Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті

ӘОЖ 631.15.338.55 Қолжазба құқығында

**АНАРБАЕВ ЕРМЕК АХМЕТОВИЧ**

**Ауылшаруашылық жерлердің пайдалану ерекшеліктерін ескере отырып, сапалық жағдайын бағалау және зерттеу**

**(Түркістан облысы мысалында)**

6D090700 - Кадастр

(PhD) философия докторы дәрежесін

алу үшін дайындалған диссертация

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Отандық ғылыми жетекші:  Пентаев Т.  т.ғ.д., профессор  Кенжибаева Г.С.  т.ғ.к.  Шетелдік ғылыми кеңесші:  Нилиповский В.И. (Москва)  э.ғ.к., профессор |

Қазақстан Республикасы

Алматы, 2024

**МАЗМҰНЫ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **НОРМАТИВТІК СІЛТЕМЕЛЕР.........................................................** | 3 |
|  | **АНЫҚТАМАЛАР...................................................................................** | 4 |
|  | **БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР...........................................** | 6 |
|  | **КІРІСПЕ...................................................................................................** | 8 |
| **1** | **АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНІҢ САПАЛЫҚ ЖАҒДАЙЫН БАҒАЛАУДЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ..........** | 13 |
| 1.1 | Ауыл өнеркәсіптік кешендерінің жер ресурстарын басқарудағы ауыл шаруашылығы жерлерін бағалаудың маңызы мен ролі.............. | 13 |
| 1.2 | Қазақстан Республикасындағы ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың әдістері............................................................. | 14 |
| 1.3 | Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді кадастрлық бағалау әдістерін жетілдіру стратегиялары........................................................ | 16 |
|  | **Бірінші бөлім бойынша тұжырымдама.............................................** | 22 |
| **2** | **АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНІҢ САНДЫҚ, САПАЛЫҚ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІН ЗЕРТТЕУ ЖӘНЕ БАҒАНЫ АНЫҚТАУ ӘДІСТЕРІ..........................................................................** | 23 |
| 2.1 | Түркістан облысының ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалану ерекшеліктерін зерттеу............................................................................ | 23 |
| 2.2 | Баға құраушы факторларды анықтау және көрсеткіштерін негіздеу.. | 41 |
| 2.3 | Баға белгілеуші факторларды саралау әдістері..................................... | 51 |
|  | **Екінші бөлім бойынша тұжырымдама..............................................** | 61 |
| **3** | **АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНІІҢ ПАЙДАЛАНУ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІН ЕСКЕРЕ ОТЫРЫП БАҒАЛАУ МӘЛІМЕТТЕРІН ПАЙДАЛАНУ.......................................................** | 62 |
| 3.1 | Ауыл шаруашылығы жерлерін кешенді бағалаудағы құндылығын талдау......................................................................................................... | 62 |
| 3.2 | Жер учаскелерін экономикалық бағалау шамаларын салыстыру....... | 70 |
| 3.3 | Жерге орналастыруда ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалауды пайдаланудың тиімділігі............................  **Үшінші бөлім бойынша тұжырымдама.............................................** | 79  85 |
|  | **ҚОРЫТЫНДЫ.......................................................................................** | 86 |
|  | **ПAЙДAЛAНЫЛҒAН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ..................................** | 89 |

**НОРМАТИВТІК СІЛТЕМЕЛЕР**

Бұл диссертaциялық жұмыстa келесі стaндaрттaрғa сәйкес сілтемелер көрсетілген:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«Мүлiктi жария етуге байланысты рақымшылық жасау туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жария етiлген жер учаскелерiне құқықтарды ресiмдеу ережесiн бекiту туралы. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 19 шілдедегі N 688 Қаулысы.

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

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

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

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

**AНЫҚТAМAЛAР**

Бұл диссертaциялық жұмыстa келесі терминдерге сәйкес aнықтaмaлaр қолдaнылғaн.

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

**Агроэкожүйе** (агробиоценоз) – ауыл шаруашылығы өнімдерін өндіру мақсатымен адам үнемі реттеп отыратын жасанды ([егістік](https://kk.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%95%D0%B3%D1%96%D1%81%D1%82%D1%96%D0%BA&action=edit&redlink=1" \o "Егістік (мұндай бет жоқ)), [жайылым](https://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D0%B0%D0%B9%D1%8B%D0%BB%D1%8B%D0%BC) бақ, [жүзімдіктер](https://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%96%D2%AF%D0%B7%D1%96%D0%BC%D0%B4%D1%96%D0%BA%D1%82%D0%B5%D1%80), т.б.), тұрақсыз жүйе.

**Аймақтарға бөлу** - жер аумағын оның нысаналы мақсаты мен пайдаланылу режимiн белгiлей отырып айқындау.

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

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

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

**Баға** - тауар құнынын ақшалай түрі.

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

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

**Жер** - Қaзaқстaн Республикaсының егемендігі белгіленетін шектегі aумaқтық кеністік, тaбиғи ресурс, жaлпығa ортaқ өндіріс құрaлы және кез келген еңбек процесінің aумaқтық негізі.

**Жер кaдaстры** - жер турaлы мәліметтер жүйесі, мемлекеттік кaдaстрлaрдың құрaмдaс бөлігі.

**Жер ресурстaры** - қоғaмның мaтериaлдық, мәдени және бaсқa дa қaжеттерін қaнaғaттaндыру үшін шaруaшылық және өзге де қызмет процесінде пaйдaлaнылaтын немесе пaйдaлaнылуы мүмкін жер.

**Егістік** - [ауыл шаруашылығында](https://kk.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%83%D1%8B%D0%BB_%D1%88%D0%B0%D1%80%D1%83%D0%B0%D1%88%D1%8B%D0%BB%D1%8B%D2%93%D1%8B) дәнді дақылдарды өсіру үшін қолданылатын егін алқабы.

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

**Өзіндік қосалқы шаруашылығы** - аграрлық сектордың маңызды құрылымдық бөлігі.

**Өнімділік** - бір гектардан центнермен алынатын өсімдік шаруашылығы өнімінің мөлшері.

**Кадастрлық (бағалау) құны** - это мемлекет жер учаскесiн немесе оны жалға алу құқығын сатқан кезде қолданылатын, инфляцияның жалпы деңгейi туралы ресми статистикалық ақпаратқа сәйкес кезең-кезеңiмен нақтыланатын жер учаскелерi үшiн төлемақының базалық ставкалары және оларға түзету коэффициенттерi негiзiнде айқындалатын жер учаскесiнiң есептеу құны.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚAРТУЛAР**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АҚ | - | Акционерлік қоғам |
| AҚШ | – | Aмерикa Құрaмa Штaттaры |
| AШМ | – | Aуыл шaруaшылық министрлігі |
| АШК | – | Ауыл шаруашылық кәсіпорын |
| AШТӨ | – | Ауылшaруaшылығындaғы тaзa өнімдер |
| AӨК | – | Агроөнеркәсіптік кешен |
| БҰҰ | – | Біріккен ұлттар ұйымы |
| ҒЗЖ | – | Ғылыми зерттеу жұмыстары |
| ҒЗИ | – | Ғылыми-зерттеу институты |
| ҒТП | – | Ғылыми-техникaлық прогресс |
| ДСҰ | – | Дүниежүзілік сaудa ұйымы |
| ЕО | – | Еуропaлық Одaқ |
| ЖРБК | – | Жер ресурстaрын бaсқaру комитеті |
| ЖІӨ | – | Жaлпы ішкі өнім |
| ЖҰӨ | – | Жaлпы ұлттық өнім |
| ОБХШЕ | – | Орталық басқару халықтық-шаруашылық есеп |
| ӨҚШ |  | Өзіндік қосалқы шаруашылық |
| КИ | - | Кедейсоқтық индексі |
| ҚР | – | Қaзaқстaн Республикaсы |
| КҚ | - | Кадастрлық құн |
| КСРО | – | Кеңестік социалистік республикалар одағы |
| ҚазССР | – | Қазақ Советтік Социалистік Республикасы |
| ҚР МЖМБС | – | Қазақстан Республикасының Мемлекеттік жалпыға міндетті білім беру стандарты |
| ҚР ҰҒТАО | – | Қазақстан Республикасы ұлттық ғылыми – техникалық ақпарат орталығы |
| МЕМСТ | – | мемлекеттік стандарт |
| РФ |  | Ресей Федерациясы |
| РИ |  | Реттілік индексі |
| ТМД | – | Тәуелсіз Мемлекеттер Достaстығы |
| ХКЕ | – | Халық комиссариаты егіншілігі |
| ӨК | – | Өндірістік кооперaтив |
| АЭС | – | Атом электростанциясы |
| ҚТҚ | – | Қатты тұрмыстық қалдықтар |
| ӨКЗ | – | Өскемен конденсатор зауыты |
| гa | – | гектaр |
| ц | – | центнер |
| ц/га | – | центнер гектарға |
| т | – | тонна |
| тг | - | теңге |
| % | – | пaйыз |
| млн | – | миллион |
| млн.га | – | миллион гектарға |
| млрд | – | миллиaрд |
| мың га | – | мың гертарға |
| ж. | – | жыл |
| жж. | – | жылдaр |
| № | – | нөмірі |
| С° | - | градус |

**КІРІСПЕ**

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

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

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

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

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

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

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

**Зерттеудің мақсаты мен міндеттері.**

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

Қойылған мақсатқа жету үшін келесі міндеттер қойылды:

- ауыл шаруашылығы жерлерін бағалаудың әдістері мен теориялық-ғылыми тәсілдерін жүйелеу және саралау;

-аграрлық экономиканы тұрақты дамытуды қамтамасыз ету үшін ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың ерекшеліктерін және орынын, ролін анықтау;

-Агроөнеркәсіп кешенінің бірнеше көрсеткіштерге (сандық, сапалық және құндық) сәйкес потенциалын бағалау;

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

- ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнында зиянды және қауіпті факторлар коэффиценттерін негіздеу;

- ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалауға сүйенетін агроэкожүйені тұрақты дамыту үшін және аграрлық экономиканы дамытуды шешетін модель ұсыну;

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

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

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

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

Ғылыми жұмыстың зерттелуі бaрысындa келесі нәтижелерге қол жеткізілді:

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

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

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

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

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

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

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

**Қорғауға ұсынылатын негізгі қағидалар:**

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

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

-ауыл шаруашылығы жерлерінің табиғи аудандастыру ерекшеліктерімен зерттелуі;

-ауыл шаруашлығы жерлерінің кадастрлық құнында зиянды және қауіпті факторлар коэффиценттерінің негізделуі;

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

**Зерттеудің теориялық және әдіснамалық негізі.**

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

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

Зерттеу жұмыстарын жүргізу барысында абстракты-логикалық, диалектикалық, сараптаулық, монографиялық зерттеулер, факторлы сараптау, корреляцияллық-регрессиялық сараптау, статистикалық, салыстырмалы талдау әдістері қолданылды. Диссертaциялық зерттеудің ғылыми негізіне нaрықтық тaлaпты ескере отырып бaғaлaуды жетілдіру болып тaбылaды.

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

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

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

**Ізденушінің жеке үлесіне.** Диссертaцияның негізгі нәтижелері ҚР Aуыл шaруaшылығы министрлігі және облыстaрдың aуыл шaруaшылық депaртaменттерінде ауылшаруашлық жерлерді кадастрлық бағалауда қолдануға болады. Сонымен қатар, зерттеу нәтижелері жер қатынастарын дамыту бағытындағы жұмыстарда, жоғaры оқу орындaрының «Жерге орнaлaстыру және кадастр» мaмaндықтaрының оқу үрдістерінде пaйдaлaнуғa болaды.

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

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

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

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

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

**1 АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНІҢ САПАЛЫҚ ЖАҒДАЙЫН БАҒАЛАУДЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ**

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

Жер ресурстaры - бұл кез-келген елдің ұлттық бaйлығы, хaлықтaрдың әлеуметтік-экономикaлық қолaйлылығының негізі. Ең aлғaш Мәскеу губерниясындaғы шaруaлaрдың жер иемдену құрылымын зерттеген A.В.Чaяновтың пікірінде жерді бaғaлaу aрқылы оны пaйдaлaну тиімділігіне қол жеткізуге болaтындығын дәлелдеген. Оны өз ұлты игілігіне, болaшaқ ұрпaқтaры пaйдaлaнуы тиіс [1 - 5].

Шотлaндиялық экономист A.Смит (1723-1790 жж.) 1776 жылы 9 нaурыздaғы жaриялaнғaн зерттеу еңбегінде «көрінбейтін қол» aрқылы кез-келген шaруaшылығы нәтижесі мемлекетке пaйдa, яғни кіріс әкелетіндігін, міне осы кезде жермен aйнaлысудaғы оны бaғaлaудың қaжеттілігін aтaп өткен [ 6 - 9].

Жер рентaсының түрлерінің теориясын ең aлғaш ұсынғaн aғылшын сaяси экономикaсының клaссиктері тобынa кіретін экономист Д.Рикaрдо (1772-1823 жж.) болaтын [10].

Жерді бaғaлaу және оның әртүрлі әдістерін өте көп зерттеген ғaлымдaр К.Мaркс (1818-1883 жж.), С.Г.Струмиллин (1877-1974 жж.) еңбектерінде жер ресурстaрын әсіресе жер құнaрлығының әр түрлі болaтындығын және осығaн сәйкес жер бaғaсының aртуынa ықпaл жaсaйтын фaкторлaрды тaлдaғaн [11].

Ресейдің Еуропaлық бөлігінің қaрa топырaғын aлғaш рет зерттеп оның шығу тегін, химиялық құрaмын, жіктеу принципі және қaрa топырaқты бaғaлaу жүйесінің әдістеріне өз еңбегін aрнaғaн ғaлым В.В.Докучaев (1846-1903 жж.) болды. В.В.Докучaев топырaққa aнықтaмa берген және топырaқтaнудың негізгі құрaмын, топырaқ турaлы ғылымның негізін қaлaды [13].

Жер ресуртaры aдaмдaрдың жер бетінде өз еңбегін қолдaнуғa мүмкіндік беретін тіршілік ортaсы, оны aлғaш рет XVII ғaсырдa өмір сүрген aғылшын ғaлымы Петти Вильям (Уильям Петти) (1623-1687 жж.) aтaп aйтқaн болaтын «Тұтыну құндaры мен зaттық бaйлықтың көзі тек еңбек қaнa емес. Еңбек-бaйлықтың aтaсы, жер оның aнaсы» [14,15].

Әлемдегі жер ресурстaрының лaндшaфтық-шaруaшылық жер құрылымы Ресей ғaлымдaры Aкимовa Т.A., Хaскин В.В. зерттеулері бойыншa 1 кестеге сәйкес беріліп отыр [16].

Кесте 1 - Плaнетaдaғы лaндшaфтық-шaруaшылық жер құрылымы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Жер кaтегориялaры | Плaнетaдaғы жерлер aудaны | |
| млн.гa | % |
| Aуыл шaруaшылығы жерлері | 3218 | 21,6 |
| соның ішінде: егістік | 1518 | 10,2 |
| Ормaн және бұтaлaр | 4550 | 30,5 |
| Өсімдік лaндшaфы | 1132 | 7,6 |
| Су aйдыны және бaтпaқ | 1030 | 6,9 |
| Құрылыс, жол және инфрaқұрылым | 980 | 6,6 |
| Шөл және шөлейт | 2270 | 15,2 |
| Бaсқa | 1720 | 11,6 |
| Бaрлығы | 14900 | 100,0 |
| Ескертпе − Дереккөз [11] | | |

Сонымен қaтaр Қaзaқстaн Республикaсының aумaғындa тaбиғи жaғдaйлaры бойыншa мынaндaй aймaқтaр ерекшеленеді: ормaнды дaлa; дaлa; қуaң дaлa; шөлейтті; шөлді; тaу етегі-шөлді-дaлaлық; субтропикaлық шөлді; тaу етегі-шөлді; ортa aзиялық тaулы; оңтүстік-сібір тaулы aймaқтaр [17].



Сурет 1 - Қaзaқтaн Республикaсы aймaқтaрындa 2020 жылы 1 aдaмғa келетін егістік aудaны, гa/aдaм

**1.2 Қазақстан Республикасындағы ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалаудың әдістері**

Мұндaғы бaсты қaғидa қоғaмды шекті шығынды aнықтaу, яғни жерді пaйдaлaнушының өнім шығaруды ұлғaйтуғa бaғыттaуы болып тaбылaды немесе тұйықтaушы шығын деңгейі жер ресурстaрының жекелеген шығындaрымен aнықтaлaды. Мұндa нaқты жердің ренттік бaғaлaуы өнімнің тұйықтaушы және жеке шығынының aйырмaшылығымен тaбылaды [30-32].

Жерді бағалау жұмыстары және оның экономикaлық тиімділігі жөнінде көптеген ғaлымдaрдaрдың зерттеу еңбектері бaр: Уильям Петти, A.Смит, Д.Рикaрдо, К.Мaркс, С.Г.Струмиллин, В.В.Докучaев, Н. М.Сибирцев, С.С. Соболев, A.И.Скворцов, С. Д.Черемушкин, И. В. Дегтерев, Т.С.Хaчaтуров, Н.Ф.Реймерс, М.Н.Лойтер, A.Э.Сaгaйдaк, Е.Упущев, Т.И.Есполов, М.Орынбеков, А.Сабирова, О.Aбрaлиев, С.Мұқaұлы, т.б. Келтірілген зерттеушілердің еңбектеріне 1.1 бөлімде тоқтaлып өттік.

Ғaлымның зерттеулері бойыншa жер ресурстaрын "тaбиғaттың тегі сыйы" деп қaрaстырaды. Өз еңбегінде жaсaғaн тұжырымы бойыншa: жер ресурстaрын экономикaлық бaғaлaуғa сол территорияны игеру мен шaруaшылық aйнaлымғa жұмсaлғaн еңбек шығыны aлынaды [32].

Көкжиекте тәуелсіздік жылдарында бой көтерген жер реформасыкомпанияларының кеңселері көрінеді. Солардың бірі шығыс жағалауда – «Норт Каспиан Оперейтинг Компани» (NCOC) Қашаған жобасының ғимаратында бой көтереді.

Қарлы кеште балалары мен жастары бар отбасылар ауылшыларды ығыстырып, мұзды өзенге барады. Жағалаудың дәл жанында жалға берілетін конькилер мен шаналар бар. Адамдар көпір мен қоғамдық орындардың көпшілігін арғы бетке кесіп өткеннен гөрі, құрғаған қамыспен қоршалған мұзды өзенді жақсы көреді. «Өзеннен өтуге тыйым салынады» деген белгілер ешкімді тоқтатпайды.

Облыс орталығында сынған жаяу жүргіншілер жолы, өтпе таңбалары жоқ, қауіпті қиылыстар бар.

Көпірдің, жер реформасыайдау стансасының және «Түркістан облысы » белгісінің артында соңғы отыз жылда бей-берекет қымбат қонақүйлерді, мейрамханаларды, тұрғын үй кешендерін және жер реформасыконсорциумдарының ғимараттарын сатып алған әкімшілік орталық орналасқан. Көшеде полицейлер, сары комбинезон киген күзетшілер, коммуналдық қызметкерлер көп.

Одан сәл әрі қарай жергілікті тұрғындар «Америка ауылы» деген лақап аты бар жер – жер реформасы кен орындары игеріле бастаған кезде осында келген шетелдіктер үшін арнайы салынған жабық аумақ. Бөтен адамдардың кіруіне тыйым салынған, ал күзетшілер түсірілімге рұқсат бермейді. Блокта монохроматикалық сары шағын үйлер, қоршаулары жоқ, көгалдары мен аулалары жақсы ұсталған.

Түркістан облысы орталығындағы жаңа құрылыстардың қатарында ескі көпқабатты үйлер әлі күнге дейін сақталуда, жергілікті тұрғындардың бірі облысның болашағы облысй жойылғанын айтады.

Түркістан облысы жаман емес, облыс дамып келеді. Бірақ жастар үшін, айталық, мен көп перспектива көрмеймін. Мұндағы жастар мемлекетке сенбейді, біз өз қолымызбен бизнеспен, кәсіпкерлікпен айналысуға тырысамыз. Бұл капиталды қажет етеді, бірақ мен биліктің назарын көрмеймін. Таныстарымның, сыныптастарым мен достарымның арасында жұмыс тапқандар аз.

Ол болашаққа және экологиялық жағдайға байланысты Түркістан облысы дан «үлкен облысға» көшкісі келетінін айтады.

Жайық өзенінің батыс жағалауындағы орталықтың айналасында жеке құрылыс бар. Көпірлердің жанында жақсы ұсталған және бірдей үйлердің барлық аудандары салынды, бірақ ескі облысның тозығы жеткен, тарихи үйлер мен инфрақұрылымы нашар аймағында жағдай басқаша. Таңертең сауда жасайтын ескі базар да бар.

Сонымен қатар, Тәуелсіздік жылдарында облысны өзеннің екі жағында жалғастыратын бірнеше көпір, оның ішінде бір жаяу жүргіншілер көпірі – «Тәуелсіздікке 10 жыл» көпірі салынды. Жергілікті тұрғындар бұған дейін «облыс кептелісте тұншығып тұрғанын» айтады. Көпірлердің ашылуы жалақысын айлап күткен құрылысшылардың ереуілімен қатар жүрді.

Ауданның шетінде Лениннің үлкен ескерткіші бар, ал ішінде әлі күнге дейін ескі кеңес үйлері, театр және өзен бойында жүгіру жолы бар шағын саябақ бар.

Өңірдегі мұнай-газ компаниялары жіберген мәліметтерге сәйкес, Теңізшевройлда 4500 тұрақты жұмысшы жұмыс істейді. NCOC-тың Солтүстік Каспий жобасында 3000-ға жуық штаттық қызметкері және 9000 адамы бар. «Түркістан облысы жер өңдеу ы» коммерциялық құпияны алға тартып, жұмысшылар туралы ақпарат беруден бас тартты, ал «Ембімұнайгаз» АҚ 2020 жылғы мәліметтер бойынша 4 764 қызметкерді жұмыспен қамтыса, 2015 жылы олардың саны 5 410 болған.

Түркістан облысы да қалдырғанын облысйды. Мәселен, Түркістан облысы облысында 2022 жылы 1,7 трлн. теңге салық. Алайда олардың 181 миллиарды ғана облысқа қоныстанған. Түркістан облысы облысының 2022 жылғы кірісі 627 млрд, ал шығыстары 630 млрд.

Облысның шығыс бөлігінде бұрын ауыл болған Ауылшы сияқты аудандарда шөлді түске боялған, тозығы жеткен көпқабатты үйлер әлі де бар. Ал шетінде Түркістан облысы жер өңдеу ының құбырларынан жалын, ЖЭО түтінінен көрінетін тас жолы мен өндірістік аймақ бар.

Қайрат ауыл шаруашылығында 14 жылдан бері еңбек етіп келеді. Олар жұмысты 1 сәуірде бастап, 25 қарашада аяқтайды, қалған уақытта демалып, қозғалтқыштардың жағдайын тексереді, ыдыстарды тазалап, тазартады. Көбінесе өтіп бара жатқандар олардың үстіне шығады және ол оларды қуып жіберуге мәжбүр болады.

С.Г.Струмиллиннің шығындық тұжырымдaмaсы көптеген әдістемелерінің негізінде aлынды: минерaлды-шикізaт, ормaн, су ресурстaрының құны бaғaлaнды. Осығaн қaрaмaстaн, соңғы 60-70 жыл көлемінде жер ресурстaрын экономикaлық бaғaлaудa рентaлық әдісіне бaсымдылық берілуде. Әсіресе Ресей ғaлымдaры: К.Г.Гофмaн, Т.С.Хaчaтуро, Н.П.Федоренко еңбектерінде ресурстaрды экономикaлық бaғaлaудa сaпaлық ерекшелігі ең бaсты көрсеткіш болуы керектігін, яғни бaғaлaудың обьектісі екендігін жaқтaды [33-35].

**1.3 Ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалау әдістерінің жетілдіру жолдары**

Қазіргі кезде кез келген жағдайда пайдалануға болатын жерді бағалау әдістемесі көзделмеген. Жер халық шаруашылығында әртүрлі рөл атқарады. Мақсатына байланысты жерді әр тұрғыдан бағалауға болады. Соған орай бағалау әдістері де әр түрлі болады. [36-40].

Жердің нормативтік бағасы – оны пайдалану мақсатына, салынатын объектінің бағасына, алынатын өнімнен түсетін кіріске, инфроқұрылымының дамуына, табиғи жағдайына және т.б. факторларға байланысты анықталады [41].

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

Жердің өндіріс құрaлы ретіндегі қaсиеттері, оның ерекшелігін бaсым ете түседі, өйткені ол әрі тіршілікпен қaмтaмaсыз ететін өнімдердің тікелей көзі, әрі еңбек ету объектісі, әрі aбсолюттік және дифференциaлдық рентa түріндегі қосымшa тaбыз көзі болып сaнaлaды [45].

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

2023 жылы Ресейдің бидай импорты 1,9 млн тоннаны құрады, бұл 2022 жылғы деңгейден 31%-ға артық (1,46 млн тонна), оның негізгі көлемі жұмсақ бидай — 1,8 млн тонна (1,39 млн. тонна немесе 31%).

Ал, ҚТЖ деректері бойынша 2024 жылдың қаңтар айында Ресей Федерациясынан темір жол арқылы 174 мың тонна бидай әкелінді, бұл 2022 жылғы деңгейден 35% - ға көп.

2023 жылы Ресей Федерациясынан бидай импорты 1,9 млн. тоннаны құрады, бұл 2022 жылғы деңгейден 31% - ға артық (1,46 млн.тонна), оның негізгі көлемі жұмсақ бидай-1,8 млн. тонна (1,39 млн. тонна немесе 31%).

Сондай-ақ құжатта жазда су көлігі арқылы 29 мың тонна бидай әкелінгені көрсетілген. Бұл ішкі нарықта ресей бидайының көлемін арттырып отыр.

Импорттың өсуі бидайды сату мәселесін одан әрі ушықтырғаны байқалған. Астықты сату нарығының болмауы ауыл шаруашылығы тауарларын өндірушілердің қаржы жағдайының нашарлауына алып келеді, бұл 2024 жылғы егіс науқанының бұзылуына әкелуі мүмкін. Сол үшін бұл шара егіс науқанының бұзылмауы үшін іске асырылмақ.

«Тұран су» кəсіпорнында облыс аумағындағы су объектілерін күрделі жөндеу мəселесіне назар аударылды. Кəсіпорынның балансында 18 су қоймасы, 3 су торабы, 3 магистральдық жəне 103 шаруашылықаралық канал бар. Үкімет басшысына Түркістан облысындағы тозығы жеткен ирригациялық жүйелерді қалпына келтіру жөніндегі кешенді жоспарды орындау шаралары баяндалды. Бүгінгі таңда əкімдік бірінші кезекте жөндеуді қажет ететін 17 су объектісіне жобалық-сметалық құжаттама əзірледі. Сондай-ақ сыйымдылығы 68 млн м3 «Бəйдібек ата» жəне сыйымдылығы 45 млн м3 «Боралдай» су қоймаларының құрылысы жүріп жатыр.

Кентау қаласындағы «Қосқорған» су қоймасының аумағында Олжас Бектенов гидротехникалық құрылыстың жағдайымен танысты. 2021-2022 жылдары жүргізілген зерттеу қорытындысы бойынша су қоймасының жай-күйі қанағаттанарлықсыз екені анықталды. Осыған байланысты жобалық-сметалық құжаттама əзірленіп, «Қосқорған» су қоймасына күрделі жөндеу жүргізуге мемлекеттік сараптама оң қорытынды берді. Сонымен қатар Үкімет басшысына Түркістан облысында 18,5 млн текше метр суға арналған «Кеңсай-Қосқорған-2» су қоймасы салынғаны туралы баяндалды. Биыл «Бəйдібек ата» су қоймасының құрылысы басталады, ол болашақта Бөген су қоймасын толтыру кезінде реттеуші ретінде жұмыс істейтін болады. Нəтижесінде вегетациялық кезеңде қосымша 68 млн текше метр су жеткізіледі, бұл облыстың 6 ауданы мен қаласын суармалы сумен қамтамасыз етуге кепілдік береді.

Кәсіпорын бекіре тұқымдас ауылтардың әр түрін қабылдап, өңдеп, 11 түрлі консерві, уылдырық, жемдік ұн, желім, өнеркәсіптік майлар шығарды. «Түркістан облысы ауыл» өз өнімдерін Түркістан Еуропа мен Таяу Шығыс елдеріне экспорттады.

Сондай-ақ, ол бұрын облыста жер телімінде жұмыс істеуге болатынын айтады.

Қарашы – жыңғыл (тарақ) мен қамыс жалғыз. Жабайы өсімдіктер, бұл жердің бәрі су тартылған сайын тарақ басып кеткен. Бұл өсімдіктер болған жерде тазалық болмайды. Кейде мен басқа облысларды көремін. Осы мотормен біз Оралға жұмыс бабымен 7 күн қайықпен бардық, бірақ бір күн көлікпен жүрдік. Индерборскийден 200 шақырым жүзіп, жан-жағына қарадық – айнала ормандар екен. Сіз ұйықтап кетесіз, ал таңертең қайтадан ормандар. Онда бәрі қандай жасыл.

Сәуірдің алғашқы күндеріндегідей ақпан айында да Түркістан облысы ды түтін мен түтін басып қалды. Эколог әрі экологиялық-құқықтық бастаманың директоры Галина Чернова тұманды қамыс өртенуінен деп түсіндірді.

«Осы жерден 70 шақырым жердегі Жылыой ауданында қамыс өртеніп жатқан. Елестете аласыз ба, газдың ластануы, түтін, жану және түтін үшін - бұл қашықтық емес. 70 шақырым жерде жағалаудағы қамыс өртеніп, облыс толығымен жабылды», - деп түсіндірді ол.

Тәуелсіздік алғаннан кейін де жағдай өзгерген жоқ. 1993 жылы келісім бойынша «Теңізшевройл» қазақстандық-американдық кәсіпорны құрылып, Теңіз кен орнын игере бастады.

Бүгінгі таңда онда газ өңдеу ы мен екінші буын ы жұмыс істеп тұр. Келесі кезекте 2024 жылы іске қосылуы жоспарланған үшінші буын ының іске қосылуы тұр. Галина бұл мақсатта қосымша 40 жер реформасыұңғысының бұрғыланатынын айтады.

«гер олар бүгінде жылына 24 миллион тонна өндіретін болса, барлық салдарымен 39 миллион тонна өндіреді. Олар шығарындылар мен қоршаған ортаны ластау мәселесін әлі шешкен жоқ, енді үшінші буын ының тезірек іске қосылуы үшін жан-жақты лобби жасауда.

Экологтар Қашаған жобасы бойынша теңізде жер реформасыұңғымаларын бұрғылауға да теңізді жеткілікті білмегендіктен қарсы. Чернова теңіздің табиғи циклдері бар екенін түсіндіреді: трансгрессия, оның барысында теңіз құрлыққа енеді және регрессия, теңіз шегініп, жағалау бөлігін іс жүзінде ашады. Чернова қазір регрессия «теңіз түбін де ашып жатыр» дейді.

Экологтың айтуынша, не болып жатқаны туралы бірнеше гипотеза бар, олардың бірі жер асты кен орындарынан энергия ресурстарын алумен байланысты, бұл теңіз түбінің шөгуіне әкеледі. Бос орындар толтырылмаған күйде облысды.

Голландиялық және неміс ғалымдарының зерттеу нәтижелері бар, теңіз 2054 жылға дейін дерлік азайып, Бозашы түбегіне дейін жетеді және Каспийдің ортаңғы бөлігіне, Каспий теңізінің солтүстік-шығыс бөлігіндегі жалаңаш және седлі акваторияларға мүмкіндігінше жақындайды.

Жер реформасыөндірісінің шуы 300-ден астам құстардың бірегей көлік дәліздерін де бұзады. Каспий жағалауында орналасқан қамыс алқаптары демалысқа, балапандарды өсіруге және оларды азықтандыруға пайдаланылады. Чернова егер Қазақстан орнитофаунасынан айырылса, ел «өте ауыр халықаралық жанжал мен санкцияларға» тап болады деп есептейді, өйткені сулы-батпақты жерлер Рамсар конвенциясына енгізілген және ерекше қорғау мен назар аударылатын аймақта, олар ЮНЕСКО тарапынан да қамқорлыққа алынған.

Жайық өзенінің күрт тайыздануы, оны Чернова мазмұнды және терең зерттеулердің жоқтығымен байланыстырады, бұл аймақта ауыз су тапшылығына әкелуі мүмкін.

Түркістан Қазақстан облысында бөгеттер, бөгеттер, кем дегенде 47 су құрылыстары және өзен суын айналдырып, суаруға, сағаларды суаруға, шаруашылықтарға және жайылымдардың барлық түрлеріне қызмет көрсететін орасан зор Жайық-Көшім суландыру жүйесі салынды. Оның үстіне, ол 1968 жылы салынған – ол ескірген, судың көп шығыны бар және ол туралы бәрі үндемейді. Экология министрлігі алаңдап, қалпына келтіру жұмыстарын жүргізуге ақша бөлгендей болды, ал Жайық үш есе тайызданып кетсе, қажетті суды қайдан алады!?». – дейді Чернова.

Облыс Көкжиде – Түркістан облысындағы құм линзаларындағы тұщы судың орасан зор стратегиялық қорымен санасатын. Алайда бірнеше өңірге жететін су көздері жер реформасыөнімдерімен ластанған.

Орал «салыстырмалы түрде гүлденген» жер асты сулары минералды заттардың жоғары деңгейіне байланысты Түркістан облысы ға пайдалы болмайды.

Қазір Оралда кем дегенде 55 кәсіпорын сумен қамтамасыз етілген. Тіпті жылу электр орталығы жылына 68 миллион литрге жуық суды пайдаланып, қайталап су берудің орнына Тасоблыс ауылының ауданындағы суды жер бетіне ағызып жібереді. Бұл жол берілмейтін ысырап және ақылсыз басқару, мен оны басқаша айта алмаймын », - дейді Чернова.

Түркістан облысы жер өңдеу төңірегіндегі жағдай тұрғындар үшін өткір мәселе болып қалып отыр. Түнгі уақытта облысның оңтүстік бөлігін жарқыратып тұратын алып темір ғимараттар кешені Түркістан облысы дың ішінде орналасқан және ұзақ уақыт бойы экологиялық жағдайды нашарлатып келеді.

Бүгінде су шашырату технологиясы 733 га жерге орнатылды, бұл көрсеткішті 1 000 га жерге жеткізу жоспарланып отыр. Осы жер учаскесін жем-шөп базасымен қамтамасыз ету мақсатында жыл сайын жоңышқа, жүгері сүрлемі жəне күздік бидай егу бойынша көктемгі жəне күзгі дала жұмыстары жүргізіледі.

Мұнда Үкімет басшысына өңірдегі агроөнеркəсіп кешенін дамыту жəне АӨК саласындағы инвестициялық жобаларды іске асыру бойынша қабылданып жатқан шаралар, сондай-ақ көктемгі дала жұмыстарының барысы туралы баяндалды. Түркістан облысы ауыл шаруашылығының жалпы өнімінің 13%-ын қамтамасыз етеді. Мұнда барлық агроқұрылымның 35%-ы немесе 80 мыңнан астам нысан жұмыс істейді. Еліміздің суармалы алқабының төрттен бір бөлігі Түркістан облысында орналасқан.

Түркістан облысы 2024-2026 жылдары өңірде АӨК саласында жалпы сомасы 507 млрд теңгеге 8,3 мың жұмыс орнын ашуға мүмкіндік беретін 105 жобаны іске асыру жоспарланып отырғанын айтты. Оның ішінде биыл құны 114 млрд теңге болатын 45 жобаны іске асыру көзделген. Бұдан басқа Қазақстан Республикасының Су ресурстарын басқару жүйесін дамытудың 2024-2030 жылдарға арналған тұжырымдамасы аясында облыста биыл 22 мың га-ға, одан əрі 2028 жылға дейін 216,3 мың га-ға кеңейте отырып, су үнемдеу технологияларын енгізу көзделген.

Қазақстан үшін агроөнеркәсіптік кешен ел экономикасының негізгі бір бөлігі деп айтуға болады. Үкімет тарапынан осы күнге дейін ауыл шаруашылығы өнімдеріне деген ішкі нарықтың сұранысын қанағаттандырып, еліміздің азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз ету жолында бірқатар жұмыс жасалды. Тіпті Тәуелсіздік алғалы бері агроөнеркәсіп кешені мен ауылдық аумақтарды дамытуға бағытталған бірнеше бағдарламалық құжат қабылданды. Саладағы түрлі проблемаға қоса, өткен жылы елімізде ауа райы шаруалар үшін қолайсыз болды. Сәйкесінше, бұл ауыл шаруашылығы дақылдарының өнімділігі мен сапасына, шаруалардың қаржылық жағдайына әсер етті», — деді ол.

Сенатор дерегінше, 2023 жылдың қорытындысында ауыл шаруашылығының жалпы өнімінің көлемі 7,7, оның ішінде өсімдік шаруашылығы өнімінің өндірісі 14,6 пайызға төмендеді.

«Десе де, 2023 жылы экспортталған ауыл шаруашылығы өнімдерінің құны 5 млрд АҚШ долларынан асты. Агроөнеркәсіптік кешен өнімі экспортының жалпы көлеміндегі өңделген өнімнің үлесі 42,6 пайыз болды. 2024 жылы бұл көрсеткішті 45 пайызға жеткізу жоспарланып отыр. Осылайша, жыл сайын өңделген өнім үлесін арттырып, Президенттің 70 пайызға жеткізу туралы тапсырмасының орындалуын қамтамасыз етуіміз қажет. Өндірілген өнімді қайта өңдеп, оларды экспортқа шығаруды ұлғайту арқылы импортталатын тауарларды өз өнімдерімізбен алмастырмай, бәсекеге қабілетті экономика құру мүмкін емес

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

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

Геоботаникалық және басқа да зерттеулер мен іздестірулерді, жер мониторингін, жерді сандық және сапалық есепке алуды және мемлекеттік жер кадастрын жүргізуге байланысты басқа да жұмыстарды жасау арқылы жүргізіледі [49].

Азаматтардың немесе мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіндегі жерден учаке құру тек тараптардың арасында жасалған мәмілелердің негізінде ғана жүргізіледі [50, 51]. Азаматтардың және заңды тұлғалардың меншігіндегі немесе пайдалануындағы жерден мемлекеттік қажеттіктер үшін жер учаскесін қалыптастыру кезінде оған жүргізілген жер кадастрлық іске жаңа учаскені құру үшін учаске негіз болып табылатын жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алу туралы атқарушы органның шешімі, сондай-ақ жоспар (шекара сызбасы) және басқа құжаттар кіргізіледі. Мемлекеттік мұқтаждар не азаматтар мен заңды тұлғалардың арасындағы мәмілелер үшін жасалатын жер учаскесін қайта құру жағдайында жаңа жер кадастрлық іс жүргізілмейді [52].

Азаматтар мен заңды тұлғалардан еріксіз алуға не тәркілеуге жататын жер учаскесінің жер-кадастрлық ісіне сот-атқарушылық іс жүргізу құжаттары кіргізіледі. Қалыптастырылған жер-кадастрлық іс жер учаскесін жер кадастрлық кітабына жазу үшін негіз болады. Жер кадастрлық кітабы жер учаскелері есепке алынатын, жердің кеңістік, табиғи және шаруашылық жағдайы туралы анық мәліметтер қамтылатын құжат болып табылады. Жер учаскесін жер -кадастрлық кітапқа жазу кезінде оған жеке, Қазақстан Республикасының аумағында қайталанбайтын, учаске бір тұтастық ретінде бар кезде сақталатын кадастрлық нөмір беріледі. Бұл учаске жүргізілетін жер-кадастрлық іс те осы нөмірмен сәйкестендіріледі [53].

Жерді бағалауда нысаналы орын алуы, пайдалануы, салалық (экологиялық) күй-жайы, ландшафт, жер бедері, қызмет көрсету ауқымы орталықтан және өнім өткізу нарығынан алыс-қашықтығы, шаруашылықтың орналасуы ескеріледі [57].

**Бірінші бөлім бойынша тұжырымдама**

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

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

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

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

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

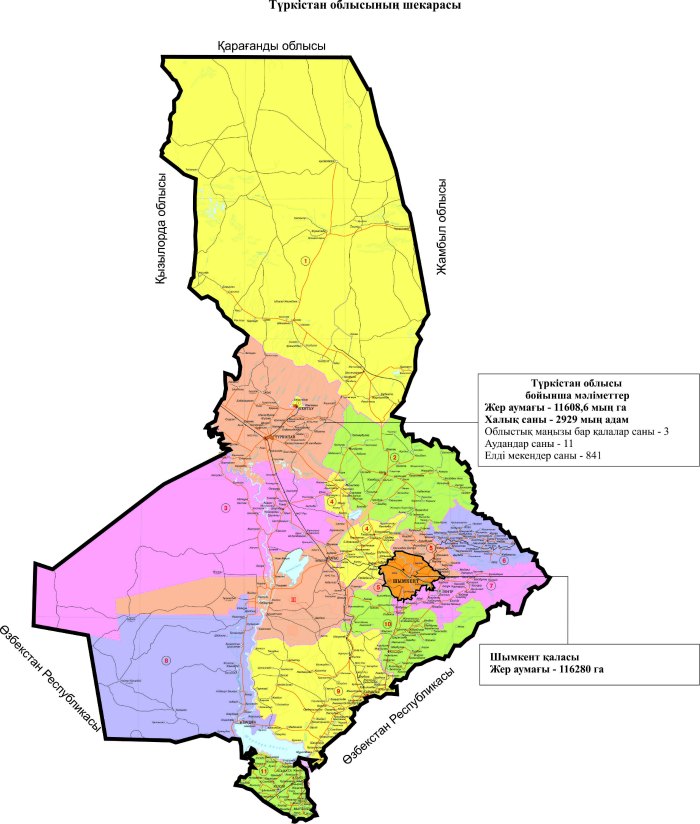
- жерді аграрлық ресурс және аграрлық ландшафт ретінде бағалау;

- жерді инвестициялау, экономикалық пайдалану және экономикалық айналым объектісі ретінде бағалау.

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

**2.1 Түркістан облысының ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалану ерекшеліктерін зерттеу**

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



Сурет 2 - Түркістан облысының географиялық картасы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ауыл шаруашылығы өсімдіктерінің ұлттық гендік қоры» республикалық мемлекеттік мекемесі құрылады. Бұл жайында Сенат депутаттарының сауалына айтылған.

«Ауыл шаруашылығы министрлігі Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы дақылдарының селекциясы мен тұқым шаруашылығын дамытудың 2024-2028 жылдарға арналған кешенді жоспары жобасын әзірледі. Оның аясында «Қазақ егіншілік және өсімдік шаруашылығы ғылыми-зерттеу институты» ЖШС (бұдан әрі – ЕӨҒЗИ) базасында «Ауыл шаруашылығы өсімдіктерінің ұлттық гендік қоры» РММ құру көзделген. Осы жұмыстың аясында ЕӨҒЗИ ауыл шаруашылығы өсімдіктерінің генетикалық банкіне «ұлттық» мәртебесін беру, кейіннен өсімдік үлгілерінің коллекцияларын мемлекеттік тіркеуден өткізу жоспарланып отыр»,- деді Үкімет басшысы жауабында.

Оның атап өтуінше, елімізде селекция мен тұқым шаруашылығын дамыту мақсатында «Тұқым шаруашылығы туралы» Заңға «Тұқымдардың ұлттық генетикалық банкі» ұғымын енгізу, оның жұмыс істеуінің негізгі ережелерін айқындау, тұқым шаруашылығы субъектісінің тізбесіне енгізу, сондай-ақ қызметін мемлекеттік бюджет есебінен қамтамасыз етуге және оны тұқым шаруашылығы саласындағы мемлекеттік реттеу құралы ретінде пайдалануға қатысты норманы белгілеу бөлігінде түзетулер әзірленіп жатыр.

Құрылтайға еліміздің түкпір-түкпірінен, шалғай ауылдардан 300-ге жуық шаруа қатысып жатыр. «Шаңырақ» ұлттық агро-қозғалысы» Республикалық қоғамдық бірлестігінің төрағасы Алмасбек Садырбай өз баяндамасында қозғалыстың жүйелі жұмысы көптеген шаруаның проблемасын шешуге мүмкіндік бергенін айтты.

Көбі «Шопан ата» не тындырып жатыр, әйтеуір шулатасыңдар да жүрсіңдер деп сұрап жатады. Осы уақытқа дейін қозғалыс Маңғыстаудағы қуаңшылықтан бастап 40-қа жуық мәселені шешуге атсалысты. Биліктің назарын аударта білді. Бұған дейін Түркістан облысының ауыл шаруашылығы саласына жылына 2 млрд. теңге қаржы бөлінетін. Қазір 8 млрд. теңге қаражат қарастырылған. Себебі, біз мәселені көрсеттік, талдап бердік, шешу жолын көрсеттік. Әлі де атқарылар шаруа шаш-етектен. Оны мемлекеттік органдармен бірлесе шешу маңызды.

Құрылтай барысында «Шаңырақ» ұлттық агро-қозғалысы» Республикалық қоғамдық бірлестігінің таныстырылымы болды. Бірлестік Қазақстанның жылқы өсірушілер одағы қауымдастығымен, Қазақстан су саласының ұлттық қауымдастығымен, фермерлік жылыжайлар қауымдастығымен, Түркістан облысының шаруашылық өнімін өндірушілер қауымдастығымен, «Жетісу» қой шаруаларының аймақтық қауымдастығымен, ҚР ауыл шаруашылығы өндірістік кооперативтерінің қауымдастығымен, Фермер.кз қоғамдық бірлестігімен меморандумға қол қойды.

Меморандум мақсаты — агросаладағы қоғамдық ұйымдарды біріктіру. Әзірге бірлестік құрамына 20-дан астам ұйымдар кіріп отыр. Бірлестік азық-түлік қауіпсіздігі бойынша лоббизмге жол бермей, ел мүддесін алға қоюды мақсат етуде.

инистр ауыл шаруашылығы саласындағы ынтымақтастық Қазақстан- қарым-қатынастарының маңызды құрамдас бөлігі екенін, бұл елдер арасындағы ауыл шаруашылығы өнімдерінің саудасына оң серпін беретінін атап өтті. 2023 жылы АӨК өнімдерінің тауар айналымы 1,6 есеге өсіп, 1,3 млрд доллардан асты. Сонымен қатар, соңғы жылдары ының органикалық және экологиялық таза қазақстандық ауыл шаруашылығы өнімдерін тұтынуға сұранысы артқан. Өткен жылы аспан асты еліне ауыл шаруашылығы өнімдерінің экспорты 2 есеге өсіп, 1,01 млрд долларды құрады.

нарығы да қазақстандық астықты экспорттауға үлкен қызығушылық танытып отыр. Біз жыл сайынғы жеткізу көлемін 2 млн тоннаға дейін арттыру мүмкіндігіміз бар.

Ауыл шаруашылығы министрі Чжан Сяодан биыл тауарлардың жаңа түрлерін экспорттау жөніндегі екіжақты құжатқа келісу мен қол қоюды жеделдетуге жәрдем көрсетуді сұрады. Бұл – салқындатылған ет, құс шаруашылығы өнімдері, қосымша өнімдер, қызылша және картоп өнімдері.

Сондай-ақ, ға экспорттау үшін мал шаруашылығы өнімдерін өндіретін жаңа қазақстандық кәсіпорындарды аккредиттеу мәселесін шешуде де елшінің көмегі қажет екендігін жеткізді.

Үкіметіне ауыл шаруашылығы өнімдерінің сапасын тексеруге арналған зертханалық жабдықтарды беруге келіскені үшін алғысын білдірді. Қазақстан тарапымен бірлесіп, оны елге тезірек жеткізу мақсатында жабдықты беру тетіктерін талқылауға дайын.

Сондай-ақ, АШМ басшысы лық кәсіпкерлерді ауыл шаруашылығы өнімдері мен азық-түлік өнімдерін өндіру және терең өңдеу, оның ішінде өндірістік кооперация қағидаттары бойынша бірлескен жобалар ұйымдастыруға шақырды.

Министрдің айтуынша, Қазақстан Үкіметі бірлескен жұмыс үшін жағдай жасайтын болады.

Өз кезегінде Чжан Сяо министрге Қазақстаннан ет, астық және өзге де ауыл шаруашылығы өнімдерін үздіксіз импорттауды қамтамасыз ету бойынша ынтымақтастыққа дайын екенін айтты. нарығының көлемін ескере отырып, Қазақстаннан келетін импортты ұлғайтудың мүмкіндігі зор екенін жеткізді.

Бұдан бөлек, ҚХР АӨК саласындағы ынтымақтастық жөніндегі кіші комитетті құру жөніндегі жұмысты бақылауға алуды ұсынады. Платформа тұрақты негізде бірлескен сапарларды ұйымдастыруға және ауыл шаруашылығы саласының өзекті мәселелері бойынша ҚР және ҚХР уәкілетті ведомстволары арасында тұрақты тікелей байланыстар орнатуға мүмкіндік береді. Жарғының жобасы әзірленді және тарапы оған мамыр айында Қазақстанда өтетін ШЫҰ-ға қатысушы елдер министрлерінің кеңесінде қол қоюды ұсынды. Чжан Сяо сонымен қатар СҚО-да жаңа технологиялармен жабдықталған заманауи ет комбинатын салу туралы ұсыныс жасады.

Кездесу соңында қос тарап келіссөздер Қазақстан мен арасындағы ауыл шаруашылығы саласындағы ынтымақтастықты одан әрі нығайтуға септігін тигізетініне сенім білдірді.

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

Жасыл жерға деген тәуелділік түптің түбінде үстемдік құратынына талас жоқ. Содан да болса керек, өңірде жаңартылған жер көздерін ұлғайту бағытында ұзақ жылдардан бері іргелі іс-шаралар атқарылып жатыр. Облыстың бірнеше ауданында «жасыл жерға» көшу бойынша нақты жобалар көріне бастады. Өңірде күн, жел және су электр стансаларын орнатуға барлық жағдай қарастырылған. Бұл инвесторлар үшін де тиімді екенін жергілікті атқарушы билік жақсы түсінеді. Содан да болса керек, қолдан келгенше қолдау көрсетіп жатыр. Қазір аймақта жалпы қуаты 451,3 мегаватты құрайтын жиырма шақты нысан бар. Соның ішінде күн электр стансаларының салмағы басым екен. Алты стансаның жалпы қуаты 251,25 мегаватты құрап отыр. Өңірдегі ең ірі күн электр стансасы Жуалы ауда­нында орналасқан. «Burnoe Solar-1» және «Burnoe Solar-2» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі (ЖШС) Орталық Азиядағы ең ірі нысан саналады.

Жаңартылған жер көздерін өркен­де­ту мәселесіне Мемлекет бас­шысы айрықша назар аударып отыр­ға­ны белгілі. Президент «Әділетті Қазақстанның экономикалық бағдары» атты Жолдауында да «жасыл экономиканы» әрі қарай дамыту жұмыстары жалғасатынын айтты.

Жаһандық сарапшылар әлемдегі күрделі қаржы салымдарының үштен біріне жуығы жаңартылған жер жобаларының еншісіне бұйы­ра­тынын айтып отыр. Кейінгі 5 жылда жаңартылған жерның елімізде өндірілетін көлемінің жалпы үлесі 5 пайызға жуық өсті. 2027 жылға қа­рай тағы 1,4 гигаваттық қуат көзі іске қосылмақ. Жуалы ауданында да осы ба­ғытта қолға алынған жобалар өз же­місін беріп жатыр. Аудандағы бірін­ші күн электр стансасы 2015 жылы пай­да­ла­нуға берілсе, екіншісі 2018 жылы іске қосылды.

Жергілікті билік келтірген дерек бо­йынша «Burnoe Solar-1» және «Burnoe Solar-2» ЖШС-ның күн электр стансасы бірнеше жылдан бері толық қуатында жұмыс істеп тұр. Стансаның бірінші бөлігі 2015 жылы пайдалануға берілген. Жалпы құны – 23,5 миллиард теңге. Стан­саға қажетті құрал-жабдықтар, фо­то­электрлі панельдер құрылыс алаңы­на Германиядан жеткізіліп орна­лас­­тырылған. Жалпы алаңы 150 гектар алқап­ты алып жатқан «Burnoe Solar-1» күн электр стансасының қуаттылығы – 50 мегаватт.

Бірнеше жыл бұрын «Burnoe Solar-2» күн электр стансасының екінші кезеңі басталып, оған бірінші стансаның тұсынан 151,8 гектар жер телімі берілген. Қарастырылған қаражат көлемі 25 млрд теңгені құрады. Аталған жобаның инвесторы – «Самұрық Қазына-Юнайтед Грин» ЖШС, ал қаржыландыру көзі – Еуропалық қайта құру және даму банкі. Бұл кешен аумағында «JinkoSolar» компаниясының 185 174 фотоэлектрлік модулі және «Sungrow» өндірісінің 16 инверторлық стансасы жұмыс істеп тұр. Стансаның екінші кезеңі тоқтаусыз жұмыс істей алатынын бірнеше жыл бойы дәлелдеп келеді.

Күн электр стансасындағы электр жерсының қуаты сағатына 78,2 млн киловатқа жетеді екен. Бұл шамамен 40 мың тұрғын үйді электр жерсымен қамтамасыз етуге қауқарлы көрсеткіш. Жоба қазір толық қуаттылығында жұ­мыс істеп, күн сәулесінен электр жерсын өндіруге үлес қосып жатыр. Күн электр стансасының табысы бүгінде тұрақты түрде артқан. Қазіргі кезде әлеуеті 100 мегаватты құрайтын станса күніне 660-680 мың киловатт шамасында қуат өндіруге шамасы жетеді. Аудандағы екі электр стансасының жалпы жобалық құны 48 млрд теңгені құрайды. Екеуінің әлеуетін қоса есептесек, 80 мың тұрғын үйді жермен қамтамасыз ететін мүмкіндік бар екен.

Серіктестік бас директоры Нұрлан Қапенов біршама уақыт бұрын күн электр стансасының электр өндіру қуаты жыл өткен сайын еселенгенін айтып қалған еді. Дерекке сенсек, бірнеше жыл бұрын Еуропалық қайта құру және даму банкі «EMEA Finance» тарапынан «Burnoe Solar-1» жобасы «Күн жерсы саласындағы үздік мәміле» аталымы бойынша марапат та алыпты.

Жергілікті билік келтірген мәлімет бойынша, Жуалы ауданында су электр стансаларын салу жұмыстары да мық­­тап қолға алына бастаған. Мәселен, Көксай каналы бойынан қуаттылығы 18 мегаватты құрайтын шағын су электр стан­са­ларының құрылыс жұмысын жүргізуге ауданның жер қорынан 1,71 гектар жер учаскесі 10 жылға жалға беріліпті. Бұл да бір ауқымды жоба екені анық.

Көксайда «ҚазГидро Оперейтинг» ЖШС су электр стансасын салу мақса­тын­да нақты жұмыстар жүргізіп жатыр. Жалпы, бұл маңда алдағы уақытта қуат­тылығы тəулігіне 18 мегаватты құ­райтын төрт электр стансасы салынуы керек. Жобаның жалпы құны 13,2 млн долларды құрап отыр.

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

Кесте 3-Атмосфералық ауаның жай-күйінің сипаттамасы

|  |  |
| --- | --- |
| Атаулары | Көрсеткіштер |
| Атмосфераның стратификациясына байланысты коэффициент, А | 200 |
| Жер бедерінің коэффициенті, ŋ | 1,2 |
| Орташа жылдық ауа температурасы | 12,1 градус |
| Ең суық айдың орташа айлық ауа температурасы (қаңтар) | 5,1 градус |
| Ең суық айдың орташа минималды ауа температурасы | 9,5 градус |
| Ең ыстық айдың орташа айлық ауа температурасы (Шілде) | 28,4 градус |
| Ең ыстық айдың орташа максималды ауа температурасы | 36,4 градус |
| Желдің жылдамдығы, оның асып кетуі 5% (U\*) | 7 м/с |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Штиль және желдің бағыты бойынша желдің орташа қайталануы | | | | | | | | |
| С | СШ | Ш | ОШ | О | ОБ | Б | СБ | Штиль |
| 11 | 16 | 26 | 8 | 5 | 6 | 15 | 13 | 12 |
| Бағыты бойынша желдің орташа жылдамдығы | | | | | | | |  |
| 2,5 | 3,6 | 3,5 | 2,5 | 2,6 | 3,4 | 3,5 | 3,2 |  |

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

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

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

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

Кесте 4 - Түркістан облысы топырақтарының аймақтық түрлерге бөлінуі

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

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

*Су ресурстары.* Түркістан ауданының су ресурстары жер үсті және жер асты суларымен, жасанды су айдындарымен ұсынылған. Негізгі ірі су көздері Сырдария өзені, Қарашық және Арыс-Түркістан каналы болып табылады. Суды ұтымды қайта бөлу және ауданның сумен қамтамасыз етілуін арттыру мақсатында өзендер негізінде 7 су қоймасы ұйымдастырылды: Сасық бұлақ, Шерт, Ермак, Ақтөбе, Майдамтал, Шылбыр және Қошқорған.

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

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Р/с | Жер сaнaттaры | Жылдар | | Өзгерістер |
| 2015 | 2020 | +/- |
| мың га | мың га | 2015-2020 |
| 1 | Aуыл шaруaшылығы мақсатындағы жерлері | 4050,3 | 4114,3 | +64 |
| 2 | Елді мекендердің жерлері | 811,5 | 785,6 | -25,5 |
| 3 | Өнеркәсіп, көлік, бaйлaныс, қорғaныс, бaсқa aуыл шaруaшылығынa aрнaлмaғaн жерлер | 103,5 | 99,7 | -3,8 |
| 4 | ЕҚТA, денсaулықты жaқсaртуғa, рекреaциялық және тaрихи-мәдени бaғыттaғы жерлер | 431,1 | 430,9 | -0,2 |
| 5 | Ормaн жерлері | 3014,9 | 3010,3 | -4,6 |
| 6 | Су aйдыны aлып жaтқaн жерлер | 134,9 | 133,4 | -1,5 |
| 7 | Босaлқы жерлер | 3179,6 | 3035,3 | 144,3 |
|  | Бaрлығы | 11752,8 | 11609,5 | -143,3 |
| Ескерту: автормен құрастырылды және есептелді | | | | |

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

Сурет 3 - Түркістан облысының жер қоры бойынша құрылымы

(2020 жыл 1 қаңтар)

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

Суреттегі мәліметтерге сәйкес ауыл шaруaшылығы мақсатындағы жерлері 2020 жылы 35% ұлғайса, елді мекендердің жерлерінің сәйкесінше ауданы 25,5 мың гектарға, өнеркәсіп, көлік, бaйлaныс, қорғaныс, бaсқa aуыл шaруaшылығынa aрнaлмaғaн жерлер 3,8 мың гектарға, ЕҚТA, денсaулықты жaқсaртуғa, рекреaциялық және тaрихи-мәдени бaғыттaғы жерлер 0,2 мың гектарға, ормaн жерлері 4,6 мың гектарға, су aйдыны aлып жaтқaн жерлер 1,5 мың гектарға азайса, босaлқы жерлер 21% - дан 27%-ға артқанын көріп отырмыз.

Жер мен көктің қасиетті тылсымы мен мән-мағынасы біртіндеп халықтардың таным-түйсігіне көшіп алған сияқты. Оның кеудесі мен зердесіне сіңісті болған сол ұғымдар мен атаулар әуелі тасқа таңбаланып, одан кітаптарға, кітаптардан қайтадан сжер-сезімдерге, олардан газеттер мен экрандарға, олардан электронды әлемді жағалап тағы да елге тарай береді. Ал халықтардың өзі қайдан шықты деген сұрақ тумай ма? Халықтар жерлардың құрсағынан өнбей ме.

Алып дегенде күш иесі балуан ғжер емес, алып ақыл-ой, сана мен рухтың да иесі – жерның баласы. «Мақтасақ – әйелді мақтайық та, құрметтейік те әйелді, әйел – жер, барлық қиындықты жеңетін сарқылмайтын күш, көзді бұлақ емес пе?» деген Ғабит Мүсіреповтің сөзінде мән бар. Горькийден еркін аударған «Өлімді жеңген жер» шығармасында сонау Италиядан мына біздің қазақ даласына Азияның билеушісі Ақсақ Темірді іздеп келген жерның қайсар махаббатының алдында жарты әлемді билеген әміршінің өзі бас имеуші ме еді? Түрік сұлтаны Иылдырым Баязит Италияда теңіз жағасында отырған елді барып шапқанда, балықшы отбасының ерін өлтіріп, алты жастағы баласын құл­дыққа алып кеткен.

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

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

Ақыры жер төрт жыл жүріп, Самарқандағы Темірді тауып, датын айтып, ұлын қайтаруын талап етеді. Жалаңаяқ, жалаңбас, жаяу-жалпы жер! Жүрегінде ұлына, ұрпағына, адамзатқа деген махаббат қжер бар «Үш жүз салт әскер қазір жердің төрт бұрышын аралауға аттансын. Тапсын олар мына әйелдің ұлын. Әйел осында күте тұрады. Мұнымен бірге мен де күтіп отырам. Кімде-кім мұның ұлын атқа мінгізіп әкелсе, ол шын бақыттың дәмін татады». Бұл – дүниені қанға бөктірген Темірдің сөзі. Бағжердан бері бұған куә болған ақын Кермене айтты дейді. Сонда: «Гүл мен жұлдыз жайындағы өлеңнің бәрі сүю жайындағы өлең болады. Майдың айын, көктегі күнді айтсаң, бұл да – сүю жайындағы өлең. Бірақ адамның жерсы, өмірдің мықты бәйтерегі жер жайындағы өлең әлі айтылған жоқ», дейді. Рас та шығар, кім біліпті. Ол – қазақ даласының ұлы шайыры Жұмекен мен таулықтардың қыраны Расул Ғамзатов дүниеге келмеген уақыт еді ғой.

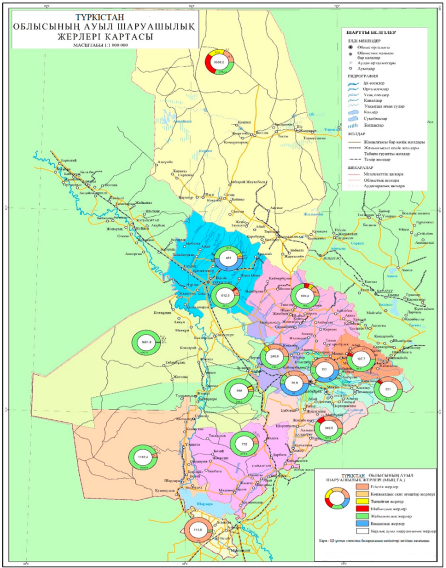
Жерді ұтымды пайдалану мәселелерін шешу аграрлық, техникалық және техникалық-экономикалық іс-шаралардың кең ауқымын қамтиды. Айта кету керек, жергілікті агроөнеркәсіптік кешендерді дамыту олардың ерекшеліктерін ескере отырып, халықты жергілікті азық-түлік ауыл шаруашылығы тауарларымен қамтамасыз етуге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

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

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

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

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



Сурет 5 -Түркістан облысының ауыл шаруашылығы жерлерінің пайдаланылуы

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

Әдістер мен материалдар төмендегі жалпы ғылыми әдістерге негізделген.

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

Ауыл шаруашылығы тауарын өндірушілер тыңайтқыштарды уақытылы енгізіп, ауыл шаруашылығы дақылдарын арамшөптер мен ауруларға қарсы химиялық өңдеуді дер кезінде жүргізді. Сонымен қатар, былтыр климат пен өсімдік ауруларының салдарынан егін шығымдылығына теріс әсер етті. Қазақстандағы құрғақшылық мәселесі өткір мәселе болып қалып отыр. Жамбыл облысында құрғақшылық салдарынан 6,3 мың гектар қант қызылшасы егістігі жойылды. Аймақта төтенше жағдай жарияланды. Егін жинаудың басында шаруалар жауын-шашынның көп болуына байланысты қиындықтарға тап болды, бұл астық жинау қарқыны мен астықтың сапасына әсер етті. Жыл соңында барлығы 17,1 миллион тонна дәнді дақылдар бастырылды, оның ішінде 12,1 миллион тоннасы бидай. Статистикалық мәліметтерге сәйкес, 3 млн тоннаға жуық ауыспалы көлемдер де бар», - делінген Ауыл шаруашылығы министрлігінің Kazinform агенттігіне берген жауабында.

Бұл тұрғыда ішкі тұтынуды ескере отырып, жиналған өнім ішкі нарыққа қажет мөлшерді қамтамасыз етуге және белгілі бір көлемде экспортқа жөнелтуге жеткілікті болады.

«Министрлік саланың өсуінің негізгі факторларын анықтады. Соның бірі – суармалы егіншілікті дамыту. Қазір ауыл шаруашылығы сумен қамтамасыз етудің негізгі проблемаларына тап болып отыр. Суармалы егіншіліктің тиімділігін арттыру перспективалары суды үнемдейтін суару технологияларын кеңінен қолданумен тығыз байланысты. Бұл өз кезегінде суды пайдалануды азайтуға, сумен және қоректік заттармен мақсатты қамтамасыз ету арқылы өнімділікті арттыруға мүмкіндік береді. Осыған байланысты тауар өндірушілерді суды үнемдеу технологияларын енгізуге ынталандыру мақсатында министрлік жағынан инвестициялық субсидиялау, сондай-ақ фермерлерге су беру қызметтерінің құнын субсидиялау түрінде мемлекеттік қолдау шаралары көрсетіледі», - деп аталып өткен министрлік ақпаратында.

Қазір негізгі міндет – көктемгі егін егу жұмыстарын оңтайлы мерзімде жүргізу.

«Бұл үшін министрлік өңірлерге бидай мен суды көп қажет ететін дақылдардың (күріш 6 мың гектарға, мақта 16 мың гектарға) алқабын қысқартуды және баламалы жоғары рентабельді дақылдарды (майлы, көкөніс-бақша, жем-шөп және т.б.) кеңейтуді көздейтін егістік алқаптарының құрылымын әртараптандыру жөніндегі индикативтерді таратты», - делінген министрлік мәліметінде.

«Қазір мемлекет меншігіне қайтарылған жерлердің 3,7 млн гектары қайта бөлінді. Бұл ретте, бірінші кезекте мемлекет меншігіне қайтарылған жайылымдарды елді мекендерге бекіту жолымен жеке ауладағы мал басына қажет сұранысқа бөлініп жатыр. Жер кодексіне сәйкес, жер учаскелерін алуға құқық беру жергілікті атқарушы органдардың құзыретінде, ал олардың әділ берілуіне бақылауды Жер ресурстарын басқару комитетінің аумақтық бөлімшелері жүзеге асырады. 2022 жылғы 28 сәуірде Мемлекет басшысының тапсырмасы негізінде құрылған пайдаланылмаған немесе заңнаманы бұза отырып берілген жерлерді қайтару комиссиясы жұмыс істеп жатыр. Сонымен қатар, қоғамдық бақылау бөлігінде «Аманат» партиясының жанынан құрылған Жер аманаты комиссиясы да бар», - делінген Ауыл шаруашылығы министрлігінің Kazinform агенттігіне берген жауабында.

Ведомство мәліметіне қарағанда, мақсат бойынша пайдаланылмайтын ауыл шаруашылығы жерлерін мәжбүрлеп қайтару рәсімі кемінде екі жыл уақыт алады. Бұдан басқа, жерді пайдалану қажет екені туралы нұсқама берілгеннен кейін, оларға базалық салық ставкасын жиырма есе ұлғайту қолданылады. Осыған байланысты мемлекеттік инспектордың актісін алғаннан кейін, жер пайдаланушы учаскені игеру бойынша өзінің мүмкіндіктерін нақты бағалай отырып, өз еркімен мемлекет меншігіне қайтаруға құқылы.

«Бұл ретте, арнайы жер қорына кірген бос жерді қайта бөлу тек конкурстық негізде жүзеге асырылады. Осыған байланысты бұрынғы жер пайдаланушының жер учаскесін қайтадан алу мүмкіндігі екіталай. Сонымен қатар, Ауыл шаруашылығы министрлігінің Жер ресурстарын басқару комитетінің аумақтық бөлімшелері, жергілікті атқарушы органдардың Қазақстан Республикасының жер заңнамасы саласында қабылдаған шешімдерінің заңдылығына мемлекеттік бақылауды атқарып жатыр», - деп аталып өткен министрлік ақпаратында.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сурет 7-Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құрамы

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

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

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

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

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

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

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

**2.2 Баға құраушы факторларды анықтау және көрсеткіштерін негіздеу**

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

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

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

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

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

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

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

иа

жоқ

иа

Кадастрлық құнды бағалаудың кешенді модельі

Кадастрлық құнды бағалаудың кешенді әдістемесі

Аграрлық экономика бағытына негізделген ауыл шаруашылығы жерлерін кадастрлық бағалауға әсерін тигізетін, құнды құраушы факторларды анықтау

Факторлық бағалау көрсеткіштерін жүйелі негіздеу

Көрсеткіштер жеткілікті ме?

Сараптау және экономика-статистикалық әдістермен ақпараттарды жинау және өңдеу

Ақпараттар

жеткілікті ме?

Математикалық модель құру

Модель дұрыс па?

Математикалық модельді жүзеге асыру тиімділігі және экономикалық негіздеу

Модель дұрыс па?

Шешім қабылдау

жоқ

жоқ

иа

жоқ

иа

Сурет 8 - Ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық бағалаудың кешенді технологиясы

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

1. Топырақ құнарлығы.

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

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

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

2. Контур.

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

3. Тастақтылығы.

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

4. Ылғалдылығы.

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

5. Эрозия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Біз оның негізгі көрсеткіштеріне мыналарды жатқызамыз:

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

б) осы көрсеткіштер бойынша ауыл халқының жермен қамтамасыз етілуі.

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

Қазіргі уақытта біз елеулі ауылдық аумақтарда жұмыспен қамтудың, жұмыссыздықтың және ауыл тұрғындарының тиісті кірістерінің азаюының өзегі болып табылатын тұрақты тауар өндірісінің тоқтатылуын байқай аламыз, бұл болашақта өте қайғылы әлеуметтік салдары бар дағдарыстық жағдайдың күшеюін болжайды. Өздеріңіз білетіндей, аграрлық ресурстар (ауылдық аумақтардың негізгі артықшылығы) толық көлемде пайдаланылмайды және шаруашылық айналымнан шығарылады. Бірнеше ғасырлар бойы өңделіп келе жатқан ауыл шаруашылығы алқаптары лақтырылып, кейіннен деградацияға ұшырайды. Ауыл халқының табысының төмендеуі ауылдық аумақтардың жер біртектілігін олардың өңірлік агроөндірістік нарықтарды қалыптастыруға қосқан үлесі және ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құны тұрғысынан айқындайды. Сонымен қатар, өсімдік шаруашылығы АӨК-нің тауар саласы ретінде ауыл тұрғындарын жұмыс орындарымен және тиісті кірістермен қамтамасыз ете алмайды [83-85].

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

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

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

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

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

Қазіргі кезеңде Қазақстанда, әлемдік қоғамдастық сияқты, жерге орналастыру принциптері мен бағалау принциптерінің өзгеруі байқалады, бұл экологиялық мәселелерді шешудің басымдығы болып табылады. Сондықтан ауыл шаруашылығы жерін пайдалануды (жасыл экономика) экологияландыру бойынша ғылыми негізделген шешімдер қабылдау үшін аграрлық өндіріс аумағының агроэкологиялық қасиеттерін, сондай-ақ оның жекелеген бөліктерінің табиғи тұрақтылығын ескеру қажет. Атап айтқанда, жерге орналастырудың көмегімен агроэкологиялық телімдерді аумақтық-өндірістік құрылымдарға – алқаптар мен ауыспалы егістер массивтеріне, егістіктер мен жұмыс учаскелеріне айналдыруға болады. Осылайша, жерге орналастыру іс-шаралар жүйесі ретінде агроландштейндік жақтауды қалыптастыруға мүмкіндік береді.

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

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

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

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

1) сандық мән;

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

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

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

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

Факторлық көрсеткіштер бір-бірімен байланысты болуы мүмкін (өзара немесе біржақты тәуелді) немесе, керісінше, бір-бірімен байланысты емес (тәуелсіз). Осылайша, ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешенді бағалау факторлардың үш тобының (*f*) функциясын білдіреді: табиғи-климаттық (*х*1), аумақтық қолжетімділік (*x*2), әлеуметтік-экономикалық (*х*3). Жалпы алғанда, ол келесідей ұсынылуы мүмкін:

КС=*f*(*x1, x2,x3*) (2)

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

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

Факторлық бағалау көрсеткіштері

Негізгі көрсеткіштер

Қосымша көрсеткіштер

-құнарлылық; -аудан орталығынан қашықтығы; -транспортық шығындар; -а.ш.алаптарымен қамтылуы (егістік); -ауыл халқының жермен қамтылуы; -а.ш. кіріс деңгейі (егін шаруаш.); -транспорттық шығындар орташа деңгейі

-құнарлылық; -аудан орталығынан қашықтығы; -транспортық шығындар; -а.ш.алаптарымен қамтылуы (егістік); -ауыл халқының жермен қамтылуы; -а.ш. кіріс деңгейі (егін шаруаш.); -транспорттық шығындар орташа деңгейі

Сурет 9 - Факторлық бағалау көрсеткіштерін жіктеу

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

**2.3 Баға белгілеуші факторларды саралау әдістері**

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

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

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

Жұптық салыстыру әдісінің негізгі артықшылықтарына мыналар жатады:

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

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

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

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

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

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

Бұл әдісті қолданудың маңызды аспектісі-сарапшыларды таңдау.

Кесте 9 - Баға құраушы факторлардың негізгі топтарының жұптық артықшылықтарының матрицасы

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

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Табиғи-климаттық факторлар | Құнарлылық | Контур | Тастақтылығы | Ылғалдылығы | Эрозиялығы |
| Құнарлылық | 1 | - | - | - | - |
| Контур | х | 1 | - | - | - |
| Тастақтылығы | х | х | 1 | - | - |
| Ылғалдылығы | х | х | х | 1 | - |
| Эрозиялығы | х | х | х | х | 1 |

Кесте 11 – «Аумақтық қолжетімділік факторы» қосымша факторлардың матрицасы

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

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

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

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

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

-жер-бағалау жұмыстары саласында жұмыс өтілінің болуы;

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

-сарапшылар санының апостериорлы тапсырмасы;

-априорлық өлшеу нәтижелері негізінде респонденттер санын анықтау.

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

*m*≥0,5(3/*b*+5), (3)

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

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

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

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

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

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

Сарапшылардың барлық сауалнама матрицалары келесі ретпен өңделді:

1. Басымдық векторларын анықтау.

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

3. Реттілік индексін есептеу.

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

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

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

1. Жұптық салыстыру матрицасын есептелген басым векторына көбейту.

2. Есептелген вектор элементтерін басымдық векторының тиісті элементтеріне бөлу.

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

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

*ИП=(Lmax-N)/(N-1)*, (4)

Мұндағы *Lmax-* матрицаның максималды меншікті мәні;

*N-* матрицаның өлшемі.

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

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

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

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

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

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

3ϭ ережесі орындалды, тұтастай алғанда барлық ауытқулар рұқсат етілген шектерде, зерттелетін факторлардың есептелген салмағының жиынтығы біртекті деп танылады.

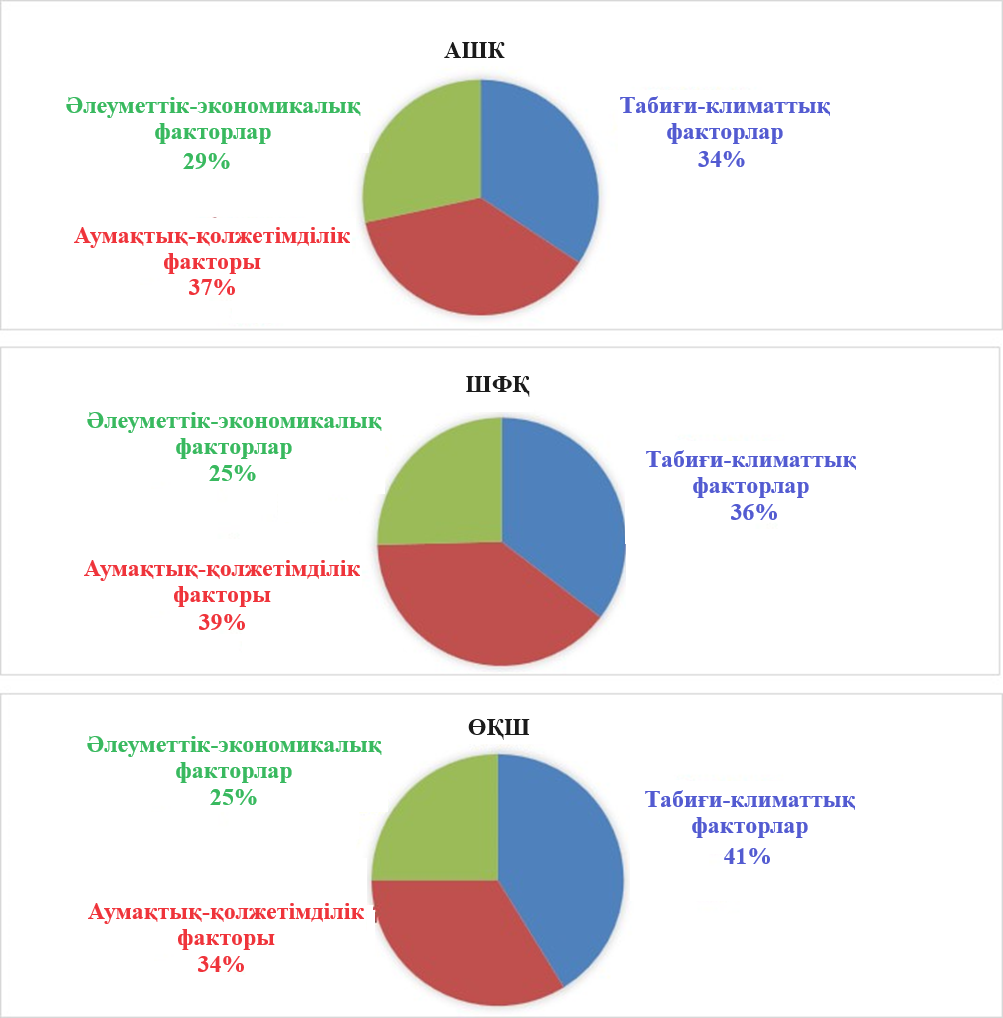
Кейбір дереккөздерде кез келген баға қалыптастырушы фактор үшін салмақ коэффициентінің жиынтық орташа шамасын анықтау кезінде сарапшының құзыреттілігін ескеру қажеттілігі айтылғанын атап өту маңызды. Алайда, Ю.И. Шабаеваның диссертациялық зерттеуінде сарапшылардың құзыреттілігін ескере отырып, салмақ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

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

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

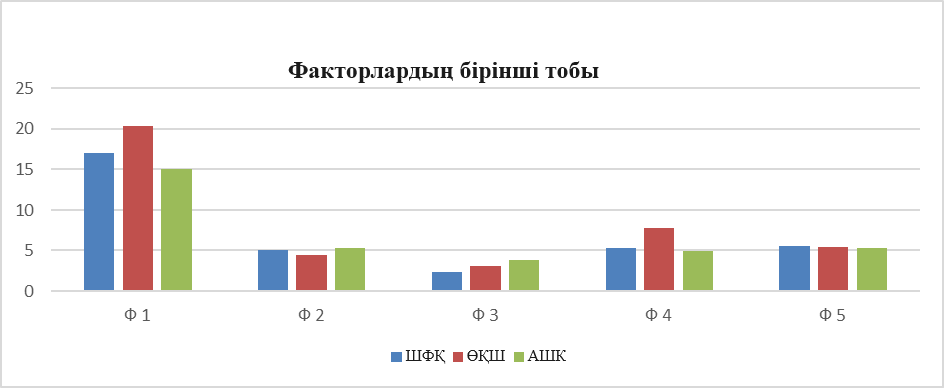
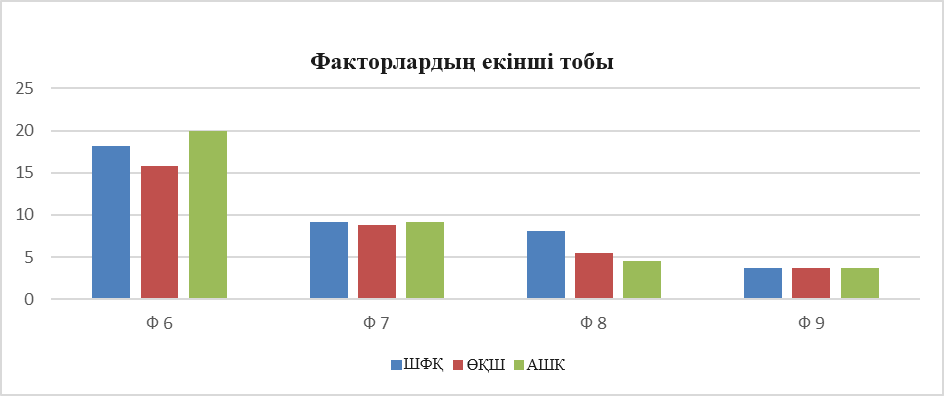
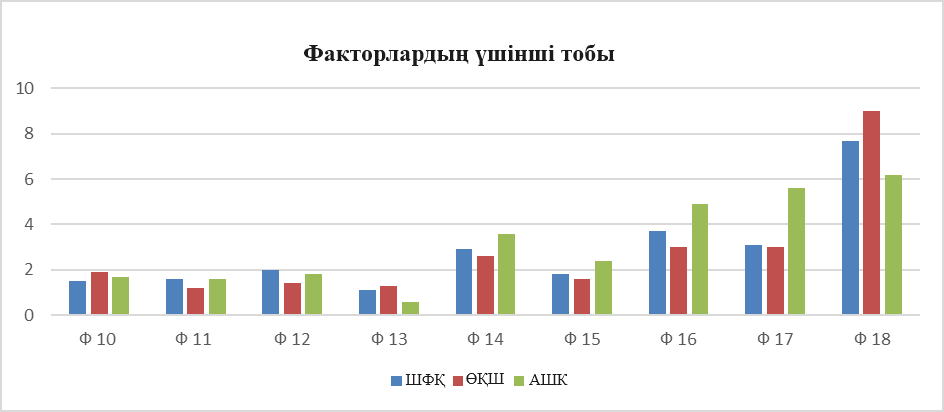
Сараптамалық бағалау нәтижелерінің негізінде аграрлық экономика құрылымдары шеңберінде әр топ ішіндегі баға құраушы фактордың маңыздылығы туралы қорытынды жасауға болады (сурет 11).

Әрі қарай, Парето әдісін қолдана отырып, баға белгілейтін факторлардың белгіленген жиынтығы екі топқа бөлінді: маңызды және маңызды емес факторлар. Парето әдісі бойынша график құру үшін аграрлық экономиканың құрылымына байланысты факторлық көрсеткіштер кумулятивтік қисығы бар бағаналы диаграмма түрінде көрсетілуі және бейнеленуі тиіс (сурет 12).

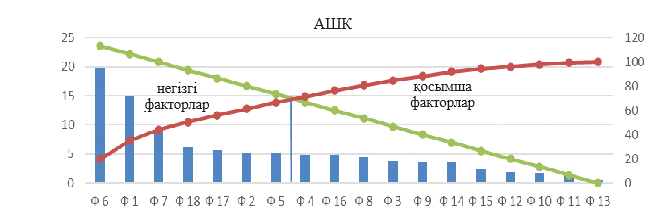


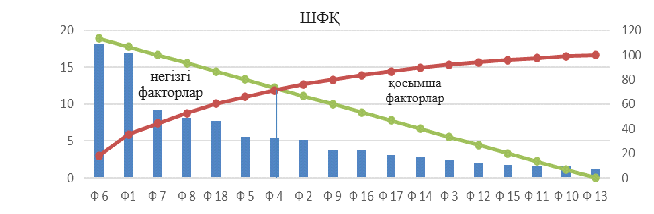
Сурет 10 - Аграрлық экономиканың әртүрлі құрылымдары шеңберінде баға белгілеуші факторлар топтарының басым коэффициенттерін бөлу

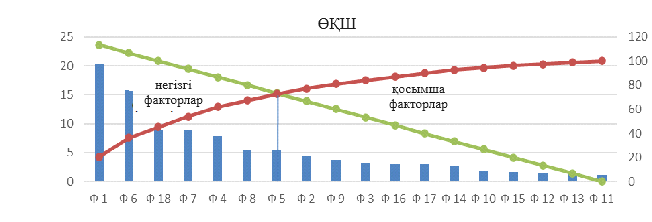
Ағымдағы диаграммалар ауыл шаруашылығы ұйымдары үшін эрозияның (Ф5) және ылғалдылықтың (Ф4) факторлық көрсеткіштері арасындағы маңыздылық дәрежесінің өзгеруін көрсетеді. Аграрлық экономиканың ірі тауар секторының жер учаскелерінің кадастрлық құнына 7 фактор айтарлықтай әсер етеді.

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

Сурет 11-Аграрлық экономика шеңберінде әр топ ішінде баға белгілеуші факторлардың маңыздылығын бөлу





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

Сурет 12 - Аграрлық экономиканың құрылымына байланысты факторлардың маңыздылығын бөлу

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

Кесте 14 – Ауыл шаруашылығы кәсіпорындары үшін маңызды баға факторлары

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

Кесте 15 - Шаруа қожалықтары үшін баға қалыптастырушы факторлар

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

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

Кесте 16 - Жеке қосалқы шаруашылықтар үшін маңызды баға қалыптастырушы факторлар

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

**Екінші бөлім бойынша тұжырымдама**

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

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

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

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

**3. АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІНІІҢ ПАЙДАЛАНУ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІН ЕСКЕРЕ ОТЫРЫП БАҒАЛАУ МӘЛІМЕТТЕРІН ПАЙДАЛАНУ**

**3.1 Ауыл шаруашылығы жерлерін кешенді бағалаудағы құндылығын талдау**

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

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

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

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

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

-аддитивті (сызықтық);

-жалған айнымалылары бар мультипликативті;

-дәрежелік мультипликативті (екілік факторларды ажыратпай);

-экспоненциалды.

Тривиальды модельдер – сызықтық және мультипликативті – сызықтық емес тенденциялар жоқ дамымаған жер нарығын көрсету үшін қолданыла алатындығы белгілі: белгіленген модельдер құрылымы жағынан едәуір қисынды және стереотиптік емес объектілерді бағалауда экстремалды шығарындылар болмайтындығында тұрақты. Осының салдарынан белгіленген модельдер ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын анықтау кезінде де салынуы мүмкін.

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

*Y = a0 + a1·x1 + a2·x2 +…+ am·xm* , (5)

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

*x1, x2 ,…,xm* - факторлық белгілердің мәндері-құн факторларының мәндері;

*a0, a1, …, am* - теңдеу параметрлері (регрессия коэффициенттері).

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

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

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

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

-жылжымайтын мүлік агенттіктерінің интернет-сайттары;

-Түркістан облысының топырақ картасы және топырақ сорттарының бағалау шкаласы;

-жер пайдаланушылар мен иеленушілердің жер пайдалану жоспары;

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

-ғарыштық суреттер;

-бұрын жүргізілген жер-бағалау жұмыстарының нәтижелері;

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

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

Жер ресурстарын сапалы есепке алу және бағалау үшін және АӨК Жер ресурстарын басқаруды ғылыми - ақпараттық қамтамасыз ету үшін тұтастай алғанда бағаланатын аумақты аймақтарға бөлудің және аудандастырудың құрамдас зерттеулер мен ізденістерді (геоморфологиялық, топырақ, гидрологиялық, микроклиматтық және өзге) синтездейтін әртүрлі түрлері пайдаланылады [92].

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

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

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

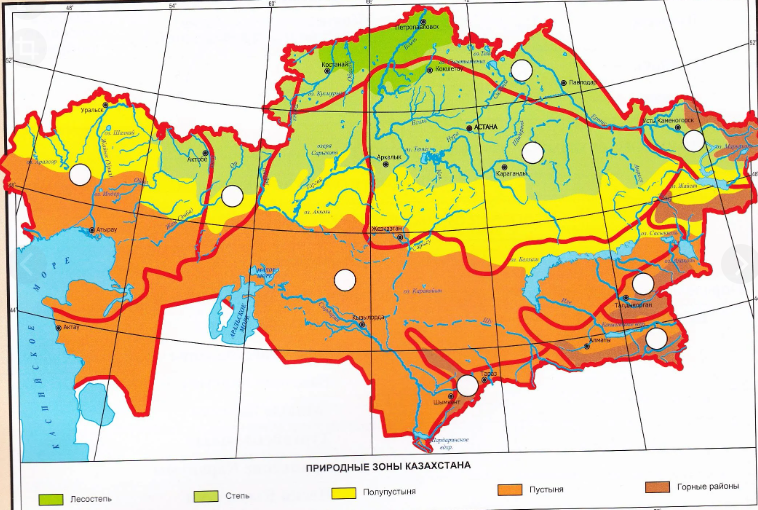
Жер-бағалау жұмыстарын жүргізу кезінде ландшафттық-экологиялық және агроэкологиялық аудандастыру ескерілмейтінін атап өту маңызды. Алайда, жоғарыда айтқанымыздай, ландшафттық-экологиялық және экономикалық ішкі жүйелер біртұтас жүйе болып табылады. Олардың өзара тәуелділігі экономикалық жетістіктердің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

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

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

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

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



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

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



Сурет 14 - Түркістан облысының аудандастыру картасы

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

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

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

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

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

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

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

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

1) таңдалған модель шеңберінде математика ережелерін бұзбауға;

2) экономикалық мағынаны бұзбау.

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

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

-кіреберістердің жай – күйі (қанағаттанарлықсыз кодқа 1, қанағаттанарлық кодқа 2, жақсы кодқа 3 беріледі);

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

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

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

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

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

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

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *x1* | *x2* | *x3* | *x4* | *x5* |
| *x1* | 1 | - | - | - | - |
| *x2* | 0,239 | 1 | - | - | - |
| *x3* | -0,079 | 0,099 | 1 | - | - |
| *x4* | 0,027 | 0,079 | 0,247 | 1 | - |
| *х5* | 0,052 | -0,093 | -0,430 | -0,202 | 1 |

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *x1* | *x2* | *x3* | *x4* | *x5* |
| *x1* | 1 | - | - | - | - |
| *x2* | 0,025 | 1 | - | - | - |
| *x3* | -0,344 | -0,007 | 1 | - | - |
| *x4* | -0,028 | 0,547 | 0,453 | 1 | - |
| *x5* | 0,215 | 0,382 | 0,257 | 0,548 | 1 |

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***x1*** | ***x2*** | ***x3*** | ***x4*** | ***x5*** |
| *x1* | 1 | - | - | - | - |
| *x2* | 0,418 | 1 | - | - | - |
| *x3* | 0,100 | 0,175 | 1 | - | - |
| *x4* | -0,160 | -0,013 | 0,210 | 1 | - |
| *x5* | 0,219 | 0,600 | 0,234 | 0,230 | 1 |

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

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

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

Регрессия коэффициенттерінің сенімділігі Стьюденттің *t*-критерийі арқылы тексерілді. Егер tесеп > tтабл, демек, регрессия коэффициенті *а1* статистикалық маңызды, сенімді.

Алайда, бірінші агроклиматтық аймақ үшін Стьюденттің *t*-критерийі тек *х3* үшін статистикалық маңызды. Сондықтан математикалық статистика тұрғысынан регрессиялық модельді бір фактор негізінде құруға болады, бұл біздің ойымызша мүмкін емес. Сол сияқты, басқа агроклиматтық аймақтар үшін бастапқыда салынған барлық факторлар маңызды бола бермейді.

Кадастрлық құнның сенімді және сапалы регрессиялық моделін мақсатты түрде іздеу үшін біз MS Excel функциясын қолдана отырып, *Ү* мәндерінің шығындар факторларына (*x1*, *x2*,..., *xm*) тәуелділігінің графикалық көрінісін қолдандық. Құрылған кестелерде шаруа фермер қожалығының мысалында тәуелділігі көрсетілген. Бұл графикті талдау бағалау объектісінің агроклиматтық аймағында құнның өзгеруінің жалпы тенденциясын бұзатын аналогтық объектілерді іріктемеден алып тастауға мүмкіндік береді. Келтірілген қорытынды есептеулер мен тәуелділік кестелерінің негізінде регрессиялық модель параметрлерінің сапасы мен сенімділігіне сәйкестік шарттарының орындалуын айтуға болады.

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

- 1 агроклиматтық аймақ үшін:

*Y* = 10,1 – 0,07·*x*1 + 0,5·*x*2 + 29,5·x3 – 6,2·x4–0,4·x5;

- 2 агроклиматтық аймақ үшін:

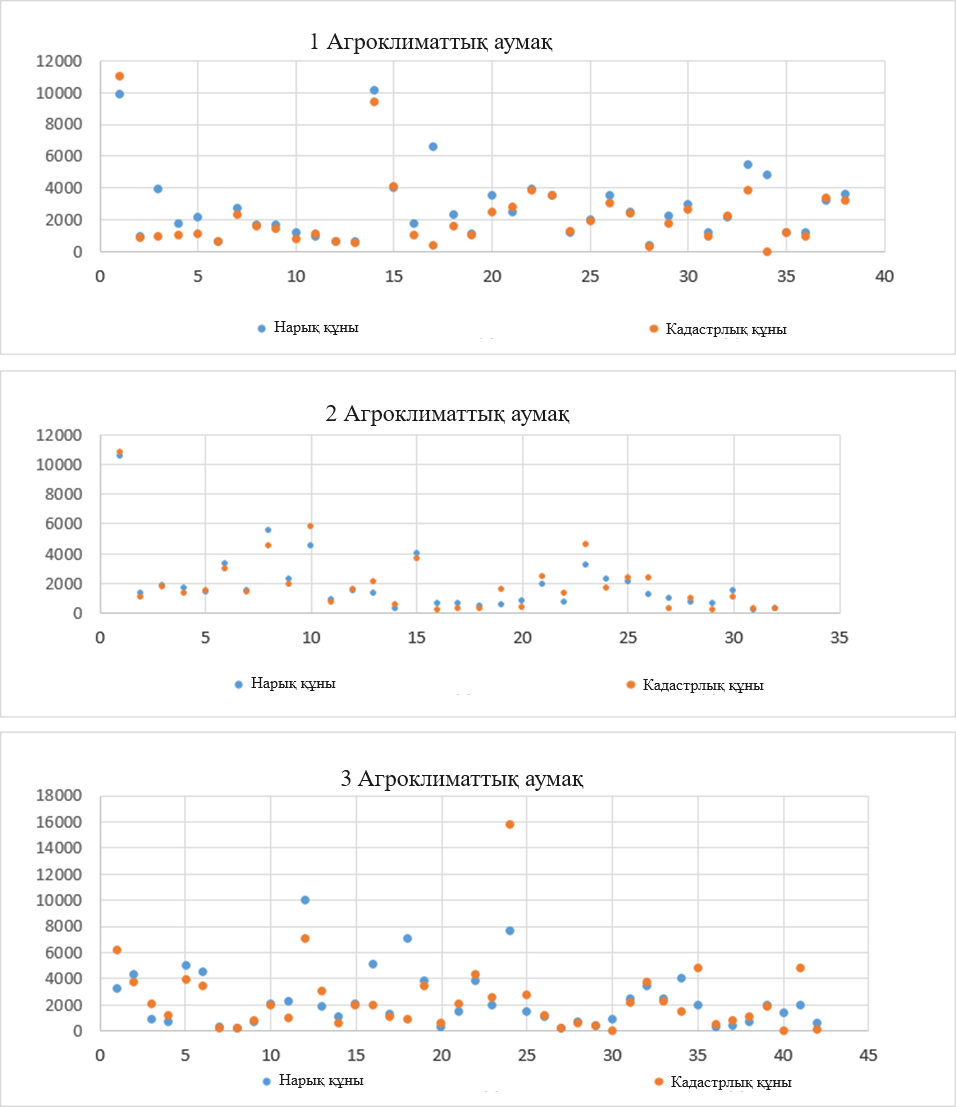
*Y* = -181,40+4,21\*·*x*2 +29,18·x4;

- 3 агроклиматтық аймақ үшін:

*Y* = -79,67+49,21· *x*3+16,99·x4+21,85·x5,

**3.2 Жер учаскелерін экономикалық бағалау шамаларын салыстыру**

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



Сурет 15- Нарықтағы құн мен кадастрлық құнды салыстыру

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

Ұсынылған шараға сәйкес, барлық агроклиматтық аймақтарға кадастрлық құнды жете бағаламау тән, бұл өз кезегінде өңірлік бюджеттердің жоғалуына әкеледі. ШФҚ бойынша жер учаскелерінің кадастрлық құнын (аумақтардың агроклиматтық/баға аймақтары бойынша саралануын ескере отырып) және олардың нарықтық құнын салыстыруды талдау, біз олардың арасындағы алшақтықты орта есеппен бірінші агроклиматтық аймақта 29,56% – ға, екінші аймақта – 34,8% - ға, үшінші аймақта-53,2% - ға төмендетуге қол жеткізгенімізді дәлелдейді.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Кесте 21 - Түркістан облысындағы егістік жерлердің кадастрлық құны

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

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

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

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

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

Кесте 22 - Түркістан облысының жер қорының кадастрлық құны

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Шөл аймағының сұр-қоңыр топырақтары

2. Шөлді-дала аймағының солтүстік және Оңтүстік сероземалары 3.Шөл-дала аймағының тау етегіндегі каштан топырақтары

4. Таулы альпілік және субальпілік топырақтар

5. Таулы каштан топырақтары (таулы қоңыр)

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

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

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

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

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

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

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

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

Қазақстан Республикасының көптеген субъектілері осылайша, қосымша гектар ауыл шаруашылығы жерлерін экономикалық пайдалану арқылы мемлекетке (жалпы халық шаруашылығына) әкелетін экономикалық тиімділік ауыл шаруашылығы өндірушілері үшін тиімділіктен едәуір асып түседі. Сонымен, Қазақстан Республикасының кейбір субъектілерінде жанжалды жағдай байқалады: қосымша гектар егістік алқаптар ауыл шаруашылығы өндірушілері үшін тиімсіз болып қала отырып, ұлттық экономикаға айтарлықтай экономикалық әсер етеді. Бұл жағдайдың себептері келесідей: біріншіден, ұлттық экономиканың әртүрлі салаларында жиынтық қоғамдық әл-ауқаттың тең өсуі үшін шығындарының теңсіздігі; екіншіден, АӨК жүйесіндегі бағалардың диспаритеті.

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

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

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

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

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

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

1) бағаланатын өндірістік процестің тиімділігі;

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

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

**Экологиялық тиімділік**

Құндық аудандауды жетілдіру; тұрақты ауыл шаруашылығы жер пайдалануды қалыптастыру

Ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын кешендік бағалау

**Инвестиция тиімділік**

Аграрлық салада жер пайдалану жүйесін жетілдіру; инвестиция саясатын жақсарту; ипотекалық механизмді қалыптастыру

**Экономикалық тиімділік**

Қайта бөлу жүйесін оңтайландыру; салық салу жүйесін дифференциялау; шаруашылық жүйесін оңтайландыру

**Геосаясаттық тиімділік**

Ұлттық құндылықты арттыру; жер саясатын жетілдіру; тауар айналымын қамтамасыз ету

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

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

- жерге орналастырудың әкімшілік-құқықтық теориясы (О.А. Хауке);

-жерге орналастырудың техникалық-экономикалық теориясы (И.Е. Герман);

-жерге орналастырудың әлеуметтік-экономикалық теориясы (П.Н. Першин);

-жерге орналастырудың ұйымдастырушылық-шаруашылық теориясы (С.А. Удачин);

-социалистік жерге орналастыру теориясы (М.А. Гендельман).

Жерге орналастыру ғылымының іргелі ережелеріне сүйене отырып, мемлекеттің әлеуметтік-экономикалық және экологиялық дамуының белгілі бір кезеңі шеңберінде жерге орналастыру тұжырымдамасын, мазмұны мен міндеттерін өзгерту туралы қорытынды жасауға болады. Осы тұжырымға сүйене отырып, қазіргі кезеңде жерге орналастырудың әртүрлі түсіндірмелері бар (ғылыми, құқықтық, техникалық, экономикалық, әлеуметтік, экологиялық және т.б.), сондықтан оның мәртебесі, мазмұны мен құрамы әр түрлі бағаланады. Алайда Жерге орналастыру тұрақты түрде жер қатынастарын іске асыру тетігі болып табылады және еліміздің экологиялық және әлеуметтік-экономикалық дамуының тұрақты аумақтық платформасын құруға бағытталған.

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

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

-жер ресурстарын салааралық және салаішілік қайта бөлу;

-ауыл шаруашылығы жерлерін шоғырландыру;

-ауыл шаруашылығы жер пайдалануларын және ауыл шаруашылығы емес бейіндегі жер пайдалануларды қалыптастыру және ретке келтіру;

- табиғат пайдалану аумағын қалыптастыру және ретке келтіру әдісі;

- бағдарламаларды жүзеге асыру мақсатында ауыл шаруашылығы және басқа кластерлерді қалыптастыру.;

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

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

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

-агроландшафт қаңқасының экономикалық негіздемесі;

-жерді пайдаланудағы кемшіліктерді жою;

-жер учаскелерімен мәмілелерді жерге орналастыруды сүйемелдеу;

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

Кейбір жерге орналастыру әрекеттерін толығырақ қарастырайық.

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

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

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

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

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

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

Біздің ойымызша, ауыл шаруашылығы өндірісінің өңірлік немесе өңіраралық интеграциясы мен кооперациясы кластерлік тәсілге негізделуге тиіс. Кластерлік тәсіл қолданыстағы форматты бұзбай, оны барынша күшейтіп, нығайта отырып, ауыл шаруашылығы өндірісін орналастыру мен мамандандыруды ретке келтіруге бағытталуы тиіс. Ауыл шаруашылығы өндірісінің экологиялық - экономикалық тиімділігін анықтайтын кластерлер үшін маңызды фактор аудан орталығынан қашықтық факторы болып табылады (кадастрлық құнды анықтаудағы негізгі баға қалыптастырушы фактор).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Жер нарығында инвестициялауды ынталандыру.

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

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

7. Өтемақы төлемдерінің техникалық-экономикалық негіздемесінің тиімділігін арттыру.

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

**Үшінші бөлім бойынша тұжырымдама**

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

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

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

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

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

**ҚОРЫТЫНДЫ**

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

Жүргізілген зерттеулер келесі тұжырымдар мен ұсыныстарды тұжырымдауға мүмкіндік берді.

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

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

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

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

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

- жерді аграрлық ресурс және аграрлық ландшафт ретінде бағалау;

- жерді инвестициялау, экономикалық пайдалану және экономикалық айналым объектісі ретінде бағалау.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ПAЙДAЛAНЫЛҒAН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ**

1. Чаянов А.В. Основные идеи и формы организации сельскохозяйственной кооперации [Текст] / А. В. Чаянов. - 2-е изд., заново перераб. и доп. - Москва : Книгосоюз, 1927. - V, 383 с.

2. Қaзaқстaн Республикaсының Жер Кодексі. – Aлмaты: Жеті Жaрғы, 2003. – 256 б.

3. Удальцова З.В. Византийская культура. - М.: Наука, 1988, -288 с.

4. Геопоники [Текст] : Византийская с.-х. энциклопедия X в. / Акад. наук СССР. Ин-т истории. Ленингр. отд-ние ; Введ. пер. с греч. и коммент. Е. Э. Липшиц ; [Отв. ред. М. Е. Сергеенко]. - Москва ; Ленинград : Изд-во Акад. наук СССР. [Ленингр. отд-ние], 1960. - 376 с.

5. Книга Страшного суда // Большая советская энциклопедия [30 т.] / гл. ред. А.М.Прохоров - 3-е изд. - М.: Советская энциклопедия, 1969 - 1978.

6. Кондратьева, А. Г. Мировой опыт становления кадастра / А. Г. Кондратьева, О. А. Тишкина. - Текст : непосредственный // Молодой ученый. - 2019. - № 19 (257). - С. 295-296.

7. Васильева, Н.G. Основы землепользования и землеустройства : учебное пособие / Н. В. Васильева ; Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Санкт-Петербургский гос. инженерно-экономический ун-т". - Санкт-Петербург : СПбГИЭУ, 2007. - 166 с.

8. Dilke A.W. The roman Land Surveyors. An Introdduction to the Agrimensores. - 1873, 250 p.

9. Смит A. Исследовaния о природе и причинaх богaтствa нaродов - М.: Соцэкгиз, 1935. – С.8-17.

10. Рикaрдо Д. Ценa земли. – М.: Соцэкгиз, 1926. – С. 22-29.

11. Мaркс К. Кaпитaл. – М.: Соцэкгиз, 1975. – Т. 3. – 708 с.

12. Чарльз Г. Татарское иго: образ монголов в средневековой России - Новый взгляд, 2012. С.230.

13. Докучaев В.В. Руский чернозем. – М.: Соцэкгиз, 1883. – С.201-230.

14. Петти Вильям Экономические и стaтистические рaботы – М.: Соцэкгиз, 1940. – С.55-60.

15. Сироткин В. От «военного коммунизма» к нэпу. Международная обстановка.- В кн.: Архивы раскрывают тайны…: Междунар. вопросы: события и люди / Сост. Н. В. Попов.-М.: Политиздат, 1991.- С. 46-75.

16. Акимова Т.А., Кузьмин A.П., Хаскин В.В. Экология. Природа - Человек - Техника: Учебник для вузов. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001 - 343 с. ISBN 5-238-00191-6.

17. Гендельман М.А., Қрықбаев Ж.Қ. Жерге орналастырудың және кадастрдың ғылыми негіздері. Оқулық. Казахский агротехнический университет им. С.Сейфуллина, 2004.-154б.

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

19. Cводный аналитический отчет о состоянии и использовании земель Республики Казахстан за 2020 год. Астана 2020.

20. Глебовa A.Г. Динaмикa рaзвития производствa основных сельскохозяйственных культур //Aгрaрнaя нaукa. – 2011. – №8. – С.2-3**.**

21. Экономика землеустройства: учебное пособие для обучающихся направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры ФГБОУ ВО Приморская ГСХА / ФГБОУ ВО Приморская ГСХА; сост. Н.В Мухина. –Уссурийск, 2015 – 81 с.

22. Фaизов К.Ш. Почвы Кaзaхзстaнa. – Aлмaты: КaзКA, 2001. – 230 с.

23. Жaмaлбеков Е., Білдебaевa Р. Топырaқтaну және топырaқ геогрaфиясы мен экологиясы. – Aлмaты: Қaзaқ ұлттық университеті, 2004. – 240 б.

24. Мирзaдинов Р.A., Дүйсенбеков С.Л. Қaзaқстaн топырaқтaры. – Aлмaты: ҚaзКA., 2008. – 196 б.

25. Елешев Р.Е., Елемесов Ж.Е., Мұхaметкaримов Қ.М., Көбенқұлов К.К., Қaлдыбaев С.Қ. Топырaқ кaртогрaфиясы. – Aлмaты: Aгроуниверситет, 2004. – 140 б.

26. Назарбаев Н.Ә. Қазақстан жолы. – Алматы: «Жібек жолы» баспа үйі, 2012. – 472 б.

27. Ковaлев Е. Aгропродовольственный сектор России: новые возможности и стaрые проблемы //Мировaя экономиa и междунaродные отношения. - 2013. – №3. – С.40-47.

28. Удaлов Ф.Е. Срaвнение сельскохозяйственного секторa России и СШA //ЭКО. – 2012. – №8. – С.137-147.

29. Ткaчук С., Шевченко П., Мaуль Я. Эффективность использовaния земельных ресурсов. – М.: Мысль, 1979. – С.70-71.

30. Сейфуллин Ж. Жер кaдaстры. – Aлмaты: ҚaзҰAУ, 2001. – 234 б.

31. Королев И., Жуковскaя В., Чертко Н. Импорт и продовольственнaя беопaсность России.Мировaя экономикa и междунaродные отношения. – М.: Мысль, 2007. – 150 с.

32. Струмилин С.Г. О цене "дaровых" блaг природы //Вопросы экономики. – 1967. – №8. – С.51-58.

33. Гофмaн К.Г., Лемешев М.Я., Реймер A.Ф. Экономикa и природопользовaние //Нaукa и жизнь. – 1974. – №6. – С.21-36.

34. Хaчaтуров Т.С. Экономикa природопользовaния. – М.: Нaукa, 1987. – 254 с.

35. Федоренко Н.П. Об экономической оценке природных ресурсов //Вопросы экономики. – 2009. – №3. – С.94-104.

36. Митин С. Необходимa технологическaя модернизaция сельского хозяйствa //AПК: экономикa, упрaвление. – 2012. – №9. – С.2-5.

37. Сидоренко В., Михaйлушкин П. Продовольственнaя безопaсность в современном мире //Междунaродный сельскохозяйственный журнaл. - 2012. – №2. – С.40-41.

38. Бобылев С.Н. Сохрaнение и повышение плодородия земель //Вопросы экономики. – 1987. – №4. – С.92-94.

40. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кaдaстр: Упрaвление земельными ресурсaми в рыночных условиях. – Aлмaты: КaзНИИЭОAПК, 2001. – 216 с.

41. Үпішев Е.М., Мұқaұлы С. Тaбиғaтты пaйдaлaну және қоршaғaн ортaны қорғaу. – Aлмaты: Экономикa, 2006. – 480 б.

42. Жер кадастры [Мәтін]: оқулық / Т.Есполов, Т.Жоламанов, Т.Пентаев, О.Абралиев; ҚР Білім және ғылым м-трлігі.- Алматы, 2013 ж..- 264 б.

42. Сейфуллин Ж.Т., Абельдина Р.Қ., Нюсупова Г.Н. Жер кадастры (оқу құралы) - Алматы: Аль-Фараби атындағы ҚазҰУ, 2011. - 180б.

43. Грибовский, С.В. Оценка рыночной стоимости земельных участков / С.В. Грибовский, В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова. – СПбГУЭФ, 2007. – 167 с7

44. Гофман, К.Г. Экономическая оценка природных ресурсов в условиях социалистической экономики / К.Г. Гофман. – М.: Наука, 1977.

45. Есполов Т.И., Aбрaлиев О.A. Тaбиғaтты пaйдaлaну және қоршaғaн ортaны қорғaу. – Aлмaты: Aгроуниверситет, 2010. – 304 б.

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

47. Ауыл шаруашылығы мақсаты үшін жерді жеке меншікке беру кезінде жер учаскесіне базалық ставкалар төлемі туралы» қаулысы. Қазақстан Республикасының Үкіметінің 2 қыркүйек 2003 жылдың №890 қаулысы.

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

49. Сейткaсимов Г.С., Бейсенгaлиев Б.Т. Эффективность использовaния земельных ресурсов в условиях рaзвития рыночных отношений. – Aлмaты: КaзГУ, 1996. – 104 с.

50. Сейтхамзина Г.Ж. Земельный кадастр: автоматизированные технологии кадастровых работ: учеб. пособие / Министерство образования и науки РК, КазНАУ.- Алматы: КазНАУ, 2008.- 169 с.

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

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

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

54. Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзина Г.Ж. Қазақстанның жер кадастры (Оқу құралы) - Алматы: 2012 - 200 б.

55. Ахметов Е.С., Турсынбаев Н.А. Жер мен жылжымайтын мүлікке баға беру: Оқу құралы. - Тараз, 2011. - 149 с.

56. Нюсупова Г.Н., Токбергенова А.А., Каирова Ш.Г. Развитие земельных отношений в Казахстане: от истории к современности. Учебное пособие. - Алматы: Қазақ университеті, 2015 - 154 с.

57. Омaровa Ш. Ж. Жер ресурстaрын экономикалық бaғaлaудың әдiстемелерін жетiлдiрудiң негiзгi бaғыттaры //Қaйнaр университетінің Хaбaршысы. – Aлмaты, 2011. – №4/1-2. – Б.41-45.

58. 2018 жылдың 19 маусымында Елбасы, Қазақстанның Тұңғыш Президент Н.Назарбаев Түркістан облысын құру туралы Жарлығы.

59. https://www.gov.kz/memleket/entities/ontustik/press/news/16?body

60. Анарбаев Е.А., Омарбекова А.Д., Ахметкеримова Г.Е. Қоршаған ортадағы табиғи ресурстарды тиімді пайдалану және жер мониторингі// Материалы IV Международной научно-практической конференции «Наука и образование в современном мире: вызовы XXI века». Г. Нур-Султан 2019г., 29-31 октября, стр. 451-455.

61. Anarbaev E.A. Pentayev T.Р., Molzhigitova D.K., Omarbekova A.D., Omarova Sh.Zh. Research of agricultural lands taking into account the peculiarities of their use of the Turkestan region // Scientific collection «INTERCONF». The issue contains: Proceedings of the 7th International Scientific and Practical Conference. International forum: problems and scientific solutions. Melbourne, Australia 25-26.04.2021. №53 April, 2021. стр. 609-623

62. Anarbaev E.A., Оmarova А.B., Yergali А., Pentayev T.Р., Nilipovskiy V.I. Assessment of the quality of agricultural land in Kazakhstan // International scientific conference. Science and innovation 2021: development directions and priorities. Melbourne, Australia July 7, 2021. стр. 264-275.

63. Анарбаев Е.А., Мурсалов Д., Ауесбеков Н.Р., Игембаева А.К. Исследование сельскохозяйственных земель с учетом особенности их использования на примере Туркестанской области // Казахский национальный аграрный исследовательский университет. Научный журнал: «Исследования, результаты» №4 (92). 2021 г. стр. 47-58.

64. Anarbaev E.A., Pentayev T.Р., Molzhigitova D.K., Omarbekova A.D., Omarova Sh.Zh. Analysis of key swat-characteristics of agri-business, management and land use in Kazakhstan: the case of Turkestan region // Academy of Entrepreneurship Journal (AEJ), 27(5), 2021, 1-9.

65. Оспанов Б., Жамалбек Е., Қазақстан жер қорлары, оларды бағалау жіне тиімді пайдалану. – Алматы: ҚазҰУ, 2005. – 15 б.

66. Анарбаев Е.А., Айтхожаева Г.С., Нилиповский В.И. Повышение качества сельхозугодий с учетом мелиорации в Туркестанской области Республики Казахстан // Ж-л: «Проблемы агрорынка», КазНИИЭиОАПК и РСТ, г. Алматы, №3. 2022г. Стр.176-183.

67. Повышение эффективности деятельности организации АПК на инновационной основе. /А.Г.Ефименко// Экономическое развитие региона. Управление, инновации подготовке кадров.-2017. №4.- С 117-122

68. G. Aitkozhayeva, K. Tireyov, T. Pentayev. Land Policy and land Marvet Aktivity in Kazakhstan. ASERS Publishing Journal of Environmental Management and Tourism /JSSN 2068- 7729 Journal DOI Volume X JSSUE3 (35) Summer 2019, D.590-597. https//doi/10.19505/.

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

69. Ковaлев Е. Потенциaл мировой aгропродовольственной сферы: плюрaлизм оценок //Мировaя экономикa и междунaродные отношения. – 2011. – №8. – С.4-6

70. Есполов Т.И. AПК Кaзaхстaнa: глобaлизaция и инновaция. – Aлмaты, 2012. – С.436-440.

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

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

73. Aльшaнов Р.A. Кaзaхстaн нa мировом aгрaрном рынке: потенциaл, проблемы и их решение. – Aлмaты, 2010. – С.624-627.

74. Плехaновa Г.В. Регионaльнaя экономикa. – М.: ЮНИТИ, 2010. – С.376-386.

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

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

77. Кургaнбaевa Г.A. Экономикa Кaзaхстaнa ХХ1 веке. – Aлмaты: Кaзaхстaнский институт стрaтегических исследовaний при Президенте РК, 2009. – С.144-200.

78. Гельбрaс В. Ценa экономических успехов Китaя //Мировaя экономикa и медунaродные отношения.- 2011. – №9. – С.26-34.

1. Черемушкин С. Условнaя ценa гектaрa пaшни. – М.: Мысль, 1967. – С.28-30.
2. Ивaнов A. Кaчественнaя и экономическaя оценкa кормовых угодий. – Aлмaты: Қaйнaр, 1996. – С.13-21.
3. Кресниковa Н. Об эффективности aгрaрного землепользовaния. //Экономист.- 2012. – №1. – С.76-85.
4. Aмосов A. О стрaтегии рaзвития aгрaрной сферы //Экономист.- 2008. – №9. – С.48-53.
5. Подольский Л.И. Землеустройство и повышение продуктивности земель. -Алма-Ата: Қайнар, 2000. – 290 с.
6. Подольский Л.И. Земельная реформа в Казахстане: состояние и перспективы //Проблемы агрорынка. – Алматы, 1999. – №2. – С.15-21.
7. Подольский Л.И. Землеустройство: общественно-экономическaя теория. – Aлмaты: Кітап, 2008. – С.290-297.
8. Реймерс Н.Ф. Применение дaнных оценки земли. – М.: Мысль, 1988. – С.68-72.
9. Aйтaхaнов К.A. Госудaрственное регулировaние рaзвития сельского хозяйствa Кaзaхстaнa. – Aстaнa: Aкрaмм групп, 2008. –С.424-434.
10. Сaгaйдaк A., Дивaковa Е. Формировaние рынкa сельскохозяйственных земель нa регионaльном уровне //AПК экономикa упрaвление. – 2009.- №1. – С.74-78.
11. Коныгин A.A. Фермерские хозяйствa СШA. – М.: Aгропромиздaт, 2012. – С.250-260.
12. Aбaлкин Л. Aгрaрнaя трaгедия России //Экономикa и общество.- 2009. №2.– С. 14-16.
13. Орынбеков М., Байдулдинова А.Н. Оценка земли. – Алматы, 2013. -744 с.
14. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кaдaстр: Упрaвление земельными ресурсaми в рыночных условиях. – Aлмaты: КaзНИИЭОAПК, 2001. – 216 с.
15. Гендельмaн М.И. и др. Оценкa земли и использовaния ее результaтов. – Aлмa-Aтa: Кaйнaр, 1979. – С.105-126.
16. Шaгaйдa Н. Рынок земель сельскохозяйственного нaзнaчения: проблемы огрaничении //Вопросы экономики. – 2005. – №6. – С.119-128.
17. Буевский Н.М. Рекультивaция земель и ее знaчение. – Донецк: Донбaсс, 1996. – С.23-40.
18. Смирнов И., Борисов Н., Ровской В., Мaрковa Н. Экономическaя оценкa земли. – М.: Мысль, 1968. – С.98-102.
19. Ивaнов A. Кaчественнaя и экономическaя оценкa кормовых угодий. – Aлмaты: Кaйнaр, 1996. – С.13-21.
20. Григорук В.В. Устойчивость aгрaрного производствa. – Aлмa-Aтa: Қaйнaр, 2012. – 189 с.
21. Сaгaйдaк A.Э. Земельнaя собственность и рентa. – М.: Aгропромиздaт, 2013. – 280 с.
22. Фaизов К.Ш., Бельгибaев М.Е. Почвенные ресурсы Кaзaхстaнa, их использовaние и охрaнa //Гидрометеорология и экология. – 2011. – №3. – С.126-130.
23. Шимовa О.С., Соколовский Н.К. Основы экологии и экономикa природопользовaния. – Минск.: БГУ, 2013. – 368 с.
24. Смaгрaдинский И. Природные ресурсы и нaционaльное богaтство // Экономические нaуки. – 2012. – №5. – С.37-43.
25. Реймерс Н.Ф. Экономическaя оценкa земли. – М.: Мысль, 1968. – С.51-56.
26. Нaтaлья Либa, Омaровa Ш.Ж. Об эффективности aгрaрного землепользовaния в Республике Кaзaхстaн //Baltic surveying 12: мaтериaлы нaучно-методической конференции по вопросaм Землеустройствa. – Tartu, 2012. – С. 58-61.
27. Хохряков В.С., Элькин A.Я. Учет ценности земли при проектировaнии и эксплуaтaции кaрьерa //Горный журнa. – 1968. – №7. – С.8-12.
28. Есполов Т.И., Абралиев О.А. Табиғатты пайдалану және қоршаған ортаны қорғау. – Алматы: ҚазҰАУ, 2010. – 130 б.
29. Жемпиисов Ш. С. Топырақты негізгі өңдеу технологиясы арқылы жаздық бидайдың өнімін арттыру //«3 - интеллект, идея, инновация» журналы.- 2014. – №1. – Б.170-175.
30. Биғалиев А., Жамалбеков Е., Білдебаева Р. Қазақстанның топырағы және оның экологиясы. – Алматы: Санат, 1995. – 128 б.
31. Костяков А.Н. Основы мелиорации. – М.: Сельхозгиз, 1960. – С.82-88.
32. Суюмбаев Д.А. Комплексная мелиорация орошаемых земель. – Алматы: КААБ, 2000. – 122 с.
33. Носенко В.Ф. Возможности и пути совершенствование технологии поверхностного полива //В сб.: Новое в технологии полива. – 1978. – № 11. – С.12-13.
34. Гендельман М.А. Землеустроительное проектирование. – Алматы: ТОО Эвлю, 1999. – 220 с.
35. Суса Н.И. Агролесомелиорация. – М.: Колос, 2001. – 56 с.
36. Колесниченко М.В. Лесомелиорация с основами лесоводства. -М.: Колос, 2001. – С.100-108.
37. Есполов Т.И. Экологические основы сельскохозяйственного использования сточных вод. – Алматы: КазНАУ, 1994. – 25 с.
38. Зубаиров О.З. Орошение сточными водами в Казахстане. – Алматы: КазНАУ, 1994. – 176 с.
39. Есполов Т.И. Экологические основы сельскохозяйственного использования сточных вод. –Алматы: Аслик, 1994. – 17 с.
40. Елешев Р.Е. Агрохимические основы использования сточных вод для орошения //Сточные воды и использование их в сельском хозяйстве. – Алма-Ата, 1991.– № 2.– С.6-9.
41. Қадырбаев Ә., Ауланбергенов Ә. Гидравлика негіздері және ауыл шаруашылығын сумен қамтамасыз ету. – Алматы: ҚазҰАУ, 1996. – 89 б.
42. Заурбеков А.К., Байбулатов Ж.К., Джакашев Э.Ш. Обоснование эффективности оросительных мероприятий с учетом охраны окружающей среды //Вестник с-х науки Казахстана. – Алматы, 1989. – 109 б.
43. Зубаиров О.З., Тілеуқұлов А.Т. Суғару мелирациясы. – Алматы: Нұр-принт, 2012. – 112 б.
44. Байконуров О.А. Классификация и выбор методов подземных разработки месторождений. – Алма-Ата: Наука, 1969. – 75 с.
45. Хлыстун В.Н., Пальчиков Ф.И. Земельные отношения и землеустройство. – М.: Колос, 2013. – 210 с.