

3. Устюкова В. В. Правосубъектность крестьянского хозяйства // Советское государство и право. – М.: Наука, 1992.- № 1. С. 54-61.

4. Қазақстан Республикасының 19 маусым 2006 жылы қабылданған «Жеке кәсіпкерлік туралы» Заңы. – Алматы: Жеті жарғы, 2006.

*Е.Қ. Есимханов*

## **РЕСЕЙ ФЕДЕРАЦИЯСЫНЫҢ ӨНЕКӘСІП ЖЕРЛЕРІН ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУДЕГІ ТӘЖІРИБЕСІНІҢ ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ЖЕР ЗАҢНАМАЛАРЫН ЖЕТІЛДІРУДЕ АЛАТЫН ОРНЫ**

Қазақстан Республикасының өнеркәсіп жерлері аясындағы заңнамасын ары қарай жетілдіру үшін шетелдердің жер қатынастарын реттеу тәжірибесінің алатын орны ерекше.

Ең жақын, тәжірибесі жоғарғы көрші ел Ресей Федерациясы, ол да Қазақстан Республикасы сияқты минералды–шикізат секторына бағытталған.

Ресейдің жер қоры 1709,8 млн га, яғни 12,5% әлемдік аумақтың және 420 млн га континенталдық шельфті қамтиды. Ресей аумағы 55% қара топырақты жерге бағытталған, 50% тұщы су қорына және 60% шырша тұқымдас ағаш қорына арналған.

Ресей минералды шикізатты өндіруде әлемде алдыңғы орынға ие. Ресейдің жер қойнауы әлем бойынша мұнайдың 12-13%, газдың 32%, көмірдің 11%, темірдің 26%, никельдің 36%, кобальттың 18%, мырыштың 10%, мыстың 15%, қорын құрайды. Алмаз, платина, алтын, күміс, титан, цирконий және жерде жиі кездеспейтін металдардың қоры бойынша Ресей әлем елдері арасында алғашқы үштікке кіреді. Өткен ғасырдың 90 жылдарында Ресейдің пайдалы қазбаларының негізгі түрлері баланстық қоры бойынша 30 триллион АҚШ долларына бағаланды, ал баламалық қоры 150 триллион болып бағаланды.

XX ғасырдың аяғында Ресейдің қорында пайдалы қазбалардың жалпы көлемі пайызбен есептегенде: апатиттер - 55, табиғи газ – 28, алмаз – 26, никель – 22, калий тұзы – 16, темір рудасы – 14, түрлі түсті металл – 13, мұнай -12, тас көмір – 12 пайызды құрады.

Минералды–шикізат секторы Ресейдің экономикасында жетекші орында: 40% өндірістік кәсіпорын қоры және 13 % баланстық баға қоры жер пайдалану аясындағы қорлар болып есептеледі. Шикізат саласындағы қамсыздандыру 30% және 50%-ға жуығы мемлекеттің экспорттық көлемі [1].

Ресей Федерациясының Жер кодексінің 88-ші бабына сәйкес өндіріс жерлері деп, белгілі бір ұйымның жұмысын қамтамасыз етуде немесе өнеркәсіптік объектілері эксплуатациясында және белгілі бір себеп бойынша бұл жерге құқығы бар делінген.

Кәсіпорындардың ісін қамтамасыз ету мақсатында өнеркәсіп объектілерін белгілі бір мақсаттарда пайдаланған кезде сол объектілерді қамтамасыз ететін әкімшілік ғимараттарда өнеркәсіпті орналастыру үшін жер учаскелері берілуі мүмкін.

Қызметін ұйымдастыру және түрлендіру мақсатында өнеркәсіптік және әкімшілік ғимараттар, құрылыстар, құрылымдар және қызмет көрсету объектілері үшін жер учаскелері берілуі мүмкін, сондай-ақ санитарлық – қорғаушылық және басқа да ерекше қолдану шартты аймақтары құрылады.

Өнеркәсіптік мақсатта берілген жерлер көлемі, техникалық құжаттар мен бекітілген нормалар тәртібіне сәйкес анықталады[2].

Тау–кен өндіруші және мұнай, газ өндіруші ұйымдарға пайдалы қазбаларды өндіруге берілетін жер учаскелері тау жерлерін рәсімдегеннен кейін беріледі. Ресей Федерациясының жер заңнамаларына сәйкес, өндіріс, энергетика, көлік, байланыс, радиохабарлау, теледидар, ақпарат, космостық қызметті қамсыздандыру жерлері, қорғаныс жері, қауіпсіздік және басқа да арнайы мақсаттағы жерлер өнеркәсіп жерінің құрамына кіреді.

Өнеркәсіптік және басқа да мақсаттағы жерлер Ресей Федерациясының өзіндік жер категориясын құрайды.

Өнеркәсіптік және басқа да мақсаттағы жерлер өздерінің арнайы мақсаттағы сипаттамасына қарай және пайдалануына байланысты төмендегідей бөлінеді:

- 1) өнеркәсіптік жерлер;
- 2) энергетика жерлері;
- 3) көлік жерлері;
- 4) байланыс, радиохабарлау, теледидар, ақпарат жерлері;
- 5) космостық қызметті қамсыздандыруға арналған жерлер;
- 6) қауіпсіздік және қорғаныс жерлері;
- 7) басқа да арнайы мақсаттағы жерлер[2].

Осындай аймақтағы жер құрамына кіретін жер учаскелері, жер учаскелерінің меншік иелерінен, жер пайдаланушыларынан, арендаға алушылардан алынбайды, бірақ олардың шекараларында оларды пайдалануға ерекше режим қолданылуы мүмкін.

Өнеркәсіптік жерлердің көбісі ауылдық жерлерден болады және ауылшаруашылық мақсаттағы жерлер, әсіресе тұрғын мекендерде және көлік жүйелеріне жақын жерлер арнайы мақсаттағы жерлерді кеңейтуде негізгі жер қоры болып есептеледі. Жер Кодексінің 30-32 және 49-бабына сәйкес, өнеркәсіптік және ауылшаруашылығы қорындағы жерлерде құрылыс жүргізу үшін жерлер алынады.

Сонымен қатар, мемлекеттік немесе муниципалдық меншіктегі жерлер азаматтарға және заңды тұлғаларға меншікке беріледі, ал кейбір жағдайларда берілмеуі мүмкін:

- айналымдағы жер учаскелері (ЖК 27 б.);
- жекешелендіруге тыйым салу;
- мемлекеттік немесе муниципалдық меншіктегі жер учаскелерін резервтеу.

Қазіргі таңда ерекше қорғалатын аумақтарды кеңейту және жаңғырту кезінде резервіленеді (ЖК 95б.)[3]. Сондай-ақ, федералды көлік жолдарын салу кезінде мемлекеттік немесе муниципалдық меншіктегі жерлерде құрылыс жүргізу үшін рұқсат берудің екі түрі бар:

- объектілерді орналастыру үшін алдын ала келісілмеген орындар;
- объектілерді орналастыру үшін алдын ала келісілген орындар.

Бірінші түрі мемлекеттік және муниципалдық меншіктегі жер учаскелері бар болса қолданылады, яғни жекешелендіру немесе басқа тұлғаларға игеруге беру жоспарланады. Бұндай жағдайда жер учаскелері арендаға немесе пайдалануға меншікке беріледі. Меншікке беру құқығы тек қана сату арқылы жүзеге асады.

Жер учаскелерін беру келесі тәртіппен жүргізіледі:

- жер учаскелерін қалыптастыру;
- жер учаскелерін мемлекеттік кадастрлық есепке алу (жер учаскелері туралы мәліметтерді мемлекеттік жер кадастрына кіргізу);
- осы аталған жер учаскелерін арендаға, меншікке, пайдалануға беру туралы сатуды ұйымдастыру және жүргізу.

Алдыңғы қатарлы Ресей оқымыстыларының ойынша, ашық экономикалық жаһандандыру процесі дамуда және жерді пайдалануды мемлекеттік реттеу институты әлемдегі ең маңызды мәселе. Осы жағдайдағы, сондай-ақ, экономикалық тұрғыдан қарастырғанда маңызды ерекшеліктерді ескереді: біріншіден минералдық шикізат, пайдалы қазбалардың орындары, геологиялық құрылыстың орындары, сәйкесінше белгілі бір кеңістікпен шектеледі, екіншіден, минералдық ресурстар қайтадан қалпына келмейді, үшіншіден, минералды шикізатты ресурстарды өңдеу кезінде уақытша фактор анықтаушы деп есептелінуі керек[1].

Біздің ойымызша, Қазақстан Республикасында осындай шаралар қолданылуы керек.

Нәтижелі іс-әрекет ретінде Ресей Федерациясының мемлекеттік кеңес Президиумының жұмыс тобының ұсынысын қолдану қажет, сәйкесінше:

- жер қойнауы қорына бірыңғай мемлекеттік меншікті нығайту жұмыстарын енгізу;
- жер қойнауын пайдаланудағы мемлекеттік лицензиялау саясатын нығайту, сондай-ақ недрді және табиғатты пайдалану қызметімен байланысты қызмет түрлерін меңгеруі;
- Жер қойнауын зерттеу жүйесін дамыту және жаңғырту;
- Тау кодексін енгізу;
- Ресурстарды үнемдейтін жаңа технологияларды енгізу және жобасын әзірлеу;
- Мемлекеттік геологиялық бақылау және қадағалау жүйесін қалыптастыруда жұмыс істеуі;
- Мемлекеттің минералдық шикізат базасына тұрақты мониторинг енгізу;
- Пайдалы қазбаларды пайдалану және іске қосу бағдарламаларын әзірлеу, және т.б.

Қазақстан Республикасының жер заңнамасын дамыту үшін тек қана Ресей заңнамаларын ғана қолдануға болмайды.

Өндірістік жерлердің негізгі басымдықтарын әлемдік нарықта бақылау қажет. Сарапшылар байқағандай, 2008 жылы өнеркәсіптік жер нарығында өткен мерзімдегі көрініс бойынша жағдай қалыптасқан. Panorama Estate компаниясының сарапшылары, жыл сайын өндірістік учаскесіне сұраныс өсуде дейді, бірақ бұл оған бағаның өсуіне әкеп соқпайды дейді.

Бұл сектордағы жағдайда мұхиттың ар жағынан келген дағдарыс ықпал етеді.

Cushman & Wakefield Stiles & Riaborobylko компаниясының ақпараттары бойынша көптеген шет ел фирмалары өзінің Ресейдегі акцияларын сатып АҚШ және Еуропадағы бизнестерін қолдауда. Қазіргі таңда өнеркәсіптік аумақтар көлемі екі миллиард АҚШ доллар бағасында деп Cushman & Wakefield Stiles & Riaborobylko компаниясы көрсетеді[4].

Компаниялар болашақ құрылыс алаңдарына көп көңіл бөледі. Әдетте олар стратегиялық жақсы және көлікке ыңғайлы учакелерді іздейді. Ол трассадан жақсы көрінетін, басқа да ірі кешендерден алшақ емес, дұрыс құрылған нысанда болуы керек. Осындай жерлер 10 жылдан 49 жылға дейін арендаға беріледі.

Бірақ, жер пайдаланушылар шарттың бұл нысанын сирек қолданады. Осылайша жерді арендаға беру 0,6 % құрайды. Көп сұраныста болатын жер көлемі 1 гектардан 10 гектарға дейін. «МИЭЛЬ – Коммерческая недвижимость» компаниясы бұған мынадай деп жауап береді: өнеркәсіптік жерлер құрылысқа және жылжымайтын мүлікті сатуға арналған өнеркәсіптік жерлер қоймаларды салуға алмастырылады. Бұл жағдайда девелоперге 1 гектар шамасында жер, ал екінші жағдайда 5 гектарға жуық жер қажет. Орналасу жеріне байланысты алатын болсақ, онда трасса бойындағы жерлерге сұраныс өте көп. Бұлардың бағасы сәйкесінше жоғары болады. Colliers International компаниясының сарапшыларының көзқарасы бойынша, өнеркәсіпке арналған жерлердің сату бағасы қасында орналасқан ғимараттармен анықталады, яғни коммуникацияның болуы және инфрақұрылымның дамуы.

Қазіргі таңда қоймаға арналған жердің бағасы 1 гектарға 500 мыңына 1 миллион долларға дейін немесе 5- 10 мың доллар 1 соттығына. «МИЭЛЬ – Коммерческая недвижимость»-тің пікірі бойынша саудаға арналған жерлер қымбатырақ тұрады.

Девелоперлерді ерекше қызықтыратын учаскелер, ол коммуникация жүргізілген жерлер. Мысалы: Мәскеу маңындағы 100 квадрат жер 35-40 мың доллар, ал Мәскеуде 1 сотық жер 100 мың доллар[4].

Әлемдік нарықта өндірістік жерлерге байланысты ең күрделі мәселе Қазақстанды да қамтуы мүмкін.

Аналитикалық орталықтың сарапшыларының ойынша, девелоперлер ауылшаруашылығына арналған жерлерге көп көңіл бөледі, олардың бұл аядағы жер көлемі 1 миллион гектардан асады. Инвесторларға ауылшаруашылығы жерлерін алған тиімді, себебі бұл жерлерді кейінірек керекті категорияларға ауыстыруға болады. Бұдан кіріс 500%-ға дейін болуы мүмкін. Инвесторлық көзқарастан ауылшаруашылық жері кіріс көзі болып табылады.

Ауылшаруашылығы жерлері учаскелерін алып, оларды басқа категорияларға ауыстырып жылдық 100% табыс табуға болады.

Бірақ, бұл жерде біршама кемшіліктер бар. Мысалы: меншік иелері (жерлердің меншік иелері) бір категориядан екінші категорияға ауыстыру мерзімдері сәйкес болмауы мүмкін. Бұл уақыт шығын келтіреді. Кейбір жағдайда бұл іс-шара төрт, алты ай 1,5-2 жылға созылуы мүмкін. Сол себепті көптеген сатушылар сатып алушыға өздерінің «Әкімшілік қорын» ұсынады. Panorama Estate хабарлауы бойынша, ауылшаруашылық жерін өндірістік категорияға ауыстыру бағасы 1 сотысына 400–600 долларға дейін болады. Panorama Estate компаниясында одан да көп сан көрсетіледі, яғни 1-1,5 мың доллар. Бұл жобалық құрылыстың өзіндік бағасын көрсетеді. Дегенмен де, жердің категориясын ауыстыру, дайын ауыстырылған жерлерден арзанырақ түседі. «МИЭЛЬ – Коммерческая недвижимость» ауылшаруашылық 100 квадрат жерді 1 мың доллар, ал өндірістік жердің 1 сотысы 3-4 мың доллар деген мәлімет береді. Ресей Федерациясының өндірістік жер нарығындағы бұл жағдай бізде де қайталануы мүмкін[4].

Сол себептен, жерлердің санатын ауыстыруға заңи шек қою керек, олай етпеген жағдайда ауылшаруашылық жерлері азаяды. Сонымен қатар, құнарлы жер қабаты жоғалады және ауылшаруашылығы мақсатындағы жер көлемі қысқарады.

1. Лойко П.Ф. К проблеме оценки природных ресурсов и земли как составляющих национального богатства страны//Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование.- 2002. №2-3 (11-12).

2. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года//Информационный банк «Консультант Плюс: Высшая школа».

3. Постановление Правительства РФ от 30 июня 1999 г. №718 «О резервировании земельных участков для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования» // СЗ РФ.- 1999.- №27.- С. 3389.

4. Петров Н. Аналогический обзор//Недвижимость и цены.- 2008.- 22 сентября.- №38.- с.- 62-65.

\*\*\*

In this article considered a meaning of juridical practice of the Russian Federation according to regulating of land relationships by improvement of land legislation of Republic of Kazakhstan

\*\*\*

В данной статье рассматривается значение правовой практики Российской Федерации в области регулирования земель промышленности в совершенствовании земельного законодательства Республики Казахстан.