

ЖЕРДІ ПАЙДАЛАНҒАНЫ ҮШІН АҚЫ ТӨЛЕУДІҢ ҚҰҚЫҚТЫҚ МӘСЕЛЕЛЕРІ

Усенбаева А.У.

В данной статье рассматриваются правовые проблемы охраны земель и основные цели, вытекающие из установления платежей за использования земель.

In this scientific paper considers the legal issues of land protection and the main objectives arising from-loaded payments for land use.

Қазақстан Республикасы өз алдында егеменді ел болғалы қоғамдық қатынастар, соның ішінде жер қатынастары Қазақстан Республикасының негізгі заңының нормаларына сай дами бастады, яғни тәуелсіз жас мемлекетіміздің әлеуметтік-экономикалық, саяси және құқықтық қатынастарының жаңа өмір талабына сай дамуы, өзіміз үшін және болашақ ұрпақ үшін жоғарыда аталған мемлекетіміздің негізгі қатынастарын қайта реттеп, экономикалық, құқықтық реформаларды қазіргі өмір талабына сай жүргізуді талап етті. Мемлекетімізде жер қатынастарының дұрыс дамуы еліміздің әлеуметтік-экономикалық, құқықтық дамуына зор ықпалын тигізетінін ұмытпағанымыз жөн. Сол себепті, жер қатынастарының реттелуін мемлекеттен ажыратып алуға болмайды. Қазіргі нарықтық қатынастарға байланысты, жердің мемлекет меншігінен жеке меншікке өтуі және жеке меншіктегі жерлердің азаматтық құқықтық мәмілелер арқылы сатылуы, жалға берілуі сияқты жүргізіліп жатқан қатынастардың барлығы ақылы негізде жүзеге асырылады.

Бұл дамыған нарықтық қоғамның талабынан туындаған заңды құбылыс болып табылады және бұл өте орынды. Себебі, жердің мемлекет меншігінен жеке меншікке өтуі азаматтардың өздерінің рухани-материалдық қажеттіліктерін қанағаттандыру болып табылады. Жеке меншіктегі жер учаскесін әр тұлға заңда көрсетілгендей иелену, пайдалану және билік ету құқығын жүзеге асыра отырып, азаматтық мәмілеге түсу арқылы сатып, өзіне сатып ала алады және шарт бойынша жалға бере алады. Бұл қатынастың барлығыда ерікті негізде шарт негізінде ақылы түрде жүзеге асырылады. Ал, мемлекет жеке меншікке берілген не сатылған жер арқылы өзін қаржыландырса, сонымен қатар, мәжбүрлі түрде салық салу арқылы қаржылық шаруашылығы қызметін реттеп, жергілікті бюджеттерді қаржыландырып отырады. Мемлекет меншігіндегі жер учаскелерінің жеке

меншікке сатылуы бұл тұрғыдан алғанда мемлекетке экономикалық және әлеуметтік жағынан тиімді болып табылады.

Аталған жағдайдың барлығы жерді пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеуді құқықтық реттеуді қамтамасыз ететін жер заңдарының қамуына объективті түрде әсер ететін факторлар болып табылады. Сонымен бірге, қазіргі таңдағы нарық жағдайында жерге ақы төлеу мәселесі кез-келген тұлғаныалаңдатар шаралардың бірі. Сол себепті, Қазақстан Республикасында жерді пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеу мәселелерін қарастырған ғалымдардың еңбектерінің маңыздылығы, қажеттілігі зор.

Біздің елімізде жүргізіліп жатқан реформалардың мақсаты – жерді өндірістің бірден-бір құралы ретінде пайдалану тиімділігін жоғарлату, сонымен бірге, жерді қорғау шараларын жүргізуді жоғарғы дәрежеде ынталандыру, яғни осы мақсатқа жетудің берден-бір шарасы жерге ақы төлеу болып табылады. Жердә және жер ресурстарына ақы төлеу мәселесін орнату жерге мемлекеттік меншіктің біртіндеп жойылуына және жер учаскелерін сату-сатып алу және азаматтық құқықтық мәмілелердің объектісі ретінде қарауға мүмкіндік туғызады.

Бүгінгі күні жер пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеудің экономикалық әдісі толық зерттеуді қажет етеді. Мұндай зерттеудің тек теориялық емес, тәжірибелік мақсаты бар, себебі жер пайдалану мен қорғау үшін ақы төлеудің экономикалық механизмінің осындай құқықтық үлгісінің құрылуы өте қажет, ол нарықтық заманның бүгінгі күнгі талаптарына сәйкес келетін, жер иелерінің және жер пайдаланушыларды оларға тиесілі жер учаскелерін тиімді және нәтижелі пайдалануға, мемлекеттік органдарды және барлық мүдделі тұлғаларды жерді қорғауға және барлық жалпы табиғат қорғау қызметіне белсенді араласуға ынталандыратын болуы керек. Сонымен бірге, жерге ақы төлеуді жерді ұтымды және тиімді пайдаланудың негізін құраушы элемент ретінде қарастырса болады. Ғалым Ә.Е.Ереновтың айтуы бойынша, жерді ұтымды пайдалану – ауылшаруашылық өндірісінің басты құралы болып табылатын жердің өндірістік күшін ұлғайтатын басты бағыт және негізгі жол.

Жерге ақы төлеу дегеніміз – жер учаскесін пайдаланудың экономикалық нәтижесіне байланысты болмайтын, белгілі бір аймақта орналасқан, белгілі бір сападағы және шаруашылық құндылығы бар жер учаскесінің бірлік алаңы үшін белгіленген соманы айтамыз.

Жерге ақы төлеу жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жерді пайдаланғаны үшін, жер учаскесін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке сатып алғаны үшін немесе жер пайдалану құқығын алғаны үшін жер заңдарымен, салық заңдарымен немесе өзге де заңдармен белгіленген

бекітілген мөлшердегі соманы төлеу жөніндегі әрекеті болса, жер төлемдері жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға бағытталған нақты жер учаскесі үшін белгіленген сома болып табылады.

Жер ресурстары үшін төлем жеке меншікке берілетін жер учаскелері үшін, жер ресурстарын пайдаланғаны үшін алынатын төлемақылардан тұрады және жер учаскесінің меншік иелерінен және жер пайдаланушылардан жер пайдаланудың жекелеген түрлері көзделген жалпы мемлекеттік салықтар, аранйы төлемақылар және салықтар түрінде алынады. Жалпы жер ресурстарын пайдаланғаны үшін төленетін ақылардың нысанын анықтау саласында жер құқық ғалымдарының арасында бірыңғай көзқарас жоқ. Ресей ғалымы О.И.Крассов: жерге ақы төлеудің екі ғана нысаны бар деген пікірді айтады. Олар: жер салығы және жалдау ақысы. Жер меншік иелері, жер пайдаланушылар жыл сайын жер салығын төлеп отырады, ал жалдау ақысы жалға берілген жерлер үшін төленеді. Ал, жерді жеке меншікке берген кездегі алынатын ақы, яғни жердің нормативтік құны өз табиғаты бойынша жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлейтін ақыны есептеу әдісі деген болатын.

Заңгер С.А.Боголюбовтың көзқарасы бойынша, жерге ақы төлеуді жерді ұтымды пайдалану мен қорғаудың экономикалық механизмінің негізгі элементі болып табылады және жерге ақы төлеудің нысандары ретінде жер салығын, жалдау ақысын және жердің нормативтік құнын атайды.

Отандық заңгер И.Г.Архипов жерге ақы төлеудің түрлері ретінде:

а) жеке меншікке сатылатын немесе мемлекетпен жер пайдалануға берілген жерлер үшін ақы ставкалары түріндегі жердің нормативтік құны;

б) жерді немесе жер пайдалану құқығын сату-сатып алу шарты және заңға қайшы келмейтін өзге мәмілелерді жасау барысындағы шартты құны;

в) жер салығы және жалдау ақысын; - айтқан болатын.

А.Х.Хаджиевтың пікірі бойынша, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес, жерге төленетін төлемақылардың келесі түрлері әрекет етеді:

а) жер салығы, сонымен бірге, шаруа (фермер) қожалықтары төлейтін бірыңғай жер салығы;

б) жерді жалдау ақысы;

в) жердің нормативтік құны, яғни жерді бағалау құны, сонымен бірге, жалдау құқығын сатқаны үшін алынатын төлемақы.

Қазақстан Республикасының жер заңдары жерге ақы төлеудің басты мақсаты - жерді ұтымды пайдалану, қорғау мен игеру, топырақ құнарлығын арттыруға ынталандырумен ұштасады. Жерге ақы төлеу сияқты құралды қолдану әртүрлі сапалы жер учаскелеріндегі шаруашылық етудің әлеуметтік-экономикалық жағдайларын теңестіруді қамтамасыз етуі, елді-мекенді жерлерде инфрақұрылымды дамыту, осы шараларды қаржыландыру мақсатында арнайы жер қорларын құруды қамтамасыз етуі қажет. Экономикалық әдістердің басты мақсаты, шаруашылық қызмет субъектілерінің материалдық шығынды анықтай отырып, жерді ұтымды пайдалану мен жерді қорғауды арттыру және жерді қоршаған ортаның құрамдас бөлігі ретінде ластауды азайтуға мүдделі болуына бағытталған.

Қазақстан Республикасының әрбір азаматының, қоршаған ортаның байлығын пайдаланатын мекемелердің, кәсіпорындардың негізгі алға қойған мақсаты қоршаған ортаны қорғау, жер қойнауы байлығын молайту тиімді пайдалану болып табылады.

Жерді пайдалану мен қорғау үшін төленетін ақы табиғат пайдалану үшін төленетін ақылардың бір түріне жатқызылған. Табиғат пайдалану үшін төленетін ақылар өздерінің әр түрлі бағыттары мен мақсаттарына байланысты көптеген реттеуші қызметтерге ие. Мақсаттары мен құқықтық сипатына байланысты табиғат пайдалану үшін төленетін ақы қызметі ынталандырушы, орнын толтырушы, есепке алушы және жазалаушы болып бөлінеді.

Жалпы жерге ақы төлеу мәселесін орнатудың негізгі мақсаттары мыналар болып табылады:

- 1) Жерді ұтымды пайдалануын экономикалық амал тәсілдермен қамтамасыз ету;
- 2) Меншік иелерімен жер пайдаланушылардың жерді ұтымды пайдалануға және оларды қорғауға ынталандыру;
- 3) Меншік иелерімен жер пайдаланушылардың жерді тиімді пайдалану және оларды қорғау мүмкіндіктерін жақсарту;
- 4) Жерді қорғау шараларын жүзеге асыру үшін арнайы қорларды құру. Жерге орналастыру, жердің топырақ қабатының құнарлығын арттыру және қорғау шараларын жүзеге асыру үшін сәйкес бюджетті қалыптастыру [1].

Қазіргі қалыптасқан нарық жағдайында, жер учаскесінің азаматтық айналым объектісі ретінде танылған уақытта жер нарық қатынастарына мемлекеттің араласуы орынды болып отыр.

Заңгер ғалымдар Ә.Е.Бектұрғанов пен Ә.С.Стамқұловтың айтуы бойынша: «жер нарығы мемлекет тарапынан бақылаусыз болуы мүмкін

емес». Мемлекеттің жерге ақы төлеуді орнатуы жер қатынастарын мемлекеттік реттеу нысандарының бірі болып отыр. Бүгінгі күнде мемлекет жер нарығын реттеуге келесі әдістер: жерге азаматтық құқықтарды жүзеге асыру тәртібін заңды түрде белгілеу арқылы, жермен жасалатын мәмілелерді міндетті мемлекеттік тіркеуді орнату арқылы қатысып отыр. Отандық заңгерлер: «Қазақстанжа жер нарығын мемлекеттік реттеу мәселесін толық қалыптастыру үшін келесі қағидаларды ұстану керек, яғни, ірі жер латуфундықтардың құрылуына жол бермеу, шаруашылық қызмет үшін пайдалану барысында жерді табиғат сыйы ретінде экологиялық талаптардың сақталуына қамтамасыз ету, жерді өз сапасына байланысты негізгі мақсатына сай пайдалануды қамтамасыз ету, жер учаскелерін алып сатарлықтың алдын алу мақсатында жер нарығын қалыптастыруды реттеу қажет» -деген болатын [2].

Жерді қорғау үшін ақы төлеу жер төлемдерінің экологиялық құқықтық көрінісі болып танылады. Жердің қоршаған ортаның ажырамас бөлігі болып табылатын табиғи объект екендігін нақты анықтайды. Себебі, жоғарыда қарастырылған жер төлемдерінің түрлері экономикалық сипаттағы, жердің кез-келген еңбек процессінің аумақтық негізі, өндіріс құралы және азаматтық айналымның объектісі екендігін айқындайды. Жерді қорғау үшін төленетін төлемдердің өзі бірнеше түрлерге бөлінеді. Олар: жерді ластағаны үшін ақы төлеу, яғни жерге эмиссияға ақы төлеу; жерді табиғи ресурс ретінде молықтырғаны үшін ақы төлеу; жерге келтірілген зиянның орнын толтыру т.б.

Жерді ластағаны үшін төлемақы жерге өндіріс және тұтыну қалдықтарын орналастырғаны үшін ұйымдар мен азаматтардан алынады. Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексіне сәйкес, қоршаған ортаға эмиссиялар үшін ақы төлеу мәселесі анықталған. Жердің қоршаған ортаның бір бөлігі екенін ескере отырып, экологиялық кодекс нормаларының жерді ластағаны үшін ақы төлеу қатынастарын реттеуге таралатыны анық [3].

Егер жер учаскесін жалға беруші, яғни жер учаскесін уақытша өтеулі пайдалану құқығын беруші мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушы болса, онда бұл аталған қатынастар Салық кодексінің ережелерімен реттеледі.

Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 9-бабына сәйкес, мемлекет уақытша өтемді пайдалануға берген жер үшін жалдау ақысы алынып, ол жергілікті бюджетке аударылады. Төлемақының мөлшері жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті органмен жасалған жер учаскесін уақытша өтеулі пайдалану шартының негізінде айқындалады [4].

Жер реформасын жүзеге асыру және жер қатынастарын нарықтық экономика талаптарына сәйкестендіру – бұл нәтижелі жүзеге асрылуы дамыған елдердің әлемдік даму тәжірибелерін есепке алып, кешенді түрде қараған кезде ғана мүмкін болатын. Шет елдік құқықтық тәжірибені Қазақстандық ұлттық заңдарға бірден және жедел енгізуге жол беруге тіптен болмайды. Қазақстан – бұл әлеуметтік-экономикалық, этно-мәдени және табиғи-географиялық ерекшеліктерімен негізделген өздеріне тиесілі құқықтық салт-дәстүрі және менталитеті бар қайталанбас және бірегей ел. Міне, сондықтан нарыққа бағдарланған шет елдердің құқықтық тәжірибесі нақты қазақстандық жағдайларға мән бере бейімдеуді қажет етеді.

Осы орайда жер қатынастарын реформалаудың әлемдік тәжірибесін пір тұтуға жол бермеу және олардың теріс тенденцияларын айқындауға объективті түрде талпыну қажет және оның маңызы зор.

Қорытынды:

Қазақстан Республикасының жер заңдары жерге ақы төлеудің басты мақсаты - жерді ұтымды пайдалану, қорғау мен игеру, топырақ құнарлығын арттыруға ынталандырумен ұштасады.

Әдебиеттер:

1. Айгаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының заңдары бойынша жер төлемдері. – Алматы: Юрист, 2008, 164б.
2. Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексі. – Алматы: ЮРИСТ, 2007. – 164 б.
3. Қазақстан Республикасы Үкіметінің "Қоршаған ортаны ластағаны үшін төлемақы алудың Ережелерін бекіту туралы" Қаулы // Нормативтік актілер жиынтығы. – Алматы: Юрист, 2007. – 95-118 бб.
4. Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы (Салық кодексі). – Алматы: ЮРИСТ, 2007. – 248 б.