейту.

Алу мен өтемақының ашық және әділ тетіктерін енгізу.

Жер ресурстарын тиімді пайдалануды ынталандыру.

Жеке меншік пен нарықтық экономиканы дамытуды қолдау.

Заңнамадағы өзгерістердің кемшіліктері:

Алу және өтемақы рәсімдерінің ықтимал күрделілігі мен ұзақтығы.

Мемлекеттік мүдделер алдында иелердің құқықтарын жеткіліксіз қорғау тәуекелі.

Жер учаскелерінің құнын және өтемақы мөлшерін бағалауға қатысты ықтимал даулар.

Тұтастай алғанда, Қазақстанның жер заңнамасының эволюциясы меншік иелері мен пайдаланушылардың құқықтарын қорғауға басымдық бере отырып, жер ресурстарын неғұрлым теңгерімді және тиімді басқаруға көшуді көрсетеді.

Қазақстанның жер заңнамасы жерді ескі мемлекеттік бақылаудан жеке меншікті тану мен қорғауға және жер ресурстарын басқарудың нарықтық тетіктерін енгізуге көшуді көрсете отырып, ұзақ даму жолынан өтті. Өзгерістер,

әсіресе 2003 жылғы Жер кодексінің қабылдануымен [14], жер иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтық қорғалуын күшейтті, жерді алу мен өтемақы төлеудің нақты және әділ процедураларын қамтамасыз етті.

Аграрлық қажеттіліктерге бөлінген немесе оларға арналған жерлер ауыл шаруашылығы болып жіктеледі. Бұл аумақтар егін өсіруге арналған алқаптарды ғана емес, сонымен қатар жолдарды, коммуникациялық желілерді, жасанды су айдындарын, суару жүйелерін, сондай-ақ агроөнеркәсіптік кешеннің қалыпты жұмыс істеуін қамтамасыз ететін құрылыстарды қоса алғанда, әртүрлі инфрақұрылым объектілерін қамтиды. Сонымен қатар, олар құнарлы жерлерді сұйылтатын тұзды батпақтар, құмдар сияқты ерекше табиғи жағдайлары бар аймақтарды қамтиды [14]. Жер қорының жер санаттары бойынша динамикасын 1-кестеден көруге болады.

Кесте 1 – 1991-2022 жылдардағы жер қорының жер санаттары бойынша динамикасы

Жер санаттарының атауы	1991 ж.	2021 ж.	2022 ж.	Өзгерістер (+, -)	
				2022 ж. 1991 ж. салыстырғанда	2022 ж. 2021 ж. салыстырғанда.
1. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер	218 375.8	113 961.4	115 966.2	-102409.6	+2004.8
2. Елді мекендердің жерлері	3 747.2	24 288.7	24 592.8	+20845.6	+304.1
оның ішінде:					
қалалар мен кенттер	2 053.5	4 190.9	4 106.2	+2052.7	-84.7
ауылдық елді мекендердің	1 693.7	20097.8	20 486.6	+18 792,9	+388.8
3. Өнеркәсіп, көлік, байланыс	18 796.8	2239.1	2 273.0	-16 523.8	+33.9
4. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерлері,	775.1	7 810.7	7 811.3	+7 036.2	+0.6
сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы					
Жерлер					
5. Орман қорының жерлері	10 179.2	22 435.3	22 963.5	+12 784.3	+528.2

1-кестенің жалғасы

Жер санаттарының атауы	1991 ж.	2021 ж.	2022 ж.	Өзгерістер (+, -)	
				2022 ж. 1991 ж. салыстырғанда	2022 ж. 2021 ж. салыстырғанда.

6.Су қорының жерлері	819.9	4 206.5	4 209.4	+3 389.5	+2.9
7.Босалқы жерлер	18 952.3	87 989.1	85 114.6	+66 162.3	-2874.5
Жер жиыны	271 646.3	262930.8	262 930.8	-8 715.5	-
оның ішінде басқа	149.8	0.9	0.9	-148.9	-
мемлекеттердің аумағында					
пайдаланылатын жерлер					
Басқа мемлекеттер	993.7	9 561.1	9 561.1	+8 567.4	-
пайдаланатын					
Жерлер					
Республика аумағы	272 490.2	272 491.0	272 491.0	+0.8	-
Ескертпе-дереккөздер негізінде автормен құрастырылған [24].					

Ауыл шаруашылығы алқаптары өз кезегінде ерекше қорғауда. Оларды аграрлық секторға жатпайтын мақсаттарда пайдалану ерекше жағдайларда ғана мүмкін болады. Осылайша, аграрлық өндіріске бөлінген учаскелерде осы саламен байланысты емес объектілердің құрылысы, мысалы, тұрғын үйлер, байланыс құрылыстарына қатысты жағдайларды қоспағанда, шектеулі. Алайда мал шаруашылығы кешендерін және басқа да аграрлық объектілерді салу үшін ең құнды ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалануға болмайды.

Аграрлық жерлерді пайдалануға рұқсат жеке меншік үшін де, жер пайдалану үшін де беріледі және беру мерзімі мен шарттары тиісті заңнамамен реттеледі. Меншікке немесе пайдалануға берілетін ауыл шаруашылығы алқаптарының сапасын бақылау үшін учаскенің арнайы паспорты жасалады.

Осылайша, ауылшаруашылық жерлері аграрлық қызметті қамтамасыз ету үшін қажетті ауылшаруашылық жерлерін де, инфрақұрылымдық және табиғи объектілерді де қамтитын аграрлық өндіріске пайдаланылатын немесе арналған жерлерді қамтитын санат болып табылады. Бұл жерлер елдің аграрлық әлеуетін сақтау мақсатында оларды пайдалану, бөлу және қайта ресімдеу бөлігінде қатаң реттелуге жатады [24].

1.2. Қазақстан экономикасындағы мемлекеттік жер қорының маңызы мен рөлі

Қазақстанның экономикалық жүйесіндегі мемлекеттік жер қорының маңыздылығын оның ауыл шаруашылығы секторын, өнеркәсіпті және басқа да маңызды бағыттарды дамытудағы түйінді рөлін ескере отырып, бағаламауға болмайды. Мемлекеттік жер қоры елдің азық-түлік қауіпсіздігі мен

экономикалық өсуін қамтамасыз ету үшін стратегиялық маңызы бар жер ресурстарын ұтымды және тиімді пайдалануға негіз болады [14].

Мемлекет жер қатынастарын реттеуші рөлін атқара отырып, жер нарығындағы ойын ережелерін анықтап қана қоймай, сонымен қатар жер учаскелерін барынша тиімді пайдалануға бағытталған басқару функцияларын орындау үшін жауапкершілікті өз мойнына алады. Жаһандану және экономикалық жағдайлардың өзгеруі жағдайында мемлекеттің жер қатынастарын реттеу саласындағы міндеті одан да жан-жақты болып келеді және жерді қорғау мен қорғауды ғана емес, оларды ұтымды пайдалануды ынталандыруды, жер секторына инвестициялар тартуды және тұрақты дамуды қолдауды қамтиды.

Қазақстанның және ТМД-ның басқа мемлекеттерінің жер құқығының даму тарихында жерді пайдалану және жер иелену мәселелерін реттейтін заңнамалық және нормативтік базалардың біртіндеп қалыптасуы орын алды. Бұл қатаң мемлекеттік бақылаудан Жер ресурстарын басқарудың икемді түрлеріне көшумен қатар жүрді, бұл жаңа экономикалық шындыққа бейімделуге және нарықтық қатынастарды ерараықтандыруға мүмкіндік берді.

Қазақстанның қазіргі экономикасында мемлекеттік жер қоры ауыл шаруашылығының тұрақты дамуын қамтамасыз етуде, индустриялық парктерге жер беруде, инфрақұрылымды дамытуда және ауқымды инвестициялық жобаларды іске асыруда шешуші рөл атқарады. Жерді ұтымды пайдалану және қорғау қағидаттарына сүйене отырып, мемлекет жер өнімділігін арттыру, халықтың өмір сүру сапасын арттыру және экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету үшін жағдай жасауға ұмтылады.

Жер ресурстарын мемлекеттік басқару жер заңнамасының сақталуын бақылау мен қадағалауды ғана емес, сонымен қатар жер нарығын қалыптастыру процестеріне белсенді әсер етуді, экономикалық қызметтің барлық қатысушылары үшін жерге қол жеткізудің тең жағдайларын қамтамасыз етуді көздейді. Нарықтық экономика жағдайында мемлекет жер ресурстарын басқарудағы өз рөлінен бас тартпайтынын, керісінше, жерді тиімді пайдалануды және жер секторына инвестицияларды ынталандыру үшін нарықтық тетіктерді белсенді пайдаланатынын атап өту маңызды [15].

Осылайша, Қазақстанның Мемлекеттік жер қоры оның орнықты дамуын, экономикалық тұрақтылығын және азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз етуде маңызды рөл атқаратын ұлттық экономиканың негізгі элементі болып табылады. Мемлекет жер қатынастарын реттеу және жерді ұтымды пайдалануды ынталандыру жөніндегі кешенді шараларды жүзеге асыра отырып, ел экономикасын дамыту және оның азаматтарының әл-ауқатын жақсарту үшін қолайлы жағдайлар жасауға ықпал етеді.

Қазақстан экономикасындағы мемлекеттік жер қорының маңызы зор, әсіресе ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері елдің аграрлық секторында негізгі ресурс болып табылады. Бұл жерлер елдің азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз етуге және ауылдық аймақтардың дамуына ықпал етеді, сондай-ақ ауыл шаруашылығы өнімдерінің өндірісі мен экспортын арттыру үшін

маңызды. Ауыл шаруашылығы жерлерін тиімді пайдалану экономиканың тұрақты дамуына ықпал етеді. Ауыл шаруашылығы секторының дамуы жұмыс орындарын құруға және ауыл тұрғындарының табысын арттыруға септігін тигізеді. Сонымен қатар, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер елдің азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз етуде маңызды рөл атқарады. Жерлердің тиімді пайдаланылуы ауыл шаруашылығы өнімдерінің өндірісін арттырып, азық-түлік тапшылығын болдырмауға көмектеседі. Бұл жерлерді дұрыс басқару арқылы елдің азық-түлік импортына тәуелділігін азайтуға болады.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің тиімді басқарылуы экологиялық тұрақтылықты қамтамасыз етеді. Топырақтың құнарлылығын сақтау және жерді эрозиядан қорғау маңызды экологиялық міндеттер болып табылады. Экологиялық тұрақтылықты сақтау арқылы ауыл шаруашылығы жерлерін болашақ ұрпақтарға сақтау мүмкіндігі артады. Мемлекет ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің тиімді пайдаланылуын және қорғалуын қамтамасыз ету үшін реттеуші функцияларды орындайды. Жер ресурстарын басқару жүйесін жетілдіру және жерлерді тиімді пайдалану үшін заңнамалық және экономикалық қолдау шараларын енгізу қажет. Мемлекеттік бақылау ауыл шаруашылығы жерлерінің ұтымды пайдаланылуын және олардың экологиялық жағдайын қадағалауға бағытталған. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері Қазақстан экономикасының маңызды элементі болып табылады. Оларды тиімді басқару елдің азық-түлік қауіпсіздігін, экономикалық дамуын және экологиялық тұрақтылығын қамтамасыз етуге мүмкіндік береді. Мемлекеттік жер қорының тиімді пайдаланылуы ауыл шаруашылығы секторының тұрақты дамуына және елдің жалпы әл-ауқатына айтарлықтай үлес қосады.

1.3. Жер ресурстарын басқарудың принциптері мен әдістері

Қазақстан Республикасы Жер заңнамасының қағидаттары Жер ресурстарын басқару жүйесінің негізін қалады және негізгі табиғи ресурс ретінде қоғам мен мемлекеттің жермен өзара қарым-қатынасының негізгі аспектілерін көрсетеді. Бұл қағидаттар елдің тұрақты дамуын, экологиялық тұрақтылығын және жер ресурстарын оңтайлы пайдалануды қамтамасыз етуге бағытталған. Оларды толығырақ қарастырайық:

1. Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі елдің аумақтық тұтастығының негізгі мәнін айқындайды, оны оның бөліктерін бөлуге немесе иеліктен шығаруға кез келген әрекеттен қорғайды.

2. Жерді табиғи ресурс ретінде сақтау жерге ұқыпты қарау қажеттілігіне баса назар аударады, оның халықтың өмірі мен қызметін қолдаудағы рөлін атап көрсетеді.

3. Жерді қорғау және ұтымды пайдалану жерді пайдалануға жауапкершілікпен қарауды, олардың қажетсіз сарқылуы мен тозуын болдырмауды міндеттейді.

4. Экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету экологиялық тәуекелдерді және шаруашылық қызметтің табиғатқа теріс әсерін болдырмауға бағытталған.

5. Жерді нысаналы пайдалану жер учаскелерін пайдаланудың олардың мақсатына және пайдалану құқығына арналған құжаттарда айқындалған функцияларға сәйкестігін талап етеді.

6. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің басымдығы ауыл шаруашылығының елдің экономикасы мен азық-түлік қауіпсіздігі үшін стратегиялық маңыздылығын көрсетеді.

7. Жердің жай-күйі және оның қолжетімділігі туралы ақпаратпен қамтамасыз ету жер ресурстарын басқарудағы ашықтыққа және барлық мүдделі тараптарға өзекті деректерді ұсынуға кепілдік береді.

8. Жерді пайдалану және қорғау жөніндегі іс-шараларды мемлекеттік қолдау ауыл шаруашылығы өндірісін дамытуға, жерді қалпына келтіруге және қорғауға ресурстар бөлуді көздейді.

9. Жерге зиян келтірудің немесе оның салдарын жоюдың алдын алу теріс әсерді азайту және топырақты қалпына келтіру бойынша белсенді әрекеттерді талап етеді.

10. Жерді пайдаланудың ақылы болуы жер ресурстарын тиімді және жауапты пайдалануды ынталандыру арқылы оларды пайдаланғаны үшін өтемақы принципін бекітеді [14].

Осылайша, Қазақстанның жер заңнамасының қағидаттары ағымдағы және болашақ ұрпақтың мүддесі үшін жер ресурстарын сақтауға және көбейтуге бағдарланған жер қатынастарын орнықты және жауапты жүргізу үшін нормативтік негізді қалыптастырады.

Қазақстан Республикасында жер ресурстарын басқару әдістері мемлекеттік және жергілікті билік органдары, сондай-ақ шаруашылық жүргізуші субъектілер жер заңнамасының белгіленген қағидаттарын іске асыру және жерді орнықты дамыту мен ұтымды пайдалану мақсаттарына қол жеткізу үшін пайдаланатын тәсілдер мен құралдардың жиынтығы ретінде айқындалады. Олар жер қатынастарын реттеуге, жерді қорғауға және қалпына келтіруге, жерге теріс әсер етудің алдын алуға және жоюға бағытталған кең ауқымды әрекеттерді қамтиды. Негізгі әдістерді келесідей жіктеуге болады:

1. Әкімшілік-құқықтық әдіс. Жер қатынастарын реттейтін заңнамалық және нормативтік актілерді қолдануды қамтиды. Бұл әдіс жерді пайдалану және

қорғау ережелерін, сондай-ақ оларды бұзғаны үшін жазаларды белгілеу үшін билік өкілеттіктерін пайдалануға негізделген. Негізгі элементтер:

- Жерді аймақтарға бөлу және жоспарлау.
- Жерді пайдаланудың ерекше түрлеріне лицензиялау және рұқсат беру.
- Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау және қадағалау.

2. Экономикалық әдіс. Экономикалық левелер мен тетіктердің көмегімен Жер ресурстарын ұтымды пайдалануды ынталандыруға бағытталған. Олар:

- Жерді пайдаланғаны үшін салық салу және алымдар.
- Жерді қорғау және топырақты қалпына келтіру жөніндегі іс-шараларды экономикалық ынталандыру.

- Жер учаскелеріне құқықтармен сауда-саттықты қоса алғанда, реттеудің нарықтық тетіктерін әзірлеу және енгізу.

3. Ақпараттық әдіс. Негізделген шешімдер қабылдау үшін қажетті деректердің ашықтығы мен қолжетімділігін қамтамасыз ету үшін жер ресурстарының жай-күйі туралы ақпаратты жинауды, талдауды, өңдеуді және таратуды көздейді. Негізгі бағыттар:

- Жер кадастрын және жерді есепке алудың басқа да ақпараттық жүйелерін құру және жүргізу.

- Жерді ұтымды пайдалану және қорғау бойынша әдістемелік ұсынымдарды әзірлеу және тарату.

- Халық пен шаруашылық жүргізуші субъектілер арасында білім беру және ағарту кампанияларын өткізу.

4. Нормативтік-әдістемелік әдіс. Жер ресурстарын пайдалануды, қорғауды, мониторингті және бағалауды реттейтін стандарттарды, нормалар мен ережелерді әзірлеуге және қолдануға негізделеді. Қамтиды:

- Топырақ сапасының нормативтерін және экологиялық қауіпсіздік стандарттарын белгілеу.

- Жерге орналастыру жұмыстарын жүргізу және жерді бағалау әдістемелерін әзірлеу.

5. Әлеуметтік әдіс. Халықта және шаруашылық жүргізуші субъектілерде жер ресурстарына жауапкершілікпен қарауды қалыптастыру және қоғамдық бақылауды арттыру жөніндегі шараларды қамтиды. Бағытталған:

- Жерді қорғау және ұтымды пайдалану саласындағы қоғамдық бастамаларға жәрдемдесу.

- Тұрақты жер пайдалану мен егіншіліктің ерікті тәжірибелерін дамыту [16].

Қазақстан Республикасында жер ресурстарын басқарудың бұл әдістері бір-бірін жоққа шығармайды және көбінесе жер қатынастары, жерді тұрақты дамыту мен қорғауды қамтамасыз ету саласында үздік нәтижелерге қол жеткізу үшін кешенде қолданылады.

Алайда, бұл әдістерге келесі институттар жетіспейді:

1. Қоғамдық қатысу. Жер ресурстарын басқарудағы шешім қабылдау процестеріне қоғамдық ұйымдар мен азаматтардың қатысуын қамтамасыз ету.

Бұл әдіс жер ресурстарын пайдаланудағы әділеттілікті және ашықтықты арттыруға көмектеседі.

2. *Жер пайдаланудың стратегиялық жоспарлауы.* Ұзақ мерзімді жер пайдалану стратегияларын әзірлеу және іске асыру, оның ішінде жердің тұрақты пайдалануын қамтамасыз ететін инфрақұрылымдық және экономикалық шараларды қабылдау.

3. *Жерге қатысты заңнаманы жетілдіру.* Жер ресурстарын басқару саласындағы заңнаманы тұрақты түрде жаңарту және жетілдіру, оның ішінде жер пайдалануды реттеу, жер учаскелерін бөлу және қайтару процестерін жеңілдету.

Бұл жер ресурстарын басқару әдістері және принциптері жердің тиімді және тұрақты пайдалануын, сондай-ақ экологиялық тұрақтылықты қамтамасыз етуге бағытталған. Жер ресурстарын басқарудың осы әдістерін тиімді қолдану арқылы Қазақстан өзінің аграрлық секторын дамыта алады, азық-түлік қауіпсіздігін және халықтың өмір сүру сапасын жақсарта алады.

2 ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН МЕМЛЕКЕТ МЕНШІГІНЕ ҚАЙТАРУДЫҢ ХАЛЫҚАРАЛЫҚ ТӘЖІРИБЕСІ

2.1. Басқа елдердегі жер учаскелерін мемлекет меншігіне қайтарудың табысты тәжірибелеріне шолу

Нидерландыда ауылшаруашылық жерлерін бақылау үшін ГАЗ (геоақпараттық жүйелер) және қашықтықтан аймақтарға бөлуді қолдану. Бұл технологиялар жерді тиімді бақылау мен басқаруды қамтамасыз ете отырып, жерді нақты уақыт режимінде пайдалануды дәл бақылауға мүмкіндік береді.

Нидерландыда бұл тәсіл ауылшаруашылық өндірісін оңтайландыруға және экологиялық тепе-теңдікті сақтауға ықпал етеді.

Австралияда экожүйелерді қалпына келтіру және табиғи резерваттар құру үшін жоғары экологиялық қауіпті аймақтардағы жерлерді ерікті түрде сатып алу бағдарламасын әзірлеу. Бұл қоршаған ортаны қорғауға ықпал етіп қана қоймайды, сонымен қатар жер иелеріне қалпына келтіру бағдарламаларына қатысуға ынталандыру арқылы әділ өтемақы береді.

АҚШ-та «*eminent.domain*» жүйесін меншік иелеріне әділ өтемақы бере отырып, қоғамдық жобаларға жерді мәжбүрлеп сатып алу үшін пайдалану. Сонымен бірге, АҚШ-та шешім қабылдау процестерінің ашықтығын және барлық мүдделі тараптардың пікірлерін ескеруді қамтамасыз ететін қоғамдық тыңдаулар мен талқылаулардың дамыған тәжірибесі бар.

Германияда пайдаланылмаған немесе тиімсіз пайдаланылған жерлердің иелеріне қатаң салық шараларын қолдану, бұл жерді белсенді пайдалануды немесе оны қайта бөлу үшін мемлекеттік қорға қайтаруды ынталандырады. Мұндай жүйе Жер ресурстарын ұтымды пайдалануға және қараусыз қалған учаскелер санын азайтуға ықпал етеді.

Ұлыбританияда дамуды жоспарлау жүйесі (*Development Planning*) арқылы жерді пайдалануды жоспарлауға көп көңіл бөлінеді. Бұл жүйе жерді пайдалануды Жергілікті деңгейде реттеуге мүмкіндік береді, соның ішінде ауылшаруашылық учаскелерін пайдалану тиімділігіне тікелей әсер ететін игеруге рұқсат беру арқылы. Жария қатысу және даму жоспарларын талқылау тетіктері барлық тараптардың ашықтығы мен мүдделерін есепке алуға ықпал етеді.

Франция агроэкологиялық шаралар жүйесі және ауыл шаруашылығын қолдау арқылы ауылшаруашылық жерлерін сақтауға баса назар аударады. Мысалы, «*terres d 'Opportunité*» бағдарламасы жас фермерлердің жерге қол жеткізуін жеңілдетуге бағытталған, бұл ауыл шаруашылығы секторын жаңартуға және қолдауға ықпал етеді. Франция сонымен қатар ауылшаруашылық жерлерін дамудан қорғау үшін салықтық ынталандыруды қолданады.

Дания жерді, соның ішінде ауылшаруашылық жерлерін тұрақты дамытуға және тиімді пайдалануға деген көзқарасымен танымал. Дания Заңы ауылшаруашылық учаскелерін басқа жер пайдалануларына айналдыруды қатаң реттейді, бұл ауыл шаруашылығы үшін құнды жерлерді сақтауға көмектеседі. Сонымен қатар, Дания нақты егіншілік технологияларын және Жерді өңдеудің экологиялық таза әдістерін белсенді түрде дамытуда, бұл олардың өнімділігін арттыруға және қоршаған ортаға әсерін азайтуға ықпал етеді [18].

Зерттеу нәтижелері көрсеткендей, ауыл шаруашылығы жерлерін басқару мен қайтару бойынша әртүрлі елдердің тәжірибелері жергілікті жағдайларға, экономикалық басымдықтарға және мәдени құндылықтарға негізделген. Нидерланды, АҚШ, Германия, Ұлыбритания, Франция және Дания сияқты елдерде инновациялық технологиялар, экологиялық шаралар, заңнамалық реттеу және қоғамдық қатысу маңызды рөл атқарады.

Нидерландыда ауылшаруашылық жерлерін бақылау үшін ГАЖ (геоакпараттық жүйелер) және қашықтықтан аймақтарға бөлуді қолдану жерді нақты уақыт режимінде басқаруға мүмкіндік беріп, ауылшаруашылық өндірісін оңтайландыруға және экологиялық тепе-теңдікті сақтауға ықпал етеді. Австралияда жоғары экологиялық қауіпті аймақтардағы жерлерді ерікті түрде сатып алу бағдарламасы арқылы экожүйелерді қалпына келтіру және табиғи резерваттар құру қоршаған ортаны қорғауға және жер иелеріне әділ өтемақы беруге ықпал етеді. АҚШ-та «*eminent domain*» жүйесі меншік иелеріне әділ өтемақы бере отырып, қоғамдық жобаларға жерді мәжбүрлеп сатып алу үшін пайдаланылады, ал шешім қабылдау процестерінің ашықтығы мен қоғамдық тыңдаулардың дамыған тәжірибесі барлық мүдделі тараптардың пікірлерін ескеруге мүмкіндік береді.

Германияда пайдаланылмаған немесе тиімсіз пайдаланылған жерлердің иелеріне қатаң салық шараларын қолдану жерді белсенді пайдалануды немесе оны қайта бөлу үшін мемлекеттік қорға қайтаруды ынталандырады, бұл жер ресурстарын ұтымды пайдалануға ықпал етеді. Ұлыбританияда дамуды жоспарлау жүйесі арқылы жерді пайдалануды жергілікті деңгейде реттеу, жария қатысу және даму жоспарларын талқылау барлық тараптардың мүдделерін ескеруге ықпал етеді. Францияда агроэкологиялық шаралар және ауыл шаруашылығын қолдау арқылы ауылшаруашылық жерлерін сақтау, жас фермерлердің жерге қол жеткізуін жеңілдету және ауылшаруашылық жерлерін дамудан қорғау үшін салықтық ынталандыру қолданылады. Данияда ауылшаруашылық учаскелерін басқа жер пайдалануларына айналдыруды қатаң реттеу, нақты егіншілік технологияларын және экологиялық таза әдістерді дамыту арқылы ауыл шаруашылығы жерлерін тиімді пайдалану және олардың өнімділігін арттыруға ықпал етеді.

Жоғарыда аталған шараларды іске асыру Қазақстанның ауыл шаруашылығы секторын дамытуға, азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз етуге және экологиялық тұрақтылықты сақтауға ықпал етеді. Мемлекеттік жер қорының тиімді басқарылуы экономиканың тұрақты дамуын қамтамасыз етіп, елдің жалпы әл-ауқатын арттыруға мүмкіндік береді. Қазақстан осы елдердің тәжірибелерін бейімдеп, жер ресурстарын басқаруды жетілдіру арқылы ауыл шаруашылығы жерлерінің тиімді пайдаланылуын және қорғалуын қамтамасыз ете алады.

2.2. Халықаралық тәжірибені Қазақстан жағдайына бейімдеу

Халықаралық тәжірибені Қазақстан жағдайына бейімдеу үшін бірқатар шараларды қарастыру қажет. Нидерландының тәжірибесіне сүйене отырып, ауыл шаруашылығы жерлерін бақылау үшін геоакпараттық жүйелер (ГАЖ) және қашықтықтан аймақтарға бөлуді қолдану керек. Бұл технологиялар жерді нақты уақыт режимінде тиімді бақылап, басқаруға мүмкіндік береді. Австралияның экожүйелерді қалпына келтіру және табиғи резерваттар құру тәжірибесі Қазақстан үшін пайдалы болуы мүмкін. Жоғары экологиялық қауіпті

аймақтардағы жерлерді ерікті түрде сатып алу бағдарламасын әзірлеу арқылы қоршаған ортаны қорғауға және жер иелеріне әділ өтемақы беруге болады. АҚШ-тың «*eminent domain*» жүйесін қолдану Қазақстанда да жерді мәжбүрлеп сатып алу барысында меншік иелеріне әділ өтемақы төлеуді қамтамасыз етуге мүмкіндік береді. Германияның пайдаланылмаған немесе тиімсіз пайдаланылған жерлердің иелеріне қатаң салық шараларын қолдану тәжірибесі де Қазақстанға қолайлы. Ұлыбританияның жерді пайдалануды жоспарлау жүйесін енгізу арқылы жерді пайдалануды жергілікті деңгейде реттеу және барлық тараптардың мүдделерін ескеруге бағытталған жария қатысу мен даму жоспарларын талқылау тетіктерін қолдану қажет. Францияның агроэкологиялық шаралары мен ауыл шаруашылығын қолдау бағдарламаларын енгізу ауыл шаруашылығы жерлерін сақтауға және жас фермерлердің жерге қол жеткізуін жеңілдетуге ықпал етеді. Данияның ауыл шаруашылығы жерлерін тұрақты дамытуға және тиімді пайдалануға деген көзқарасы Қазақстан үшін үлгі бола алады. Осы шараларды іске асыру Қазақстанның ауыл шаруашылығы секторын дамытуға, азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз етуге және экологиялық тұрақтылықты сақтауға ықпал етеді.

Аталған мемлекеттердің артықшылықтары мен кемшіліктерін қарастырсақ:

Нидерланды

Артықшылықтары: аграрлық сектордағы инновациялық технологиялар, шектеулі Жер ресурстарын тиімді пайдалану.

Кемшіліктері: қарқынды егіншілікке байланысты топырақты тыңайтқыштармен және химиялық заттармен қанықтыру қаупі.

АҚШ

Артықшылықтары: ауылшаруашылық өндірісінің ауқымы мен әртүрлілігі, меншікті қорғаудың күшті құқықтық базасы.

Кемшіліктері: ауылшаруашылық жерлерін урбанизациялау проблемалары, ресурстарға қол жетімділіктің гетерогенділігі.

Франция

Артықшылықтары: жергілікті және дәстүрлі Ауыл шаруашылығын қолдау, ауылшаруашылық жерлерін қорғаудың қатаң шаралары.

Кемшіліктері: экологиялық және аграрлық стандарттарды сақтаудың жоғары шығындары.

Дания

Артықшылықтары: экологиялық таза және тұрақты ауыл шаруашылығындағы көшбасшылық.

Кемшіліктері: жер ресурстарының шектеулілігі, жердің жоғары құны.

Ұлыбритания

Артықшылықтары: ауыл шаруашылығының күшті дәстүрлері, өнім сапасының жоғары стандарттары.

Кемшіліктері: Жер даулары және урбанизация қысымы, жаңа фермерлер үшін жерге қол жеткізудегі қиындықтар.

Германия

Артықшылықтары: аграрлық сектордағы автоматтандыру мен технологияландырудың жоғары деңгейі, қатаң экологиялық нормалар.

Кемшіліктері: бәсекеге қабілеттілікке әсер етуі мүмкін ГМО-ны қолдануға шектеулер.

Әр түрлі елдердегі жерді басқару тәсілдерін талдау өнімді ауыл шаруашылығы, қоршаған ортаны қорғау және экономикалық пайда арасындағы тепе-теңдікті табудың маңыздылығын көрсетеді. Қарастырылған елдердің әрқайсысы өздерінің нақты жағдайларын, мәдени құндылықтары мен экономикалық басымдықтарын көрсететін бірегей әдістер мен стратегияларды қолданады. Нидерландының қарқынды және жоғары технологиялық ауыл шаруашылығынан Германияның қатаң экологиялық стандарттарына дейін, АҚШ-тың ауқымды агроөнеркәсіптік өндірісінен Франциядағы жергілікті және дәстүрлі ауыл шаруашылығын қолдауға дейін бұл модельдердің барлығы басқа елдерге сабақ пен шабыт береді.

Маңызды қорытынды-жерді басқарудың жетістігі негізінен жергілікті жағдайларға бейімделуге, жоспарлау мен басқару процесіне мүдделі тараптардың кең ауқымын қосуға және жерді пайдалануды бақылау мен талдау үшін озық технологияларды қолдануға байланысты. Процестердің ашықтығы мен ашықтығы, меншік құқығын құқықтық қорғаумен және әділ өтемақыға қол жеткізумен қатар, халықтың сенімі мен қолдауын қамтамасыз етуде шешуші рөл атқарады.

Климаттың өзгеруі, азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз ету және биоәртүрлілікті сақтау қажеттілігі сияқты жаһандық сын-қатерлерді ескере отырып, елдер арасында тәжірибе мен білім алмасу халықаралық деңгейде жерге орналастыру мен ауыл шаруашылығы өндірісіне инновациялық және тұрақты тәсілдерді әзірлеуге және іске асыруға ықпал етуі мүмкін.

Болгария

Болгарияда жер учаскелерін мемлекеттік жер қорына қайтару процесі келесі қадамдарды қамтиды:

Жерді сәйкестендіру және бағалау;

Заңды тексеру;

Қайтару туралы шешім қабылдау;

Құжаттарды рәсімдеу;

Мүдделі тараптарды хабардар ету;

Кадастрлық деректерді жаңарту;

Жерді пайдалануды жоспарлау [20].

Қазақстан

Қазақстанда процесс келесі кезеңдер арқылы жүзеге асырылады:

Жерді қайтару процесін бастау көбінесе жер заңнамасына сәйкес жерді пайдаланудың орындылығын бағалаудан басталады.

Жерді пайдаланудың заңдылығын анықтау және мақсатына сай заңсыз иеленетін немесе пайдаланылмайтын жерлерді анықтау үшін жер аудитін жүргізу.

Қайтару туралы шешім жер және экологиялық заңнаманы ескере отырып, аудит нәтижелері негізінде қабылданады.

Кадастрлық және басқа да тіркеу жазбаларын түзетуді қоса алғанда, жер учаскесін қайтару актілерін ресімдеу.

Қайтарылған учаскелерді пайдалану жерді ұтымды және тиімді пайдалануды қамтамасыз ету мақсатында қатаң реттеледі.

Салыстырмалы талдау

Заңнамалық база: екі елде де процесс ұлттық заңнамамен реттеледі, алайда Қазақстанда жер аудитіне және жерді пайдаланудың заңдылығына көбірек көңіл бөлінеді.

Қайтару мақсаттары: Болгарияда қайтарылған учаскелерді пайдалануды жоспарлауға баса назар аударылады, ал Қазақстанда жерді заңды пайдалануды қамтамасыз етуге және заңсыз иеленудің алдын алуға басты назар аударылады.

Жұртшылықтың қатысуы және ашықтығы: екі елдегі процестер мүдделі тараптарды хабардар етуді және тартуды білдіреді. Бірақ, Қазақстанда жұртшылық жер қайтару процесіне араласа бермейді.

Технологиялық қолдау: Болгарияда да, Қазақстанда да кадастрлық есепке алу және деректерді жаңарту үшін цифрлық технологиялар белсенді пайдаланылуда, алайда Қазақстан электрондық жер басқаруды дамытуға көбірек көңіл бөлуде.

Болгария мен Қазақстанды салыстыру ұлттық жер заңнамасының ерекшелігін және жер ресурстарын басқару саласындағы басымдықтарды көрсететін жер учаскелерін мемлекеттік қорға қайтарудың әртүрлі тәсілдерін көрсетеді. Екі ел де меншік құқығын қорғауды және табиғи ресурстарды ұтымды пайдалануды қамтамасыз ете отырып, жерді пайдаланудың тиімділігін арттыруға тырысады.

Зерттеу нәтижелері көрсеткендей, әр елде ауыл шаруашылығы жерлерін басқару мен қайтару бойынша өзіндік тәсілдер мен тәжірибелер бар, және бұл тәсілдер жергілікті жағдайларға, экономикалық басымдықтарға және мәдени құндылықтарға негізделген. Нидерланды, АҚШ, Германия, Ұлыбритания, Франция және Дания сияқты елдерде жер ресурстарын басқарудағы инновациялық технологиялар, экологиялық шаралар, заңнамалық реттеу және қоғамдық қатысу маңызды рөл атқарады. Бұл тәжірибелер Қазақстан үшін үлгі бола алады және жер ресурстарын басқару саласындағы ұлттық заңнаманы жетілдіру және тәжірибелік шараларды енгізу үшін пайдалы. Қазақстанда ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін басқару және қайтару процесін жетілдіру үшін келесі негізгі бағыттарға назар аудару қажет: технологиялық инновациялар арқылы жерді нақты уақыт режимінде басқару мүмкіндігін арттыру, заңнамалық тұрғыдан нақтылау және жетілдіру, жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғау және әділетті өтемақы төлеу жүйесін енгізу, экологиялық қауіпті аймақтардағы жерлерді қалпына келтіру және табиғи резерваттар құру бағдарламаларын дамыту, ауыл шаруашылығы жерлерінің экологиялық жағдайын жақсарту және топырақтың құнарлылығын сақтау шараларын жүзеге асыру, жерді басқару және қайтару процесінде қоғамдық

ұйымдар мен азаматтардың қатысуын қамтамасыз ету, қоғамдық тыңдаулар мен талқылауларды ұйымдастыру арқылы шешім қабылдау процесінің ашықтығын арттыру, басқа елдердің табысты тәжірибелерін Қазақстан жағдайына бейімдеу, инновациялық және тұрақты тәсілдерді енгізу арқылы жер ресурстарын басқаруды жетілдіру.

Жоғарыда аталған шараларды іске асыру Қазақстанның ауыл шаруашылығы секторын дамытуға, азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз етуге және экологиялық тұрақтылықты сақтауға ықпал етеді. Мемлекеттік жер қорының тиімді басқарылуы экономиканың тұрақты дамуын қамтамасыз етіп, елдің жалпы әл-ауқатын арттыруға мүмкіндік береді.

3 ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН ҚАЙТАРУ ПРОЦЕСІНІҢ АҒЫМДАҒЫ ЖАЙ-КҮЙІН ТАЛДАУ

3.1. Мемлекеттік жер қорына жер учаскелерін қайтарудың нормативтік-құқықтық базасы

Жер учаскелерін мемлекеттік меншікке қайтару бойынша жұмыстың нәтижелеріне ашық қол жеткізу мақсатында jerkarta.gharysh.kz геосервисі әзірленді.

Ел Президентінің тапсырмасына сәйкес, 2022 жылдың басынан бері пайдаланылмай жатқан және Қазақстан Республикасының заңнамасын бұзып берілген ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді мемлекетке қайтару жұмыстары белсенді түрде жүргізілуде.

Осы жұмыстың жүйелі түрде іске асырылуын қоғамдық бақылауды қамтамасыз ету мақсатында «AMANAT» партиясының жанынан «Жер аманаты» республикалық және аймақтық комиссиялары құрылды.

Комиссияның жұмысы барысында мемлекеттік меншікке қайтарылған жер учаскелерінің ұтымды бөлінуіне ерекше мән беріледі. Ең алдымен, жеке ауладағы малды бағу үшін жалпы пайдаланылатын жайылымдарды беру арқылы қайтарылған жерлер ауыл халқының қажеттіліктерін қанағаттандыратын болады.

Қазіргі уақытта мемлекетке қайтарылған ауыл шаруашылығы мақсатындағы 10 миллион гектар жерде осы шаралар іске асырылуда. Бұл ретте аталған геосервис іс-шаралардың ашық және анық болуын қамтамасыз етеді.

Геосервис мемлекетке қайтарылған әрбір жер учаскесіне мониторинг жүргізуге, оның орнын, шекарасын анықтауға, сондай-ақ жер алаңы мен меншік иесі немесе жер пайдаланушы туралы мәліметтерді алуға мүмкіндік береді.

Қайтарылған жерлер мен олардың ұтымды бөлінуін бақылау еліміздің агроөнеркәсіптік әлеуетін дамытуға әсер етеді, жердің бүлінуі мен шөлге айналуына жол бермейді және жер ресурстары саласындағы мемлекеттік саясаттың ашықтығын қамтамасыз етеді.

Сонымен қатар, геосервиске халықтың қажеттіліктерін қанағаттандыру үшін жайылымдық алқаптарда тапшылығы бар аумақтардың орналасқан жері туралы деректер енгізілді. Аталған аумақтарды интерактивті картада көрсету бұрын қайтарылған учаскелердің орналасқан жерін көрнекі түрде көруге және осы жерлерді беру арқылы жайылымдардың халықтың қажеттіліктерін қанағаттандыру мүмкіндігін қарастыруға мүмкіндік береді [23].

Қазақстанның мемлекеттік жер қорына жер учаскелерін қайтару процесінің ағымдағы жай-күйін талдау заңнаманың және оны қолдану практикасының алдында тұрған кешенді проблемалар мен сын-қатерлерді анықтайды. ҚР Жер кодексінің жерді пайдалану және қорғау саласындағы жеке және жария мүдделер арасындағы теңгерімге бағытталған дәйекті трансформациялары жер учаскелерін алу және қайтару процестерінің едәуір күрделенуіне әкелді.

Бір жағынан, арнайы экономикалық аймақтар құруды, қорғаныс және Ұлттық қауіпсіздік қажеттіліктерін, инфрақұрылымдық объектілер салуды және халықтың жайылымдық жерлерге және жеке тұрғын үй құрылысына мұқтаждықтарын қанағаттандыруды қоса алғанда, жер учаскелерін алып қою үшін негіздер тізімін кеңейту мемлекеттің маңызды әлеуметтік-экономикалық жобаларды іске асыруға деген ұмтылысын көрсетеді. Сонымен қатар, осы жаңалықтардың кейбірі олардың шынайы мемлекеттік мұқтаждықтар мен әділеттілік қағидаттарына сәйкестігіне қатысты сұрақтар туғызады.

Мемлекет мұқтажы үшін жерді алып қоюды регламенттейтін рәсімдік бөлік меншік иелерін жазбаша хабардар етудің міндеттілігін, мемлекеттің меншік құқығын сатып алуға және тоқтатуды тіркеуге басым құқығын қамтиды. Алайда, іс жүзінде бұл шаралар көбінесе меншік иелерінің жер учаскелеріне құқықтарын шектеуге әкеліп соғады, оларды өз жобалары мен жоспарларын жүзеге асыру мүмкіндігінен айырады.

Мемлекеттік жобаларды қаржыландырудың жерді алу процесіне әсері туралы мәселе ерекше өзекті болып отыр. Жобаларды іске асырудың мемлекеттік бюджетке және елдегі экономикалық жағдайға тәуелділігі меншік иелері үшін мерзімдер мен белгісіздіктердің кешіктірілуіне әкеліп соғады, оларды іс жүзінде қолайсыз жағдайға қалдырады.

Заңнама меншік иелерінің құқықтарын қорғау және жерді алып қою кезінде өтемақы төлеу тетіктерін, оның ішінде сот процестері арқылы және шешімдерге шағымдану мүмкіндігін көздейді. Алайда, осы тетіктерді іс жүзінде жүзеге асырудағы қиындықтар, соның ішінде ұзақ мерзімді сот процестері және алынатын учаскелердің құнын бағалау проблемалары қарастырылған кепілдіктердің тиімділігін төмендетеді.

Жерді мемлекеттік жер қорына қайтару контекстінде жерді пайдаланбау немесе мақсатсыз пайдалану сияқты теріс негіздер бойынша алып қою шарттары мен рәсімдерін құқықтық реттеу ерекше назар аударуды талап етеді. Бір жағынан жерді теріс пайдалану мен тиімсіз пайдалануды жою қажеттілігі, екінші жағынан меншік иелерінің құқықтарын қорғау теңдестірілген және нақты заңнамаға, сондай-ақ оны іс жүзінде дұрыс және әділ қолдануға деген қажеттілікті талап етеді [17].

Талдау мемлекеттік жер қорына жер учаскелерін қайтару процесінің ағымдағы жай-күйі құқықтық және практикалық кедергілерді жою, жер иелері үшін ашықтық пен болжамдылықты қамтамасыз ету, сондай-ақ жер ресурстарын қоғам мен мемлекет мүддесі үшін пайдалану тиімділігін арттыру үшін қосымша күш-жігерді талап ететінін көрсетеді.

3.2. Жер учаскелерін қайтару тәртібі: проблемалар мен шектеулер

Жер учаскесі мемлекеттік жер қорына иесінің одан ерікті түрде бас тартуы нәтижесінде, мемлекет мұқтажы үшін алып қоюы және оны мақсатынан тыс пайдаланған жағдайларда немесе Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келетін әрекеттер кезінде қайтарылады.

Бірінші жағдайда, меншік иесінің өзіне тиесілі жер учаскесін иелену құқығынан жария түрде жариялау немесе оны сақтап қалғысы келмей, қолда бар

құқықтардан бас тартуын айқын көрсететін әрекеттерді орындау арқылы бас тарту мүмкіндігі бар.

Жеке меншіктегі жер учаскесін уақытша пайдалану құқығынан бас тарту жалдау қатынастарын немесе жерді уақытша тегін пайдалану туралы уағдаластықтарды аяқтау үшін көзделген рәсімге сәйкес жүргізіледі.

Егер меншік иесі жер учаскесіне өз құқығынан бас тартса, бұл учаске Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 242-бабына сәйкес ешкімнің меншігі ретінде тіркеледі.

Жеке меншік құқығынан ерікті түрде бас тартқан кезде жер учаскесін ешкімнің меншігі ретінде тіркеу үшін иесінің нотариат куәландырған жазбаша өтініші негіз болып табылады.

Екінші жағдайда, мемлекетке тиесілі емес жер учаскесінің иесі немесе пайдаланушысы учаскені мемлекет мұқтажына мәжбүрлеп беру туралы шешіммен келіспейтінін білдірсе немесе осындай беру шарттары бойынша келісімге қол жеткізбесе, тиісті жергілікті билік жерді мәжбүрлеп алып қою туралы мәселені шешу үшін сот органдарына жүгіне алады.

Жер учаскесін мемлекет меншігіне мәжбүрлеп беру туралы талап қою рәсімі жер иесіне немесе жер пайдаланушыға осы ниет туралы хабарланған сәттен бастап үш ай өткеннен кейін бастама жасалуы мүмкін, бірақ беру тиісті шешімде айтылған мәжбүрлеп алып қоюдың белгіленген күнінен кешіктірілмей жүзеге асырылуы тиіс.

Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін мәжбүрлеп алып қою туралы талапты сот қарауы іс сот талқылауына толық дайындалған күннен бастап бір ай ішінде аяқталуы тиіс.

Үшінші жағдайда, нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланылмайтын немесе игерілмеген жер учаскелерін мәжбүрлеп иеліктен шығару:

Жер кодексінің 92-бабында көзделген кейбір ерекшеліктермен жер учаскесін игеру мерзімі мен шарттарын айқындауды осы Кодексте белгіленген жерді бөлу жөніндегі өкілеттіктеріне сәйкес арнайы экономикалық аймақтарды қоса алғанда, әкімшілік бөліністің барлық деңгейлеріндегі жергілікті атқарушы органдар басқарады. Бұл өкілеттіктер учаскенің мақсатына және жердің құқықтық режиміне байланысты өзгереді, оны сатып алу-сату немесе жалдау шарттарында белгілеу керек.

Пайдаланылмау фактісі анықталған кезден бастап бір жыл ішінде мақсаты бойынша пайдаланылмайтын жеке қосалқы шаруашылықты, фермерлікті немесе ауыл шаруашылығын жүргізу үшін бөлінген жер учаскелері Кодекстің 94-бабына сәйкес мәжбүрлеп иеліктен шығарылуға жатады.

Иесіне немесе пайдаланушыға жер заңнамасын бұзушылықтарды жою туралы нұсқама берілген күн пайдаланылмағаны анықталған сәт болып есептеледі.

Жер учаскесін пайдаланбау кезеңі мынадай уақытты қамтымайды:

- бекітілген қала құрылысы құжаттамасы немесе инженерлік желілерге қосылу мүмкіндігі болмады;

- форс-мажорға немесе оны пайдалану мүмкін болмайтын басқа жағдайларға байланысты сайтты пайдалану мүмкін болмады.

Сондай-ақ, пайдалану кезеңі форс-мажорлық жағдайларды жеңуге жұмсалған уақытты қамтымайды.

Жер учаскесін пайдаланбау жағдайларына мыналар жатады:

- егістік үшін-егіс үшін жерді өңдеу жұмыстарының болмауы;
- шабындықтар үшін-шөп шабудың болмауы және қопалардың болуы;
- жайылымдар үшін-мал жаюдың болмауы немесе оның саны рұқсат етілген нормадан 20% - дан аз;
- көпжылдық екпелер үшін-күтім мен егін жинаудың болмауы.

Жер кодексінің 93-бабына сәйкес, қайшы жер учаскелерін пайдаланғаны үшін оларды мәжбүрлеп иеліктен шығару:

Жерді пайдалану қағидаларын бұзу Қазақстан Республикасының Әкімшілік кодексіне сәйкес заңды жауаптылыққа әкеп соғады.

Заңнаманы бұза отырып пайдаланылатын жер учаскелері осы Кодекстің 94-бабына сәйкес иелігінен алынуы мүмкін.

Жерді мәжбүрлеп алып қоюға жататын бұзушылықтарға мыналар жатады:

- жерді мақсатсыз пайдалану;
- ауыл шаруашылығы жерлерін ұтымды пайдаланудың белгіленген қағидаларын бұзу;
- Кодекстің 99-бабының талаптарына сәйкес келмеуі;
- экологиялық зиянға әкелген әрекеттер.

Жерді мақсатты емес мақсатта пайдаланған жағдайда, меншік иесінің немесе пайдаланушының жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы өтінішпен жергілікті атқарушы билікке жүгіну үшін бұзушылықтарды түзетуге нұсқама алған сәттен бастап екі айы болады.

Егер жер учаскесіндегі қызмет Ауыл шаруашылығы жерлерінің құнарлылығының айтарлықтай төмендеуіне немесе экологиялық залалға әкеп соқтырса, меншік иесі немесе пайдаланушы залалды Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес өтеуге міндетті.

Осы кодекстің 94-бабына сәйкес, Қазақстан заңнамасын мақсатсыз пайдаланғаны немесе оны бұзғаны үшін жер учаскелерін мәжбүрлеп иеліктен шығару процесі:

Осы Кодекстің 92 және 93-баптарында айқындалғандай, жерді мәжбүрлеп иеліктен шығару рәсімі учаскенің орналасқан жеріне сәйкес жерді пайдалану мен қорғауды бақылауға жауапты мемлекеттік органдар берген талап негізінде сот процесі арқылы жүзеге асырылады. Егер жер кепілде болса, несие берушіге алып қою процесінің басталғаны туралы хабарлау керек.

Меншік иесіне хабарламаны талап арыз берген бақылаушы орган жібереді.

Мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы талап әкімшілік шаралар қабылданғаннан кейін және жер заңнамасын бұзушылықтарды түзету жөніндегі нұсқама мерзімі өткеннен кейін беріледі.

Кәсіпкерлік кодексте көзделген объектіге барумен профилактикалық бақылау талап қоюдың осы нұсқаманың мерзімі аяқталғаннан кейін берілуін талап етеді.

Учаскені пайдалануға өзгерістер енгізу мерзімі ауыл шаруашылығы жерлерін ұтымсыз пайдалану жағдайларын қоспағанда, бұзушылық анықталғаннан кейін бір жылға, ал заңнаманы бұзушылықтарды түзету үшін – үш айға белгіленеді.

Ауыл шаруашылығын пайдалану үшін түзету мерзімі бір жылға белгіленеді.

Бұзушылықтарды түзету қажеттілігі туралы ұйғарым жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу туралы Заңға сәйкес тіркелуі керек.

Мұндай ұйғарым иесінің жерді иеліктен шығару құқығын шектемейді және жаңа иесіне өтеді.

Егер жер учаскесі мемлекет мұқтажы үшін алынуға жататын болса, бақылаушы орган жергілікті билік органының өтініші негізінде алып қою рәсімін тоқтата алады.

Мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы сот шешімі бойынша жерге меншік құқығы немесе пайдалану құқығы азаматтық іс жүргізу және атқару заңнамасына сәйкес аукционда сатылады.

Егер жер учаскесі өтеусіз иеліктен шығарылса, ол қайта бөлу үшін арнайы қорға қосылады. Егер учаске белгілі бір мақсаттар үшін алынған болса, меншік иесі оны өтеусіз негізде қайта алуға құқылы.

Шығындар шегеріліп, несие берушіге төленгеннен кейін түскен қаражат бұрынғы иесіне төленеді. Егер учаске бір жыл ішінде үш аукционнан кейін сатылмаса, ол сот шешімі бойынша арнайы қорға ауысады.

Мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы сот шешімі иесін жер мәжбүрлеп алынған адамдардың тізіліміне енгізеді [14].

3.3. Жер телімдерін қайтарудың ағымдағы механизмінің тиімділігін талдау

Қазақстанда жер телімдерін мемлекеттік жер қорына қайтарудың ағымдағы механизмі бірқатар маңызды аспектілерді қамтиды және тиімділігін бағалау бірнеше факторларға негізделеді. Жер телімдерін қайтару процесі Қазақстан Республикасының Жер кодексі және басқа да нормативтік-құқықтық актілермен реттеледі. Заңнамалық база жер телімдерін мемлекеттік мұқтаждықтар үшін алудың құқықтық негіздерін, процедураларын және

өтемақы төлеу механизмдерін анықтайды. Бұл заңнамалық базаның болуы жер телімдерін қайтару процесінің ашықтығын және әділеттілігін қамтамасыз етеді. Алайда тәжірибелік іске асыруда бірқатар қиындықтар туындауы мүмкін. Бұл қиындықтар көбінесе заңнамалық нормалардың нақты орындалмауынан, бюрократиялық кедергілерден және жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғаудың жеткіліксіздігінен туындайды. Сонымен қатар, жер телімдерін қайтару процесінде мемлекеттік және жергілікті билік органдарының өзара әрекеттестігі, жер телімдерінің пайдаланылуын бақылау және мониторинг жүргізу жүйесінің тиімділігі маңызды рөл атқарады. Қайтарылған жер телімдерінің тиімді пайдаланылуын қамтамасыз ету үшін қосымша шаралар қажет. Бұл шаралар жер телімдерін пайдалануды жоспарлау, жер ресурстарын басқарудың озық технологияларын енгізу және жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғау механизмдерін жетілдіруді қамтиды.

Жерді мәжбүрлеп алып қою Қазақстан Республикасы Кодексінің 92 және 93-баптарының негізінде жүзеге асырылады және мемлекеттік бақылаушы органдардың талап қоюы бойынша сот талқылауын талап етеді.

Кепіл ұстаушының хабарламасы: егер жер учаскесі кепілде болса, кепіл ұстаушыға алып қою процесі туралы хабарлануы тиіс.

Алдын ала талаптар: мәжбүрлеп алып қою туралы талап арыз бермес бұрын әкімшілік жазалау шаралары қабылданып, бұзушылықтарды түзету мерзімі берілуі керек.

Бұзушылықтарды түзету мерзімдері: жер учаскесін мақсаты бойынша пайдалану немесе бұзушылықтарды жою жөнінде шаралар қабылдау үшін нақты мерзімдер белгіленеді.

Мемлекеттік тіркеу нұсқамалар: бұзушылықтарды жою туралы нұсқама ресми тіркеуді талап етеді және жер учаскесіне меншік немесе пайдалану құқығын шектемейді.

Құқықтардың ауысуы: бұзушылықтарды түзету жөніндегі құқықтар мен міндеттер жер учаскесінің жаңа құқық иесіне өтеді.

Мәжбүрлеп алып қою нәтижелері

Аукционда сату: алынған жер учаскелеріне меншік құқығы заңнамада белгіленген рәсімдерге сәйкес аукционда сатылады.

Арнайы жер қоры: белгілі бір жағдайларда алынған учаскелер қайта бөлу үшін арнайы жер қорына есептелуі мүмкін.

Бұрынғы иесіне төлемдер: несие берушілерге шығындар мен төлемдер шегерілгеннен кейін түскен қаражат бұрынғы иесіне немесе пайдаланушыға төленуі керек.

Артықшылықтары:

Жер ресурстарын қорғау: Процедура жердің деградациясын болдырмау және экологиялық ережелер мен ережелерді сақтау арқылы оны ұтымды пайдалануға ықпал етеді.

Құқықтық айқындық: нақты белгіленген заңнамалық нормалар мен рәсімдер жер пайдаланушылар мен мемлекеттік органдар үшін заңды сенімділік береді.

Заңнаманы сақтауға ынталандыру: заңды бұзғаны үшін қатаң салдардың болуы жер иелері мен пайдаланушыларды белгіленген талаптарды сақтауға итермелейді.

Әділ өтемақы: жүйе бұрынғы жер иелеріне өтемақы төлеуді көздейді, бұл мәжбүрлеп алып қою жағдайында әділ реттеу болып табылады.

Бұзушылықтарды түзету мүмкіндігі: заңнамада анықталған бұзушылықтарды түзету мерзімдері қарастырылған, бұл қажетсіз мәжбүрлеп алып қоюды болдырмауға мүмкіндік береді.

Кемшіліктері:

Әкімшілік жүктеме: күрделі және көп сатылы процедуралар жер пайдаланушылар үшін де, мемлекеттік органдар үшін де айтарлықтай әкімшілік жүктеме тудыруы мүмкін.

Заңды шығындар: сот процестері ұзақ және қымбат болуы мүмкін, әсіресе жеке тұлғалар мен шағын бизнес үшін.

Субъективті түсіндіру қаупі: заңнаманы және алып қою критерийлерін әр түрлі түсіндіру мүмкіндігі ережелерді екіұштылыққа және субъективті қолдануға әкелуі мүмкін.

Инвестициялық климатқа ықтимал әсер: жерді иеліктен шығарудың қатаң шараларын инвесторлар тәуекелдің жоғарылауы ретінде қабылдауы мүмкін, бұл ауылшаруашылық және құрылыс секторларына инвестицияларды тежеуі мүмкін.

Меншікті пайдалануды шектеу: жер иелері мен пайдаланушылары үшін мұндай процедуралар олардың мүлікті пайдалану құқығын шектеу ретінде қабылдануы мүмкін, әсіресе жерді мақсатты пайдалану талаптары өзгерген немесе қатаң түсіндірілген жағдайларда.

Жер учаскелерін мақсатсыз пайдаланғаны немесе заңнаманы бұза отырып пайдаланғаны үшін мәжбүрлеп алып қою жер ресурстарын ұтымды және жауапты пайдалануды қамтамасыз етуге бағытталған мемлекеттік реттеудің маңызды құралы болып табылады. Қазақстанның осы саладағы тәжірибесі Мемлекеттік және жеке мүдделер арасындағы әділ теңгерімді қамтамасыз етуге, сондай-ақ заң талаптары мен нормаларын бір мезгілде сақтай отырып, меншік құқығын қорғауға ұмтылумен сипатталады.

Кодекстің баптарында көзделген алып қою үшін заңмен негізделген негіздер, процестің ашықтығы мен әділдігін қамтамасыз ету үшін сот талқылауын талап ету, сондай-ақ кепіл ұстаушыларды хабардар ету және бұзушылықтарды түзету үшін мүмкіндік беру үшін нақты рәсімдер мен мерзімдерді белгілеу қазақстандық практиканың маңызды аспектілері болып табылады. Сондай-ақ, негізгі элемент алынған учаскелер үшін әділ өтемақыны қамтамасыз ету болып табылады, бұл зардап шеккен адамдарға теріс әсерді азайтуға ықпал етеді.

Алайда, дамыған нормативтік-құқықтық базаның болуына қарамастан, осы нормаларды қолдану барысында әкімшілік жүктемеге, сот процедураларының ұзақтығына және процестің барлық қатысушылары үшін жеткілікті ақпарат пен ашықтықты қамтамасыз ету қажеттілігіне байланысты

қиындықтар туындауы мүмкін. Жерді ұтымды пайдалануға ұмтылу мен меншік құқығын қорғау арасындағы тепе-теңдікті қамтамасыз ету қажеттілігі де маңызды аспект болып табылады, бұл үнемі талдауды және қажет болған жағдайда нормативтік-құқықтық базаны және оны қолдану практикасын түзетуді талап етеді. Осы ретте жер қайтару алгоритмін 1-суреттен көруге болады.

Тұтастай алғанда, Қазақстанның жер учаскелерін мақсатсыз пайдаланғаны немесе заңнаманы бұза отырып пайдаланғаны үшін мәжбүрлеп алып қою саласындағы тәжірибесі меншік иелері үшін нақты ережелер мен кепілдіктер болған кезде мұндай практика тұрақты дамуға және қоғамдық мүдделерді қамтамасыз етуге ықпал ете отырып, жер пайдалану саласындағы мемлекеттік саясаттың тиімді құралы бола алатынын көрсетеді.

ЖОСПАРДАН ТЫС ТЕКСЕРУ



1-сурет – Жер қайтару алгоритмі

Ескертпе-дереккөздер негізінде автормен құрастырылған [19].

Шет елдермен салыстыру. Қазақстанда жер учаскелерін мәжбүрлеп алып қою рәсімі басқа елдердің тәжірибесімен ұқсастықтары да, айырмашылықтары да бар. АҚШ, Еуропалық Одақ (ЕО) елдері, Ұлыбритания және Қытай сияқты көптеген юрисдикцияларда қолданылатын жалпы принциптерге сүйене отырып қарастырайық.

Ұқсастықтары:

Заңды негіз: Қазақстандағыдай, көптеген елдерде жерді мәжбүрлеп алып қою осындай алып қою шарттары мен рәсімдерін айқындайтын заңнамаға негізделеді.

Мемлекеттік қажеттілік: көптеген елдерде мәжбүрлеп алып қоюдың негізі мемлекеттік немесе қоғамдық қажеттілік болып табылады, мысалы, инфрақұрылымдық нысандар салу немесе қорғанысты қамтамасыз ету.

Өтемақы: алынған жер учаскелері үшін меншік иелеріне өтемақы төлеу жалпы қабылданған тәжірибе болып табылады.

Сот талқылауына құқығы: жер учаскелерінің иелері қазақстандық тәжірибеге ұқсас сотта мәжбүрлеп алып қою туралы шешімге шағымдануға құқылы.

Айырмашылықтары:

Процедуралық аспектілер: мәжбүрлеп алу процедуралары айтарлықтай өзгеше болуы мүмкін. Мысалы, АҚШ-та мемлекетке әділ өтемақы берілген жағдайда жеке меншікті қоғамдық пайдалану үшін алуға мүмкіндік беретін "эминент Домен" ұғымы бар, бірақ бұл процедура қатаң реттеледі және сот ісін жүргізуді талап етеді. Ұлыбританияда бұл процесс өтемақы мен шағымдану құқығын да қарастырады, бірақ жерді пайдалануды жоспарлау жүйесі арқылы басқарылады.

Өтемақы шарттары: өтемақы шарттары заңнамалық түрде анықталуы мүмкін Қазақстаннан айырмашылығы, кейбір елдерде (мысалы, ЕО-да) жерді алып тастағаны үшін өтемақы жоғалған пайданы, қоныс аудару құнын және басқа да шығындарды қамтуы мүмкін.

Процестің ашықтығы: кейбір елдерде, мысалы, Скандинавия елдерінде мәжбүрлеп алу процестері ашықтықтың жоғары деңгейімен және шешім қабылдағанға дейін жұртшылықпен кеңінен талқылануымен сипатталады.

Сот практикасы: АҚШ пен Ұлыбритания сияқты дамыған сот жүйесі мен сот практикасы бар елдерде жерді алып қоюдың нақты жағдайлары бойынша процедуралар мен шешімдерге әсер етуі мүмкін кең сот практикасы бар.

Қоғамдық қатысу: кейбір елдерде алып қою процедурасы қоғамның шешім қабылдау процесіне міндетті түрде қатысуын қамтамасыз етеді, оған қоғамдық тыңдаулар мен зардап шеккен Тараптармен кеңесу кіруі мүмкін.

4 ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН ҚАЙТАРУ ПРОЦЕСІН ЖЕТІЛДІРУ ЖОЛДАРЫ

4.1. Жер учаскелерін қайтарудың нормативтік-құқықтық базасын оңтайландыру

Игерілмейтін немесе нысаналы мақсатта пайдаланылмайтын ауылшаруашылық жерлерін мемлекеттік жер қорына қайтару процесін жақсарту үшін табысты тәжірибелерді де, әртүрлі елдердің алдында тұрған қиындықтарды да ескере отырып, халықаралық тәжірибені пайдалануға болады. Халықаралық тәжірибе негізінде келесідей ұсыныстарды қарастыруға болады:

1. Жерді пайдалануды қадағалау және бақылау жүйесін жетілдіру.

Нидерланды мен Дания сияқты көптеген елдерде жерді пайдалануды бақылаудың озық жүйелері бар, олар жерді пайдалану шарттарының сақталуын тиімді бақылауға және мақсатына сай пайдаланылмаған учаскелерді уақтылы анықтауға мүмкіндік береді. Бұған деректердің жоғары дәлдігі мен жеделдігін қамтамасыз ететін геоақпараттық жүйелік технологияларымен қашықтықтан аймақтарын белгілеу қолдану арқылы қол жеткізіледі.

Ұсыныс: жердің жай-күйі мен пайдаланылуын нақты уақыт мониторингтеуді қамтамасыз ету үшін геоақпараттық жүйе және спутниктік бақылауды пайдалана отырып, Қазақстанда ауыл шаруашылығы учаскелерін мониторингтеудің кешенді жүйесін әзірлеу және енгізу. Бұл платформа барлық жер учаскелерін, олардың мәртебесін және пайдалану тарихын цифрлық тіркеуді және жерді қайтаруға өтініш беру үшін ашық және ыңғайлы әрі тиімді жүйе болуы тиіс. Бұл пайдаланылмаған учаскелерді тиімді анықтап қана қоймай, мақсатты шаралар қабылдау үшін олардың әрекетсіздігінің себептерін талдауға мүмкіндік береді.

2. Жерді қайтарудың және қайта бөлудің икемді тетіктерін енгізу.

Америка Құрама Штаттары мен Австралияда жерді қайтару мен қайта бөлудің икемді тәсілдері қолданылады, соның ішінде жерді пайдалану құқығы бойынша сауда жүйелері және экожүйелер мен ауылшаруашылық жерлерін қалпына келтіру үшін меншік иелерінен жерді ерікті түрде сатып алу бағдарламалары. Бұл тәсілдер Жер ресурстарын тиімді пайдалануға ғана емес, экологиялық тепе-теңдікті нығайтуға да ықпал етеді.

Ұсыныс: Қазақстанда жер учаскелерін мемлекеттік қорға ерікті түрде қайтару тетіктерін әзірлеу, оларды кейіннен ашық аукциондар немесе саудасаттық жүйесі арқылы қайта бөлу. Бұл меншік иелерін жерді пайдалануға жауапкершілікпен қарауға ынталандыруға және жерді бөлу процесінің ашықтығын арттыруға мүмкіндік береді.

3. Салықтық ынталандырулар мен айыппұлдарды қолдану.

Германия мен Франция сияқты ЕО елдерінің тәжірибесі жерді ұтымды пайдалануды ынталандыру және оларды тастап кеткені немесе тиімсіз пайдаланғаны үшін айыппұл салу үшін салық жеңілдіктерін қолданудың тиімділігін көрсетеді. Бұл жерді пайдалануды оңтайландыруға ғана емес, сонымен қатар салықтар мен айыппұлдар арқылы мемлекеттік бюджеттің кірісін арттыруға ықпал етеді.

Ұсыныс: Қазақстанда тиімді пайдаланылатын учаскелер үшін салықтық жеңілдіктерді және жұмыс істемейтін жерлер үшін салықтарды немесе айыппұлдарды көздейтін ауыл шаруашылығы жерлері үшін сараланған салық жүйесін енгізу. Бұл меншік иелерін жерді тиімді пайдалану немесе мемлекеттік қорға қайтару жолдарын белсенді түрде іздеуге итермелейді.

Қорыта айтқанда, Қазақстандағы ауыл шаруашылығы жерлерін мемлекеттік жер қорына қайтару процесін жақсарту халықаралық тәжірибені де, жергілікті контексттің қажеттіліктерін де ескере отырып, ашықтық, икемділік және жауапкершілік қағидаттарына негізделеді. Геоақпараттық жүйе және спутниктік технологияларды пайдалана отырып, жерді пайдалану

мониторингінің электрондық жүйесін енгізу жерді пайдалану шарттарының сақталуын тиімді бақылауды қамтамасыз етіп қана қоймайды, сонымен қатар сот инстанцияларына жүгінген кезде мемлекеттік органдарға дәлелдемелік база береді. Бұл сондай-ақ процестердің ашықтығын арттырады және жұртшылықтың мемлекеттің іс-әрекетіне деген сенімін нығайтады.

Процеске белсенді қатысатын меншік иелері үшін ынталандырулар мен жеңілдіктер бере отырып, жерді ерікті түрде қайтару тетіктерін әзірлеу жер ресурстарын қайта бөлудің неғұрлым икемді және тиімді жүйесін құруға көмектеседі. Мұндай рәсімдердің ашықтығы мен жариялылығы азаматтардың әлеуметтік-экономикалық мүдделеріне қамқорлық көрсетіп қана қоймай, мемлекеттік институттардың оң имиджін қалыптастыруға ықпал етеді.

Жерді ұтымды пайдалануды ынталандыру үшін салық жеңілдіктерін қолдану және оларды тастап кеткені немесе тиімсіз пайдаланғаны үшін айыппұлдарды енгізу оларды салудың ашық және әділ механизмімен бірге жер пайдаланушылар арасындағы тәртіпті нығайтады. Жұртшылықпен белсенді қарым-қатынас арқылы жарияланатын мұндай шаралар мемлекеттік шешімдерге деген жалпы сенімді арттырады және жер ресурстарын пайдалануға жауапкершілікпен қарауды қалыптастыруға ықпал етеді.

Тұтастай алғанда, инновациялық технологиялардың, ынталандыру мен жауапкершіліктің икемді тетіктерінің үйлесіміне негізделген мұндай кешенді тәсіл барлық процестерді белсенді ақпараттандыру және ашықтықты қамтамасыз ету кезінде ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалануды оңтайландыруға ғана емес, сонымен қатар мемлекет пен азаматтар арасындағы өзара сенімді нығайтуға ықпал ететін болады.

Бұл шаралар пайдаланылмаған учаскелерді кейіннен қайта бөлу және агроөнеркәсіптік кешенді дамыту және елдің азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз ету мүдделерінде пайдалану үшін мемлекеттік қорға қайтаруды қамтамасыз ете отырып, ауыл шаруашылығы жерлерін неғұрлым тиімді және әділ пайдалануға ықпал ете алады.

Сондай-ақ, жерді пайдалану туралы деректерді қамтитын платформаларға қол жетімділік шектеліп, сот және мемлекеттік органдарға олардың функцияларын орындау үшін, сондай-ақ қоғамдық кеңес пен жер пайдаланушыларға халықтың ашықтығы мен есеп беруін қамтамасыз ету үшін ұсынылуы керек. Жер пайдаланушылар өз жерлеріндегі егістік егу, мал шаруашылығы және басқа жұмыстар туралы деректерді жүйеге енгізуге жауапты, ал мемлекеттік органдар мен қоғамдық кеңес берілген ақпараттың дұрыстығы мен дұрыстығын бақылау функцияларын орындайды.

2022 жылдың басынан бастап Жетісу облысының Жер ресурстарын басқару департаментіне 558 хат пен өтініш келіп түсті, оның ішінде облыстың жоғары тұрған мемлекеттік, құқық қорғау және басқа да уәкілетті органдарынан-391, Е-өтініш платформасы бойынша барлығы – 167, оның ішінде жеке тұлғалардан – 157, заңды тұлғалардан-10.

Ауыл тұрғындарының проблемалық мәселелері әр ауданда бұл жеке тұрғын үй шаруашылығында мал жаюға арналған жайылымдық жерлердің

жетіспеушілігі және шаруа қожалықтары, өндірістік кооперативтер және т.б. құрамынан шығуға байланысты пайлық жер учаскелерін алу проблемалары.

Елді мекендерде ауыл шаруашылығы малдарының жеке шаруашылығын ұстау нормалары мен саны туралы заң әзірленбеген, мысалы, жеке ауылда 20-30-дан астам ірі қара мал, жылқы, 100-200-ден астам ұсақ мал және т.б. болуы мүмкін. Елді мекендердің айналасынан мемлекет мұқтажы үшін (*жеке қосалқы шаруалығы мал жаю үшін*) жерді алып қою, сондай-ақ халықтың мұқтажы үшін пайдалану үшін беру перспективасымен пайдаланылмайтын жерлерді қайтару. Қазіргі уақытта облыстардың Жер ресурстарын басқару департаменттерінде мемлекеттік инспекторлардың саны жеткіліксіз, мысалы, Жетісу облысында барлығы 12 штат бірлігі, ал ауыл шаруашылығы жер пайдаланушылар субъектілерінің барлығы 45 мыңнан астам, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің жалпы ауданы 4 633,8 мың га құрайды.

Облыстардың, аудандардың, қалалар мен ауылдардың ЖАО жауапкершілігін бекіту мақсатында пайдаланылмайтын немесе заңнаманы бұза отырып пайдаланылатын жерлерді алып қою және қайтару жөнінде тиімді шаралар қабылдау үшін жер учаскесін жалдау шарттарын бұзу институтын күшейту және жандандыру, яғни жер пайдаланушылардың жерді сақтауы мен орындауы бөлігінде жерді пайдалану мен қорғауды мониторингілеу және бақылау жөніндегі жергілікті атқарушы органдардың рөлін көтеру қажет деп санаймыз талапты орындамаған жағдайда жасалған жалдау шарттарының талаптары (*пайдаланбау, жерді мақсатсыз пайдалану және т.б.*) жалдау шарттары жергілікті атқару орган шартты бұзу және жерді қайтару бойынша шаралар қабылдауы керек. Орталықсыздандыру мемлекеттік басқару деңгейлері, яғни белгілі бір функцияларды ЖАО-ға беру облыстардың, аудандардың, ауылдардың ЖАО-ның жер қатынастары саласындағы жер заңнамасын бұзуға жол бермеу және жергілікті жерлерде бұзушылықтарды жою жауапкершілігін бекітеді. Жерді беретін орган жерді пайдалануды бақылауы керек деп санаймыз. Жер Кодексінің 35-бабының 4-тармағына толықтыру енгізілсін: атқарушы органдардың Шарттың тармақтары орындалмаған жағдайларда уақытша жер пайдалану шарттарын біржақты тәртіппен бұзуы (*жер учаскесін пайдаланбау, бұзушылықпен пайдалану, мақсатсыз пайдалану және т.б.*). Егер осындай өзгерістер енгізілсе, пайдаланылмаған жерлерді қайтару мәселелері оңайлатылады.

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Жер Кодексі жер учаскелеріне құқықтарға байланысты мәселелерді реттеуде шешуші рөл атқарады. 92-94-баптар жер учаскесіне құқықты тоқтатуға және оны мемлекеттік немесе қоғамдық қажеттіліктер үшін алуға қатысты осы рәсімдердің тиімділігін, ашықтығы мен әділдігін арттыру үшін жетілдіруді талап етеді. Бұл баяндамада осы мақалаларды оңтайландыру бойынша ұсыныстар көрсетілген.

92-бап. Жер учаскесіне құқықты тоқтату негіздері

Ұсыныстар:

1. Жер учаскесін «мақсатсыз пайдаланудың» нақты анықтамасы. Субъективті түсіндіруді болдырмау және сот дауларының санын азайту үшін

мақсатсыз пайдаланудың егжей-тегжейлі критерийлері мен анықтамаларын енгізу қажет. Бұл заңды қолданудағы біркелкілікті қамтамасыз етеді және процеске деген сенімді арттырады.

2. Ерікті түрде бас тарту рәсімдерін нақтылау. Бюрократиялық рәсімдерді және өтініштерді қарау мерзімдерін қысқарту арқылы жер учаскесінен бас тарту рәсімін оңайлату. Бұл процесті азаматтар мен ұйымдар үшін қол жетімді және жылдам етеді.

93-бап. Жер учаскесіне құқықты тоқтату тәртібі

Ұсыныстар:

1. Процесті цифрландыру. Өтініш беру және жер учаскесіне құқықты тоқтату мәртебесін бақылау үшін онлайн-жүйені енгізу. Бұл процесті жылдамдатады, оны ашық және пайдаланушыларға ыңғайлы етеді.

2. Бір терезе. Жер учаскесіне құқықты тоқтатуға байланысты барлық рәсімдер үшін "бірыңғай терезе" жүйесін құру, бұл әртүрлі мемлекеттік органдарға өтініштер санын азайтады және өтініш берушілерге әкімшілік жүктемені азайтады.

94-бап. Мемлекеттік немесе қоғамдық мұқтаждар үшін жер учаскелерін алып қою тәртібі мен шарттары

Ұсыныстар:

1. Алып қоюдың негізділігі. Мемлекеттік немесе қоғамдық қажеттіліктер үшін жер учаскесін алып қою қажеттілігінің міндетті экономикалық негіздемесін енгізу. Бұл негізсіз шешімдерден аулақ болуға және қоғамның алып қою процесіне деген сенімін арттыруға көмектеседі.

2. Ашықтық және жұртшылықтың қатысуы. Жер учаскелерін алып қою мәселелері бойынша қоғамдық тыңдаулар ұйымдастыру. Бұл процестің ашықтығын арттырады және азаматтардың пікірін ескеруге мүмкіндік береді, бұл әлеуметтік консенсусты сақтау үшін маңызды.

3. Шығындарды әділ өтеу. Шығындар мен өтемақыларды бағалаудың нақты әдістемелерін белгілеу, олардың уақтылығы мен толықтығын қамтамасыз ету. Алынатын жер учаскелерінің құнын және залалды бағалау үшін тәуелсіз комиссиялар құруға болады, бұл процестің әділдігі мен объективтілігіне кепілдік береді.

Жалпы ұсыныстар.

1. Оқыту және ақпараттандыру. Осы салада жұмыс істейтін мемлекеттік қызметшілер үшін тұрақты семинарлар мен тренингтер өткізу. Бұл оларға барлық өзгерістер мен жаңалықтардан хабардар болуға көмектеседі, бұл азаматтардың жұмыс сапасы мен оларға деген сенімін арттырады.

2. Мониторинг және есеп беру. Жер учаскелеріне құқықты тоқтату және оларды алып қоюдың барлық жағдайлары бойынша мониторинг және есептілік жүйесін енгізу. Бұл тиімділікті талдауға, ықтимал проблемаларды анықтауға және оларды жедел жоюға мүмкіндік береді, бұл жер ресурстарын басқарудың жалпы деңгейін арттырады.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 92-94-баптарын жетілдіру және оңтайландыру бойынша ұсынылған шараларды іске асыру жер учаскесіне

құқықты тоқтату және оларды алып қою рәсімдерін неғұрлым ашық, тиімді және әділ етуге мүмкіндік береді. Бұл өз кезегінде қоғамның мемлекеттік институттарға деген сенімін арттырады және елдегі жер ресурстарын басқару сапасын жақсартады.

4.2. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдалануды бақылаудың тиімді жүйесін әзірлеу және енгізу

Ауылшаруашылық жерлерін тиімді пайдалану жаһандық және жергілікті деңгейде маңызды болып табылады. Барлық экономикалық салалардың көрсеткіштерін назарға ала отырып, жер ресурстарын тиімді бөлу қажет. Жергілікті деңгейде бұл мәселе ауылшаруашылық жерлерін нақты бір сала шеңберінде пайдалану тиімділігін арттыруды көздейді. Жаһандық тұрғыдан алғанда, Ресей Федерациясы мен Қазақстан Республикасындағы барлық экономикалық факторлардың көрсеткіштерін ескеру маңызды.

Қазіргі уақытта ауылшаруашылық жерлерінің көпшілігі өндірісте қолданылмайды, себебі меншік иелері жерді мемлекеттік кадастрлық тіркеуге қойып, құқықтарын тіркеуі қажет. Көптеген кәсіпорындардың қаржылық жағдайы нашар болғандықтан, бұл талаптарды орындау іс жүзінде мүмкін

болмай отыр. Жерді тиімді пайдалану көбінесе жердің дұрыс жіктелуіне байланысты: санаттарға, сапасына және меншік нысандарына сәйкес.

Ауылшаруашылық жерлерін тексеру процесі меншік иелерін, жалға алушыларды және өндірістік қызметпен айналысатын жер пайдаланушыларын анықтауға ықпал етеді. Мақсаты бойынша пайдаланылмайтын жерлердің үлесі 20-25 миллион гектарды құрайды. Бұл жерлердің бір бөлігі жеке меншік иелерінде, ал 1,5 миллион гектар жер жеке меншік, 128 заңды және жеке тұлғаларға тиесілі. Негізгі бөлігі оңтүстік өңірлерде орналасқан, оған жайылымдар мен егістік жерлер кіреді.

Ауылшаруашылық жерлерінің пайдаланылмауының негізгі себебі жерді қайта бөлудің және пайдаланудың төмен деңгейімен байланысты экономикалық мәселелерге негізделген. Пайдаланылмаған жерлерді анықтаудың тиімді құралы ретінде ауылшаруашылық жерлерін зерттеу мен қашықтықтан бақылау жүйесін құру ұсынылады.

Мемлекеттік қолдауды арттыру, ауылдың демографиялық мәселелерін шешу, ауылдық аумақтарды ұйымдастыру, инфрақұрылымды дамыту және жергілікті тұрғындар үшін жұмыс орындарын құру арқылы ғана ауыл шаруашылығын көтеруге болады.

Жоғарыда айтылғандарды негізге ала отырып, келесі шараларды жүзеге асыру қажет:

1. Мемлекеттік қолдау нормативтерін белгілеу.
2. Инвесторларды тарту арқылы жерді игеру бойынша схемалар мен жобаларды әзірлеу.
3. Жер бедері мен ландшафтын ескере отырып, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің аумағын ұйымдастыру жобаларын жүзеге асыру, қазіргі заманғы егіншілік жүйелерін және ғылыми негізделген ауыспалы егістерді енгізу.
4. Жердің сапалық жай-күйі мен пайдаланылуына мониторинг жүргізу және талдау, теріс процестердің дамуын болжау.
5. Тыңайған жерлерді пайдалану бойынша іс-шараларды әзірлеу.
6. Жердің саны мен сапасы туралы деректер базасын құруда ГАЖ технологияларын пайдалану.
7. Ауылшаруашылық жерлерін алқаптардың түрлері бойынша есепке алу (ортофотопландарды дешифрлеу).

Жер ресурстарын басқарудың сапалы жүйесін қалыптастыру үшін жердің параметрлері туралы өзекті және шынайы мәліметтерді қамтитын ақпараттық деректер базасын құру қажет.

Ауылшаруашылық жерлерін тиімді пайдалану Қазақстанның экономикалық және экологиялық тұрақтылығын қамтамасыз ету үшін маңызды. Жер ресурстарын басқарудың сапалы жүйесін қалыптастыру үшін жердің параметрлері туралы өзекті және шынайы мәліметтерді қамтитын ақпараттық деректер базасын құру қажет. Бұл шаралар ауыл шаруашылығының тиімділігін арттырып, ауыл тұрғындарының өмір сүру сапасын жақсартуға ықпал етеді.

4.3. Мемлекеттік және муниципалдық жер ресурстарын басқару органдарының рөлін күшейту

Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін алып қою туралы мәселе Қазақстанда да, басқа елдерде де өзекті болып қала береді. Бұл сот және әкімшілік тәжірибені қоса алғанда, теориялық және практикалық аспектілермен расталады. Бұл мәселе бүкіл посткеңестік кеңістікте белсенді талқылануда.

Жер және азаматтық құқық саласындағы негізгі теориялық проблемалар «мемлекеттік мұқтаждар», «қоғамдық мұқтаждар», «сатып алу бағасы», «баламалы өтемақы», «жер учаскесіне мүліктік құқық» ұғымдарын айқындауға және оларды ажыратуға, сондай-ақ жерді алып қоюдың ерекше жағдайларының оңтайлы тізбесін және басқа да мәселелерді белгілеуге қатысты.

Іс жүзінде азаматтардың жер мен мүлікке құқықтарын бұзумен байланысты көптеген проблемалар туындайды. Мысалы, 2000 жылдары, әсіресе оңтүстік және Солтүстік астаналарда жер учаскелерін алу кезінде өтемақы

мөлшері асыра бағаланды, ал он жылдан кейін ол айтарлықтай төмендеді. Астана қаласы әкімдігінің Д.К. Байғашқаровқа қарсы өтемақы төлеу және көшіру арқылы жер учаскесін мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы дело жарқын мысал болып табылады. Сот ауданы 0,0966 га учаске үшін қала орталығында әкімдік 4 270 000 теңге сатып алу бағасын белгілегенін анықтады, бірақ сот бұл соманы 45 246 586 теңгеге дейін көтерді [22].

Жер учаскелерін алып қою проблемалары субъективті факторларға, мысалы, әкімдіктердің ойластырылмаған шешімдеріне немесе судьялардың тәуелсіз пікіріне, сондай-ақ ҚР Жер кодексінің анық емес нормалары мен заңнамадағы олқылықтар сияқты объективті себептерге байланысты.

ҚР Жер кодексінің 84-бабының "мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін мәжбүрлеп иеліктен шығарудың жалпы ережелері мен қағидаттары" талдауы бірқатар сәйкессіздіктер мен кемшіліктерді анықтады. Біріншіден, мақала жерді алып тастау мүмкін болатын ерекше жағдайларға толы. Мақалада 7 тармақ келтірілген, олардың әрқайсысында 25-тен астам ерекше жағдай бар. ҚР Президентінің 1995 жылғы 21 желтоқсандағы «Жер туралы» Жарлығында алып қою үшін негіздер тек «қалалар мен өзге де қоныстардың бас жоспарлары, аумақтарды аймақтарға бөлу схемалары және өзге де қала құрылысы немесе жерге орналастыру құжаттамасы» болып көрсетілген. Осы Жарлықтың 69-бабында жердің жекелеген санаттары үшін ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құруға және кеңейтуге және басқа себептерге байланысты тағы 7 жағдай көрсетілген [10].

Бір қызығы, бұл екі мақала тәуелсіз деп саналады, бірақ бірінші және екінші жағдайда бұл жерді мәжбүрлеп иеліктен шығару туралы. «Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін алу және сатып алу тәртібі туралы ережені бекіту туралы» ҚР Үкіметінің 1996 жылғы 8 сәуірдегі № 403 Қаулысы ҚР Жер кодексінің 63-бабында көзделген алып қою рәсімін ғана қарайды, бұл жерді алып қою үшін жалғыз айрықша жағдай туралы қате қорытындыға әкелуі мүмкін.

2001 жылғы 24 қаңтардағы «Жер туралы» ҚР Заңында анықталған кемшіліктер жойылды. Заң шығарушы «мемлекет қажеттіліктері үшін» деген біртұтас ұғымды енгізді және 66-бапта алып қоюдың ерекше жағдайларын, соның ішінде қорғаныс қажеттіліктері мен байланыс желілерінің құрылысы сияқты жаңа негіздерді келтірді. Алайда ерекше жағдайларды көбейту процесі жалғасты.

ҚР БҚ 84-бабының жаңа редакциясында құлау қаупі бар апатты және тозығы жеткен тұрғын үйлерді бұзу үшін негіз қосылды және «маңызды мемлекеттік маңызы бар объектілер» ұғымы кеңейтілді. Өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы заңдарда арнайы экономикалық аймақтар құру, қорғаныс және Ұлттық қауіпсіздік қажеттіліктері, стратегиялық нысандар салу және жайылымдық жерлердегі халықтың қажеттіліктерін қанағаттандыру сияқты жаңа ерекше жағдайлар енгізілді.

Ерекше жағдайларды талдау олардың кейбіреулері мемлекеттік қажеттіліктерге байланысты емес екенін көрсетеді. Мысалы, «жеке ауланың ауылшаруашылық жануарларын жаю үшін жайылымдық жерлердегі халықтың

қажеттіліктерін қанағаттандыру», өйткені бұл жерде жеке меншіктегі жануарлар туралы айтылады. Сондай-ақ, «елді мекендерді дамыту мен дамытудың Бас жоспарына немесе схемасына сәйкес жеке тұрғын үй құрылысы үшін халықтың жер учаскелеріне деген қажеттілігін қамтамасыз ету» жеке мүдделерге жатуы мүмкін, өйткені даму жоспарларына қарамастан, жерлер жеке тұрғын үй құрылысына бөлінеді.

Көрсетілген ерекше жағдайлар. ҚР БҚ 84-бабының 2-тармағы 4, сондай-ақ мұқият қарауды талап етеді. Норманың тұжырымдамасы түсініксіз: «стратегиялық объектілерге жатқызылған» тіркесі тек мұнай өңдеу өндірісінің объектілеріне немесе жоғарыда аталған барлық объектілерге қатысты ма, белгісіз. Бұдан басқа, мұнай өңдеу өндірісі объектілерінің құрылысын мемлекеттік маңызы бар объектілер санатына енгізу сұрақтар туғызады, өйткені бұл объектілер жеке кәсіпорындар болып табылады.

Теміржол көлігі, туннельдер, энергетикалық жүйелер объектілері және инженерлік-коммуникациялық желілер сияқты кейбір нысандар маңызды мемлекеттік маңызы болмауы мүмкін, мысалы, жеке кәсіпорынды негізгі магистральмен байланыстыратын теміржол жолдары.

Сондай-ақ, елді мекендердің концессиялық жобалары мен ортақ пайдалану объектілерін іске асыру сияқты жер учаскелерін алып қою үшін негіздемелер күмән тудырады, өйткені концессия шартын кәсіпкерлік қызметпен айналысатын кез келген жеке тұлға жасай алады, ал ортақ пайдалану объектілеріне бос жерлерде салуға болатын саябақтар, скверлер, сауда үйлері мен зираттар жатады.

Арнайы экономикалық аймақтардың құрылуы мен жұмыс істеуіне қатысты сын тұрғысынан оларды дамыту үшін жер учаскелерін алып қою қажеттілігі күмән тудырмайды. Осылайша, айрықша жағдайлардың тізбесі осы баптың 5-тармағына қайшы келеді, онда «мемлекеттік мұқтаждар үшін жер учаскесін мәжбүрлеп иеліктен шығару мемлекеттік емес мүдделерді қанағаттандырудың коммерциялық мақсаттары мен мақсаттарын көздейтін кез келген иеліктен шығару не мемлекеттік функцияларды жүзеге асыру мақсаттарынан туындамайтын және қоғамдық маңызы бар мақсаттарды көздемейтін өзге де иеліктен шығару деп таныла алмайды» - делінген.

Біздің ойымызша, ҚР БҚ 84-бабының 2-тармағына түзетулер енгізу және мемлекет мұқтажы үшін жер учаскелерін алып қою арқылы азаматтар мен заңды тұлғалардың құқықтары мен заңды мүдделеріне нұқсан келтіруді азайту үшін Ерекшеліктер санын қысқарту қажет.

Келесі маңызды мәселе – «мемлекет мұқтажы үшін алып қою» ұғымының мазмұны. Бұл проблема Қазақстанда да, ТМД елдерінде де өзекті. Кейбір ғалымдар іс жүзінде мемлекеттік органдар мемлекеттік және муниципалдық қажеттіліктерді өздерінің субъективті қалауы бойынша анықтайды, соның ішінде «қаланы қайта құру», «кешенді қайта құру», «муниципалитетті дамыту» және басқа жобалар.

Субъективті пікір жер учаскелерін мәжбүрлеп иеліктен шығару үшін ерекше жағдайлар анықталған кезде біркелкіліктің болмауына әкеледі. Жеке

мүдделердің лоббизмі «мемлекет мұқтажы үшін алып қою» ұғымдарының бұлыңғырлығына әкелді. Мемлекеттік қажеттіліктер деп көп нәрсе, соның ішінде мемлекеттік органдардың тар ведомстволық мүдделері түсінілді, дегенмен мұндай алып қоюдың негізгі мәні мемлекеттің мүдделерімен емес, қоғамдық мүдделермен жеке меншік құқығын тоқтатуды негіздеу болып табылады.

Ресейлік ғалымдар атап өткендей, «қоғамдық пайда» ұғымы заңнамадан жоғалып кетті, дегенмен бұл институттың негізі болды. Дәл осы мағына «мемлекет мұқтажы үшін алып қою» ұғымына салынуы керек. Бұл шетелдік тәжірибемен расталады, мұнда мұндай алып қою қоғаммен және оның қажеттіліктерімен байланысты, бірақ мемлекетпен емес. Сондай-ақ, АҚШ-та алып қою тек әлеуметтік маңызы бар нысандарды салу немесе әлеуметтік қызметтер көрсету үшін заңды деген қағида бар.

Біз процедураны неғұрлым нақты белгілеу керек деп санаймыз – «әлеуметтік маңызы бар мақсаттар үшін алу».

ҚР БҚ 84-бабын талдау кезінде назар аудару қажет үшінші нәрсе-баптың атауының оның мазмұнына сәйкестігі. Мақала «мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін мәжбүрлеп иеліктен шығарудың жалпы ережелері мен принциптері» деп аталады, ал ол негіздер мен принциптерді қарастырады, ал соңғылары нақты жазылмаған. Мақаланың атауын «әлеуметтік маңызы бар мақсаттар үшін жер учаскесін мәжбүрлеп иеліктен шығарудың негіздері мен принциптері» деп өзгертуге және негізгі принциптерді жеке тізімге бөлуге болады.

Жер ресурстарын тиімді басқару үшін мемлекеттік және муниципалдық органдардың рөлін күшейту маңызды. Олардың функцияларына келесі шараларды енгізу ұсынылады:

1. Институционалдық күшейту: Мемлекеттік және муниципалдық жер ресурстарын басқару органдарының кадрлық және техникалық әлеуетін арттыру. Бұл жергілікті және ұлттық деңгейде жер ресурстарын басқарудың сапасын жақсартады.

2. Құқықтық қолдау: Жер ресурстарын басқару органдарының қызметін реттейтін заңнамалық базаны жетілдіру. Бұл жер ресурстарын тиімді пайдалануға және қорғауға бағытталған нақты ережелер мен нормаларды қамтамасыз етеді.

3. Мемлекеттік және муниципалдық бақылау: Жер ресурстарын пайдалануды бақылауды күшейту, оның ішінде қашықтықтан бақылау жүйесін енгізу. Бұл жердің дұрыс пайдаланылуын қамтамасыз етеді және заңсыз пайдалану фактілерін азайтады.

4. Ақпараттық жүйелерді дамыту: Жер ресурстары туралы өзекті және шынайы мәліметтерді қамтитын ақпараттық деректер базасын құру. Бұл шешімдер қабылдау процесін жеделдетеді және олардың дәлдігін арттырады.

5. Қоғамдық қатысу: Жер ресурстарын басқару процестеріне жергілікті қауымдастықтарды тарту. Қоғамдық тыңдаулар өткізу, жергілікті тұрғындардың пікірін ескеру арқылы жер ресурстарын басқарудағы ашықтық пен есептілікті арттыру.

6. Оқыту және біліктілікті арттыру: Жер ресурстарын басқару органдарының қызметкерлері үшін тұрақты түрде оқыту және біліктілікті арттыру бағдарламаларын ұйымдастыру. Бұл қызметкерлердің кәсіби деңгейін жоғарылатып, олардың жұмыс тиімділігін арттырады.

7. Жер ресурстарын пайдаланудың тиімділігін арттыру бағдарламалары: Жер ресурстарын тиімді пайдалану бойынша арнайы бағдарламалар әзірлеп, оларды жүзеге асыру. Бұл бағдарламалар ауылшаруашылық өндірісін дамытуға және жер ресурстарының тиімділігін арттыруға бағытталуы керек.

8. Инновациялық технологияларды енгізу: Жер ресурстарын басқару процесінде инновациялық технологияларды пайдалану, оның ішінде геоақпараттық жүйелер (ГАЖ), дрондар және спутниктік бақылау. Бұл технологиялар жердің жай-күйін нақты уақыт режимінде бақылауға мүмкіндік береді.

9. Экономикалық ынталандыру: Жер ресурстарын тиімді пайдаланғаны үшін меншік иелері мен жалға алушыларға экономикалық ынталандыру шараларын енгізу. Бұл жерді тиімді пайдалану мотивациясын арттырады.

10. Халықаралық тәжірибені пайдалану: Жер ресурстарын басқарудағы халықаралық озық тәжірибелерді зерттеп, оларды Қазақстанның жағдайына бейімдеп енгізу. Бұл жер ресурстарын басқарудың сапасын және тиімділігін арттырады.

Осы ұсыныстарды жүзеге асыру жер ресурстарын басқару жүйесінің тиімділігін арттырады және ауылшаруашылық жерлерін пайдалану мәселелерін шешуге көмектеседі.

4.4. Жұртшылықты процеске тарту бақылауды жүзеге асыру жерлерді пайдалану және қайтару

Жерді пайдалану және қайтару процестерін бақылауда қоғамның қатысуын қамтамасыз ету өте маңызды. Бұл шаралар процестердің ашықтығын арттырып, жер ресурстарын тиімді пайдалануға ықпал етеді. Қоғамды осы процестерге тарту үшін келесі ұсыныстарды енгізуге болады:

1. Қоғамдық тыңдаулар: Жерді пайдалану және қайтару мәселелеріне қатысты қоғамдық тыңдаулар ұйымдастыру. Бұл тыңдауларда жергілікті тұрғындардың пікірін тыңдап, олардың ұсыныстарын ескеру қажет.

2. Ақпараттық қол жетімділік: Жер ресурстарын пайдалану және қайтару жөніндегі барлық мәліметтерді, шешімдерді және жоспарларды ашық түрде жариялау. Бұл ақпаратты мемлекеттік сайттарда және жергілікті баспасөзде жариялау арқылы қоғамның қол жетімділігін қамтамасыз ету.

3. Қоғамдық кеңестер: Жер ресурстарын басқару мәселелері бойынша жергілікті қоғам өкілдерінен тұратын кеңестер құру. Бұл кеңестер жер ресурстарын пайдалану және қайтару процестеріне бақылау жүргізіп, шешімдер

қабылдау кезінде жергілікті тұрғындардың мүдделерін ескеруге мүмкіндік береді.

4. Онлайн платформалар: Жер ресурстарын пайдалану және қайтару жөніндегі барлық процестерді қадағалауға мүмкіндік беретін онлайн платформаларды құру. Бұл платформалар арқылы қоғам мүшелері өз пікірлерін білдіріп, ұсыныстарын жасай алады.

5. Қоғамдық мониторинг: Жер ресурстарын пайдалану және қайтару процестеріне қоғамдық бақылаушыларды тарту. Бұл бақылаушылар жергілікті тұрғындар арасынан таңдалып, арнайы оқытудан өтуі мүмкін.

6. Жергілікті тұрғындарды ақпараттандыру: Жер ресурстарын пайдалану және қайтару мәселелері бойынша ақпараттық кампаниялар өткізу. Бұл кампаниялар жергілікті тұрғындарға олардың құқықтары мен міндеттері туралы ақпарат беріп, белсенді қатысуға шақырады.

7. Серіктестік бағдарламалар: Жер ресурстарын басқару бойынша мемлекеттік органдар мен үкіметтік емес ұйымдар арасындағы серіктестік бағдарламаларды дамыту. Бұл бағдарламалар арқылы қоғам өкілдері жер ресурстарын басқару процестеріне қатысып, бақылау жүргізе алады.

8. Қоғамдық қатысуға арналған гранттар: Қоғамды жер ресурстарын басқару процестеріне тарту үшін арнайы гранттар бөлу. Бұл гранттар арқылы қоғам өкілдері зерттеулер жүргізіп, өз ұсыныстарын жасай алады.

9. Медианың рөлі: Жер ресурстарын пайдалану және қайтару мәселелерін кеңінен жариялау үшін жергілікті және ұлттық медианы тарту. Медианың белсенді қатысуы процестердің ашықтығын арттырып, қоғамның хабардар болуын қамтамасыз етеді.

Бұл шаралар қоғамның жер ресурстарын пайдалану және қайтару процестеріне белсенді қатысуын қамтамасыз етіп, процестердің ашықтығы мен тиімділігін арттырады.

Жұртшылықты процеске тарту және бақылауды жүзеге асыру жерлерді пайдалану және қайтару мәселесінде маңызды рөл атқарады. Бұл ауыл шаруашылығы жерлерін тиімді және әділ басқаруды қамтамасыз ету үшін қажетті қадамдар.

Жұртшылықтың қатысуы жер ресурстарын басқарудағы ашықтық пен есептілікті арттырады. Қоғамдық тыңдаулар мен талқылаулар арқылы жерді пайдалану және қайтару бойынша шешімдер қабылдау процесіне жергілікті тұрғындарды, фермерлерді және басқа да мүдделі тараптарды тарту маңызды. Бұл жергілікті қоғамдастықтың мүдделерін ескеруге және шешімдердің әділетті болуын қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Бақылауды жүзеге асыру үшін қоғамдық бақылау тетіктерін енгізу қажет. Жерді пайдалану және қайтару процестерінің ашықтығын қамтамасыз ету үшін азаматтық қоғам ұйымдары, жергілікті қауымдастықтар және медиа өкілдері қатысуы тиіс. Жер ресурстарын басқарудағы ашықтықты арттыру үшін ақпараттық жүйелер мен деректер базаларын құру маңызды. Геоақпараттық жүйелер (ГАЗ) арқылы жерді пайдалану және оның күйін қадағалау нақты уақыт режимінде жүзеге асырылуы мүмкін.

Жерді пайдалану және қайтару процестерінде жұртшылықты тарту және бақылауды қамтамасыз ету арқылы жер ресурстарын басқарудың тиімділігі артады, заң бұзушылықтар мен сыбайлас жемқорлықтың алдын алады. Сонымен қатар, жергілікті тұрғындардың сенімін нығайтып, олардың жер ресурстарын ұтымды пайдалануға деген ынтасын арттырады.

Жалпы, жұртшылықтың процеске белсенді қатысуы және бақылауды жүзеге асыру жерді пайдалану және қайтару саласындағы шешімдердің ашықтығы мен әділдігін қамтамасыз етіп, ауыл шаруашылығы жерлерінің тиімді пайдаланылуына және қорғалуына ықпал етеді.

ҚОРЫТЫНДЫ

Қазақстан Республикасының ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін мемлекеттік жер қорына қайтару процесін жетілдіру мәселесі қазіргі уақытта ерекше өзекті болып отыр. Аграрлық сектор ел экономикасының маңызды құрамдас бөлігі болып табылады және ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің тиімді басқарылуы елдің азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз етуде және ауыл тұрғындарының әл-ауқатын арттыруда шешуші рөл атқарады.

Зерттеу барысында жер учаскелерін мемлекеттік жер қорына қайтару процесінің ағымдағы жағдайына кешенді талдау жүргізілді. Бұл талдау жерді пайдалану тиімділігін арттыруға және ауыл шаруашылығы жерлерін заңды түрде басқаруға бағытталған заңнамалық және реттеушілік база, сондай-ақ халықаралық тәжірибелерді ескере отырып жасалды.

Құқықтық және реттеуші негіздеме. Қазақстанда жер учаскелерін қайтару процесі заңнамалық тұрғыдан жақсы реттелген. Алайда, бұл заңнамаларды іс жүзінде орындау барысында бірқатар қиындықтар туындайды. Заңнамалық

нормаларды жетілдіру және олардың нақты орындалуын қамтамасыз ету үшін қосымша шаралар қабылдау қажет.

Халықаралық тәжірибе. Зерттеу барысында басқа елдердің табысты тәжірибелері қарастырылды. Мысалы, Нидерландыда геоакпараттық жүйелерді қолдану арқылы ауыл шаруашылығы жерлерін тиімді бақылау мен басқару қамтамасыз етіледі. АҚШ-та «*eminent domain*» жүйесі арқылы жерді мәжбүрлеп сатып алу тәжірибесі бар. Бұл тәжірибелер Қазақстан жағдайында да қолданылуы мүмкін.

Қазіргі жағдайды талдау: Қазақстанда жер учаскелерін қайтару процесі нормативтік-құқықтық базаға негізделгенімен, бұл процестің тиімділігіне әсер ететін бірқатар факторлар бар. Жер ресурстарын басқарудағы ашықтықтың жеткіліксіздігі, жерді қайтару процесіндегі бюрократиялық кедергілер және жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғау мәселелері осы саладағы негізгі проблемалар болып табылады.

Жер Ресурстарын Басқаруды Жетілдіру: Жер учаскелерін қайтару процесін жетілдіру үшін бірқатар ұсыныстар жасалды. Жерді тиімді пайдалануды бақылаудың озық технологияларын енгізу, құқықтық және реттеуші базаны жетілдіру, жер ресурстарын басқарудағы қоғамдық қатысуды арттыру және жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғауды қамтамасыз ету қажеттілігі атап өтілді.

Ұсыныстар

Заңнаманы жетілдіру: Жерді қайтару процесін жетілдіру үшін заңнамалық нормаларды қайта қарау қажет. Жерді қайтару процесінде ашықтықты қамтамасыз ету үшін нормативтік-құқықтық актілерге өзгерістер енгізу қажет.

Технологиялық шешімдер: Геоакпараттық жүйелерді және қашықтықтан бақылау технологияларын қолдану арқылы жерді пайдалану тиімділігін арттыру қажет. Бұл технологиялар жерді нақты уақыт режимінде бақылауға және жер ресурстарын басқарудағы ашықтықты қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Қоғамдық қатысуды арттыру: Жер ресурстарын басқару процесіне қоғамдық ұйымдар мен азаматтарды тарту маңызды. Бұл шаралар жерді пайдалану және қайтару процесінде әділеттілік пен ашықтықты қамтамасыз етеді.

Халықаралық тәжірибені бейімдеу: Басқа елдердің табысты тәжірибелерін Қазақстан жағдайына бейімдеу қажет. Бұл жер ресурстарын басқарудағы озық әдістер мен тәжірибелерді қолдануға мүмкіндік береді.

Жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғау: Жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғауды қамтамасыз ету үшін қосымша шаралар қабылдау қажет. Бұл шаралар жер учаскелерін қайтару процесінде заңдылық пен әділеттілікті қамтамасыз етеді.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін мемлекеттік жер қорына қайтару процесін жетілдіру Қазақстанның аграрлық секторын дамыту және елдің азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз ету үшін маңызды. Бұл зерттеу жер ресурстарын басқарудың қазіргі жағдайын талдап, оны жетілдіру бойынша

нақты ұсыныстар ұсынды. Алдағы уақытта осы ұсыныстарды жүзеге асыру Қазақстанның аграрлық секторын дамытуға және жер ресурстарын тиімді пайдалануға ықпал етеді.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ДЕРЕККӨЗДЕР ТІЗІМІ

1 Әділетті мемлекет. Бітұтас ұлт. Берекелі қоғам. Мемлекет басшысы Қасым-Жомарт Тоқаевтың 2022 жылғы 1 қыркүйектегі Қазақстан халқына Жолдауы https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K22002022_2 Жүгінген күні: 11.11.2023ж.

2 Қазақстан Республикасының Жоғарғы Сотының 2022 жылғы және 2023 жылдың 1-тоқсанында жер даулары бойынша әкімшілік істерді қарау жөніндегі сот практикасын қорытынды талдауы <https://sud.gov.kz/kaz/news/2022-zh-zhne-2023-zh-1-toksanynda-zher-daulary-boyynsha-kimshilik-isterdi-karau-zhonindegi-sot> Жүгінген күні: 22.02.2024ж.

3 Декрет «О земле» от 26 октября 1917 г. // Декреты Советской власти.- М.: Гос.изд-во полит.литературы, 1957. - Т.1. – 198 с.

4 Декрет «О социализации земли» от 19 (6) февраля 1918 г. // Декреты Советской власти. - М.: Гос.изд-во полит.литературы, 1957.- Т.1. - 198 с.

5 РСФСР. Земельный кодекс РСФСР // СУ РСФСР. - 1922. - № 68. - С.357-410.

6 Айгаринова Г.Т. Қазақстан Республикасында жерді пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеуді құқықтық реттеу мәселелері: Заң ғылымының канд. дисс. - Алматы, 2006. - 26 с.

7 Постановление Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета Совета Народных Комиссаров РСФСР «Об утверждении положения об изъятии земель для государственных или общественных надобностей» от 4 марта 1929 года /<http://www.kaznachey.com/doc/aEBLE7UHFTJ/text/27/>

8 Закон СССР «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик» от 13 декабря 1968 года // Официальный сайт компании «КонсультантПлюс». www.consultant.ru. 16.03.2017.

9 Земельный кодекс Казахской ССР. - Алма-Ата: Казахстан, 1971. - 124 с.

10 Земельный кодекс Казахской ССР от 18 декабря 1990 г. // Ведомости Верховного Совета Казахской ССР. - 1990. - № 47. - С. 310-429.

11 Конституция Республики Казахстан от 30 августа 1995 года // Информационно правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Адилет». www.adilet.zan.kz.

12 О земле: Указ, имеющий силу закона, от 22 декабря 1995 года // Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан. - 1995. - №24. - Ст.159.

13 Закон Республики Казахстан О земле: от 24 января 2001 года // Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан. - 1995. - №24. - Ст. 159.

14 Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня.2003 года № 442-П // Информационно правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан «Адилет». www.adilet.zan.kz. Жүгінген күні: 23.02.2024 ж.

15 Статья «Сущность государственного управления земельным фондом на различных этапах становления независимого Казахстана» - кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой финансового и инвестиционного права КазНУ им. Аль-Фараби Е.Ш. Рахметов https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30995041&pos=4;-108#pos=4;-108 Жүгінген күні: 25.02.2024ж.

16 Научная статья Original article УДК 332.33 doi:10.24412/2713-1424-2022-10028 методы и подходы управления земельными ресурсами methods and approaches of land management Исаева Марта Андреевна, аспирант кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» (г. Тюмень) <file:///C:/Users/2023/Downloads/metody-i-podhody-upravleniya-zemelnymi-resursami.pdf> Жүгінген күні: 27.02.2024ж.

17 Диссертация на соискание степени доктора философии (PhD) Қалдарбекұлы Өмірұзақ - Правовое регулирование изъятия земельного участка у собственника и права землепользования у землепользователя (Сравнительный анализ законодательства и практики его применения в Республике Казахстан и зарубежных странах <https://www.kaznu.kz/content/files/pages/folder.pdf> Жүгінген күні: 27.02.2024ж.

18 Александр Павлович Сизов: Учебное пособие мониторинг и охрана городских земель

<https://mii.gov.kz/upload/iblock/349/3498323606718a6df1fe07c88ca7356f.pdf>

Жүгінген күні: 27.02.2024ж.

19 «JerKarta» интерактивті картасы <https://jerkarta.gharysh.kz/kk/about>

20 Анализ Европейской экономической комиссии «Обзор управления земельными ресурсами в Болгарии» <https://unece.org/DAM/hlm/documents/2009/ece.hbp.wp7.2009.5.r.pdf> Жүгінген күні: 25.03.2024ж.

21 Унышева Н.К: «Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді тиімді пайдалану үшін статистикалық талдау» атты мақаласы

22 Решение по иску Акимата города Астаны к Байгашкарову Д.К. о принудительном отчуждении земельного участка для государственных нужд / <https://causa.kz/reshenie-po-isku-akimata-goroda-astany-k-bajgashkarovu-d-k-oprinuditelnom-otchuzhdenii-zemelnogo-uchastka-dlya-gosudarstvennyh-nuzhd/>

23 «Жер карта ғарыш» жобасы туралы <https://jerkarta.gharysh.kz/kk/about> Жүгінген күні: 26.03.2024ж.

24 Қазақстан Республикасының 2022 жылғы жер жағдайы және оның пайдаланылуы туралы жиынтық талдамалы есебі.