

Е.И. Исибаева¹

¹т.ғ.к. доцент Қ.Жұбанов атындағы Ақтөбе өңірлік мемлекеттік университеті Ақтөбе қ.,
Қазақстан

АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ ЖЕРЛЕРІН ПАЙДАЛАНУДЫ ҰЙЫМДАСТЫРУДЫҢ ШЕТЕЛДІК ТӘЖІРБИЕСІ

Аңдатпа

Мақалада ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалануды ұйымдастырудың шетелдік тәжірибесі туралы баяндалған. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер құқықтық қатынастардың объектісі ретінде тиісінше пайдаланылмаған кезде сарқылатын және олардың құнарлылығын қалпына келтіруге үлкен шығындарды талап ететін бірегей табиғи ресурс болып табылады. Сондықтан ауылшаруашылық жерлерін дұрыс пайдалануды құқықтық қамтамасыз ету мұндай жерлерге қатысты жеке және қоғамдық мүдделердің болуын ескеруге, олардың тепе-теңдігін қамтамасыз етуге арналған. Жер заңнамасының жекелеген нормаларын қолдануға мораторий жағдайындағы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің құқықтық ережелері қарастырылады. Қазақстанда және шет елдерде қолданылатын ауылшаруашылық жерлерін дұрыс пайдалануды қамтамасыз ету құралдарын салыстырмалы құқықтық талдау осы жерлердің сапалық және сандық жағдайын сақтауды қамтамасыз ететін қолданыстағы, бірақ пайдаланылмайтын құқықтық тетіктерді анықтауға және оларды отандық заңнамаға енгізу перспективасын талдауға мүмкіндік береді. Ұлттық заңнама деңгейінде ауылшаруашылық жерлерін басқарудың басым нысаны анықталды - шаруа немесе фермерлік шаруашылық, оның қызметіне қойылатын негізгі талап-жерді пайдалану кезінде экологиялық талаптарды сақтау. Осыған сүйене отырып, ауылшаруашылық өндірушіні қолдау және оның артында ауылшаруашылық жерлерін сақтау бойынша шаралар әзірленуде. Шетелдік тәжірибе көрсеткендей, ауылшаруашылық жерлерін тұрақты пайдалану кезеңінде мұндай құқықтық құралдар өте тиімді және фермерлердің ауыл шаруашылығын жүргізуге мүмкіндік беру ниетін анықтауға мүмкіндік береді. Ауыл шаруашылығы өндірушілеріне қайта бөлуге бағытталған оларды пайдалану мен айналымын мемлекеттік реттеу есебінен қол жеткізіледі. Шет елдердің ауылшаруашылық жерлерін дұрыс пайдалануды қамтамасыз етудегі құқықтық тәжірибесінен алынған.

Әрине, ауылдағы жер қатынастарының даму тарихын, әлеуметтік ерекшеліктерін, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді тиімді пайдалануға бағытталған құқықтық жүйені әзірлеу үшін қазіргі экономикалық жағдайларды ескеру қажет. Осылайша, ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалану мен олардың айналымын реттеудің шетелдік тәжірибесі едәуір дәрежеде отандық заңнамада ескерілген.

Түйін сөздер: жер, ауыл шаруашылығы, шаруашылық, құқықтық жүйе, тәжірибе.

Исибаева Е.И.¹

¹к.и.н.доцент Актюбинский региональный государственный университет имени К.Жубанова
г. Ақтөбе. Казахстан

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ОРГАНИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВЕ

Аннотация

В статье рассказывается о зарубежном опыте организации использования сельскохозяйственных земель. Земли сельскохозяйственного назначения являются уникальным природным ресурсом, истощаемым при ненадлежащем использовании в качестве объекта правоотношений и требующим больших затрат на восстановление их плодородия. Поэтому правовое обеспечение правильного использования земель сельскохозяйственного назначения

призвано учитывать наличие частных и общественных интересов в отношении таких земель, обеспечивать их сбалансированность. Рассматриваются правовые положения земель сельскохозяйственного назначения в условиях моратория на применение отдельных норм земельного законодательства. Сравнительно-правовой анализ применяемых в Казахстане и за рубежом средств обеспечения правильного использования сельскохозяйственных земель позволяет выявить действующие, но не используемые правовые механизмы, обеспечивающие сохранение качественного и количественного состояния этих земель, и проанализировать перспективы их внедрения в отечественное законодательство. На уровне национального законодательства определена приоритетная форма управления сельскохозяйственными угодьями-крестьянским или фермерским хозяйством, основным требованием к деятельности которого является соблюдение экологических требований при землепользовании. Исходя из этого, разрабатываются меры по поддержке сельхозпроизводителя и сохранению за ним сельскохозяйственных угодий. Зарубежный опыт показывает, что в период постоянного использования земель сельскохозяйственного назначения такие правовые инструменты весьма эффективны и позволяют определить намерение фермеров разрешить ведение сельского хозяйства. Перераспределение сельхозпроизводителей достигается за счет государственного регулирования их использования и оборота. Конечно, необходимо учитывать историю развития земельных отношений на селе, социальные особенности, современные экономические условия для разработки правовой системы, направленной на эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения. Таким образом, зарубежный опыт регулирования использования и оборота сельскохозяйственных земель в значительной степени учтен в отечественном законодательстве.

Ключевые слова: Земля, сельское хозяйство, хозяйство, правовая система, практика.

E.I. Isibaeva¹

*¹Candidate of historical sciences, Aktobe regional state University named after Zhubanov
Kazakhstan, Aktobe*

FOREIGN EXPERIENCE IN ORGANIZING THE USE OF AGRICULTURAL LAND

Annotation

The article describes the foreign experience of organizing the use of agricultural land. Agricultural land as an object of legal relations is a unique natural resource that is depleted when not properly used and requires high costs to restore their fertility. Therefore, legal support for the proper use of agricultural land is designed to take into account the existence of private and public interests in relation to such land, to ensure their balance. Legal provisions of agricultural land in the conditions of a moratorium on the application of certain norms of land legislation are provided. A comparative legal analysis of the tools used in Kazakhstan and abroad to ensure the proper use of agricultural land allows us to identify existing, but not used, legal mechanisms that ensure the preservation of the qualitative and quantitative state of these lands, and analyze the prospects for their introduction into domestic legislation. At the level of national legislation, the priority form of agricultural land management is defined - peasant or farm farming, the main requirement for its activities is compliance with environmental requirements when using land. Based on this, measures are being developed to support the agricultural producer and preserve the agricultural land behind him. Foreign experience shows that during the period of sustainable use of agricultural land, such legal instruments are very effective and allow us to determine the desire of farmers to provide an opportunity to conduct agriculture. It is achieved through state regulation of their use and turnover, aimed at redistribution to agricultural producers. Borrowed from the legal practice of foreign countries in ensuring the proper use of agricultural land. Of course, it is necessary to take into account the history of the development of land relations in rural areas, social features, and current economic conditions for the development of a legal system aimed at the effective use of agricultural land. Thus, foreign experience in regulating the use and turnover of agricultural land is largely taken into account in domestic legislation.

Key words: *land, agriculture, economy, legal system, practice.*

Кіріспе.

Қазақстан Республикасында мемлекеттік тәуелсіздік алған сәттен бастап мемлекеттіліктің іргелі негіздері қаланды, қоғамдық дамуды реттеуге және бағыттауға қабілетті бірыңғай мемлекеттік билік қалыптасты. Мемлекет халықтың қоғамдық және мемлекеттік өмірінің барлық саласындағы жасампаздық қызметінің аса маңызды құралы болып табылады[1, 616].

Бұрын айтылғандай, Қазақстан ауылшаруашылық жерлерін дұрыс пайдалануды сақтаудың қолданыстағы тетігін қалыптастыру міндетіне тап болады. Тиісті жер саясатын әзірлеу кезінде заң шығарушыларға ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалануды реттеу бойынша қолда бар шетелдік тәжірибені ескерген жөн.

Көптеген Еуропа елдерінде жер қатынастары дамыған құқықтық қатынастардың бір түрі ретінде танылады. Олар тұрақтылықпен, нарықтық институттардың дамуымен, жер иелерінің құқықтары мен кепілдіктерінің тұрақтылығымен сипатталады. Бұл елдердің қазіргі заманғы аграрлық саясаты, негізінен, жердің сапасын сақтау мен жақсартудың, жер ландшафтын сақтаудың экологиялық проблемаларымен, ең бастысы, фермерлердің құқықтарын қорғайтын, оларды жерді жақсартуға инвестициялауға ынталандыратын және ауылдық аудандарды дамытуды ынталандыруға бағытталған жер пайдалану кепілдіктерін қамтамасыз етумен байланысты. Жалпы, шетелдік практикада жерді қорғауды және оны өнімді, экологиялық қауіпсіз және үнемді пайдалануды қамтамасыз ететін, бюджеттен бөлінетін шығындарды талап ететін ұлттық экономикалар мүддесінде жер қатынастарын мемлекеттік реттеу тетіктерін қалыптастыратын шаралар кешені қалыптасты.

Г. А. Горбунов атап өткендей, экономикалық дамыған елдердің көпшілігінде жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды қамтамасыз ету үшін мемлекет егемендік ретінде ұқсас принциптерге негізделген жер саясатын жүргізеді. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің еркін нарықтық айналымын реттейтін, мемлекеттік реттеудің қажетті шараларымен шектелген жалпы құқықтық құралдардың ішінде Г. А. Горбунов жерге деген сұранысты зерттеуді, жердің пайдалы қасиеттерін жан-жақты пайдалануды қамтамасыз етуді, құнарлы топыраққа теріс антропогендік әсердің алдын алуды, ауылшаруашылық жерлерін кейінгі ұрпақтардың мүддесі үшін резервтеуді қамтитын жерді жоспарлы пайдалану принципін анықтайды. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді ұзақ мерзімді перспективаға пайдалануды жоспарлау осы санаттағы жерлерді тиісінше пайдалануды қамтамасыз етудің маңызды және пәрменді тәсілі болып табылады. Ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді жоспарлы пайдалану қағидатын іске асыру, ресейлік шындыққа бейімделген кезең-кезеңмен, құқықтық нормалардың көмегімен құрылымдалған, жақын болашақта топырақ құнарлылығының сақталуын қамтамасыз етеді[2, 2016].

Шетелдік құқықтардың жер саясатының ұқсас принциптерінен басқа, жер қатынастарын мемлекеттік реттеуге көзқарастардың ортақтығы тенденциясының бар екенін атап өткен жөн. Әлемдік практикада жер қатынастарын мемлекеттік реттеудің мынадай құралдары белгіленеді: жер пайдалануды реттеу және есепке алу, нысаналы мақсатына сәйкес жер санаттарын айқындау, жер кадастрын жүргізу, жер учаскелерін беру және алып қою, жерге орналастыру жұмыстарын жүргізу, жердің пайдаланылуын бақылау, жерді мелиорациялауды және рекультивациялауды ұйымдастыру, жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыру, жер пайдаланудың ақылылық қағидатына сәйкес сараланған жер төлемдерін белгілеу.

Ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалану мен нарықтық айналымын реттеудің әлемдік тәжірибесі мемлекет тарапынан жеке меншік иелерінің қолда бар жер ресурстарын жариялы мүдде пайдасына билік ету жөніндегі мүмкіндіктерін біртіндеп шектеу жолымен қалыптасқанын атап өткен жөн. Бұл XIX ғасырдың екінші жартысында басталған табиғи эволюциялық процесс болды. Ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалану мәселелерін құқықтық реттеуді күшейту үрдісі шет елдердегі ауыл шаруашылығы алқаптары меншік объектісі ретінде емес, шаруашылық жүргізу объектісі ретінде көп дәрежеде қарастырылатындығына байланысты. Жер ресурстарының шектеулігіне және ауыл шаруашылығы алқаптарының ерекше, теңдесі жоқ табиғи-ресурстық маңыздылығына байланысты әлемдік қоғамдастық

алдында олардың алаңы мен құнарлылығын сақтау, өнімді ауыл шаруашылығы жерлерін аграрлық өндірістен шығаруға жол бермеу міндеті тұр. Аталған міндетті шешуге ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді сақтау мен ұтымды пайдалануға байланысты мәселелерді нарықтық қатынастар үшін теңдессіз мемлекеттік реттеу есебінен қол жеткізіледі. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің тиісінше пайдаланылуы мен айналымын реттеуге бағытталған шет елдердің жер саясаты шетелдік тәжірибе үшін жалпыға мәлім және әрбір ел үшін айрықша комбинацияда қолданылатын бірқатар әкімшілік және экономикалық шараларды заңнамалық бекіту жолымен қамтамасыз етіледі. Әкімшілік мемлекеттік реттеуге ауыл шаруашылығы жерлерін аймақтарға бөлу және пайдалануды жоспарлау, осы пайдалану мен жер бұруды бақылау жатады. Сондай-ақ, бұл жерде нысанасы ауыл шаруашылығы жер учаскесін иеліктен шығару болып табылатын мәмілелер үшін рұқсат алу міндеттілігін, сондай-ақ қатаң лимиттелетін ауыл шаруашылығы алқаптары ауыл шаруашылығы емес мақсаттарға берілген жағдайда рұқсат алуды атап өту қажет [3, 146].

Бұл шаралардың барлығы ең алдымен өнімді ауыл шаруашылығы алқаптарын ауыл шаруашылығы өндірісінен шығаруды шектеуге бағытталған. В. И. Назаренко атап өткендей, мұндай жер саясаты үш деңгейде жүзеге асырылады: мемлекеттік деңгейде ауылшаруашылық жерлерін ғана емес, сонымен бірге жалпы ауылдық жерлерді де сақтау бойынша жалпы саясат қалыптасады, табиғатты сақтау мен қоршаған ортаны қорғауды ескере отырып, қала құрылысы мен өнеркәсіптің кіруіне тыйым салынады, әсіресе тарихи ландшафттар туралы айтатын болсақ; өңірлер деңгейінде бірінші деңгейдегі шешімдерді ескере отырып, жер пайдалану аймақтары бөлінеді, жерді трансформациялау карталары мен жоспарлары жасалады, жалпы мемлекеттік жер саясаты аймақтық жағдайларға байланысты; аудандар немесе муниципалитеттер деңгейінде жер учаскелері картаға түсіріледі, жер бөлінеді, ауылшаруашылық жерлерін қорғау ережелері анықталады. Көптеген дамыған елдердің заңнамасы ауылшаруашылық жерлерін сатуға мүмкіндік береді. Бұл жер нарығы ауыл шаруашылығы өндірісінің өсуін ынталандырудың қуатты құралы болып табылатындығына, ауыл шаруашылығы өндірісіне инвестициялар тартуға ықпал ететіндігіне байланысты. Алайда, жер айналымы жер ресурстарын тиімді пайдаланушылардың қолына шоғырландыруға ықпал етуі үшін мемлекет заңнамалық нормаларды әзірлеу арқылы жер қатынастарын бақылайды, жерді меншікке сатып алу кезінде айтарлықтай шектеулер енгізеді.

Материалдар мен әдістер. Бұл мақаланың теориялық әдіснамалық негіздерін тарихи құқықтық жағынан зерттеудің жалпы ғылыми әдістерінің жиынтығымен қатар тарихи талдауға тән таным таным теориясы заңдалықтары құрайды. Қарастырылып отырған мәселенің деректік базасын құқықтық нормативті актілер мен осы тақырып төңірегінде басып шығарылған Отандық тарих ғылымында ғылыми еңбектер мен ғылыми әдебиеттер жатады.

Талдау. Қазіргі Қазақстандағы жер заңнамасын дамытудағы негізгі тенденциялар мен оның перспективаларын талданды. Бұл ретте көптеген ғалымдар мен әлеуметтанушылар мен тарихшылар құқықтанушылардың еңбектерін талдап атап көрсеттік.

Зерттеу нәтижелері. Табиғи ресурстарға деген қоғам қажеттілігін қанағаттандырудың жаңа талаптарына сәйкес бүгінде жерді қорғауға, жер заңнамасын дамыту және оның перспективалары жерді пайдалануға пайдалануға және жерді қалпына келтіруге қатысты құқықтық мәселелер, ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалануды ұйымдастырудың шетелдік тәжірибесі жеткілікті дәрежеде зерттелмеген. Қоғамдық ғылымдар саласында, отандық әдебиеттерде жер ресурстарын қорғау және пайдалану мәселесінің құқықтық және тарихи аспектілерін Б.Ж. Абдраимов, А.Т. Ащевулов, Д.Л. Байдельдинов, С.Б. Байсалов, А.Е. Бектурганов, А.Е. Еренов, Л.К. Еркінбаева, Ж.Х. Косанов, С.Т. Культелеев, Н.Б. Мухитдинов, М.С. Сахипов, А.С. Стамкулов, К.А. Шайбеков, А.Х. Хаджиев, С.М. Дүсіпов сынды т.б. Ал Түркия Республикасында Ф. Ерен, У. Башпынар, Е. Пекжанытез, О. Аталай сынды ғалымдар тарапынан қолға алынған. Жоғарыда аталған зерттеулерде жер саласындағы қазіргі заманғы құқықтық қатынастардың мәні мен мазмұнының жалпы теориялық аспектілері; жер заңнамасын дамыту заңдылықтары мен тенденциялары; ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдалану құқығының ерекшеліктері; жер ресурстарын ұтымды пайдалануды және қорғауды ынталандыру, жер құқығын бұзушылық әрекеттерге барғандарды ескерту және заңдық жауапкершілікке тарту шараларын тиімді қолдану механизмдері және т.б. қарастырылған.

Ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалану мен нарықтық айналымын реттеудің әлемдік тәжірибесі мемлекет тарапынан жеке меншік иелерінің қолда бар жер ресурстарын жариялы мүдде пайдасына билік ету жөніндегі мүмкіндіктерін біртіндеп шектеу жолымен қалыптасқанын атап өткен жөн. Бұл XIX ғасырдың екінші жартысында басталған табиғи эволюциялық процесс болды. Ауыл шаруашылығы жерлерін пайдалану мәселелерін құқықтық реттеуді күшейту үрдісі шет елдердегі ауыл шаруашылығы алқаптары меншік объектісі ретінде емес, шаруашылық жүргізу объектісі ретінде көп дәрежеде қарастырылатындығына байланысты [4, 766]. Жер ресурстарының шектеулігіне және ауыл шаруашылығы алқаптарының ерекше, теңдесі жоқ табиғи-ресурстық маңыздылығына байланысты әлемдік қоғамдастық алдында олардың алаңы мен құнарлылығын сақтау, өнімді ауыл шаруашылығы жерлерін аграрлық өндірістен шығаруға жол бермеу міндеті тұр. Аталған міндетті шешуге ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді сақтау мен ұтымды пайдалануға байланысты мәселелерді нарықтық қатынастар үшін теңдессіз мемлекеттік реттеу есебінен қол жеткізіледі. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің тиісінше пайдаланылуы мен айналымын реттеуге бағытталған шет елдердің жер саясаты шетелдік тәжірибе үшін жалпыға мәлім және әрбір ел үшін айрықша комбинацияда қолданылатын бірқатар әкімшілік және экономикалық шараларды заңнамалық бекіту жолымен қамтамасыз етіледі. Әкімшілік мемлекеттік реттеуге ауыл шаруашылығы жерлерін аймақтарға бөлу және пайдалануды жоспарлау, осы пайдалану мен жер бұруды бақылау жатады. Сондай-ақ, бұл жерде нысанасы ауыл шаруашылығы жер учаскесін иеліктен шығару болып табылатын мәмілелер үшін рұқсат алу міндеттілігін, сондай-ақ қатаң лимиттелетін ауыл шаруашылығы алқаптары ауыл шаруашылығы емес мақсаттарға берілген жағдайда рұқсат алуды атап өту қажет.

Зерттеудің ерекшелігін ескере отырып, олардың тиісті пайдаланылуын қамтамасыз етуге бағытталған ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді құқықтық реттеудің шет елдер жинақтаған тәжірибесін зерделеу өте қызықты болып көрінеді. Біздің ойымызша, Қазақстанда және шет елдерде қолданылатын ауылшаруашылық жерлерін дұрыс пайдалануды қамтамасыз ету құралдарын салыстырмалы құқықтық талдау осы жерлердің сапалық және сандық жағдайын сақтауды қамтамасыз ететін қолданыстағы, бірақ пайдаланылмайтын құқықтық тетіктерді анықтауға және оларды отандық заңнамаға енгізу перспективасын талдауға мүмкіндік береді. Сарапшылардың пікірінше, дамыған жер заңнамасы бар Германия мысалында жерді пайдалану мәселелері бойынша дәйекті жер саясатын әзірлеу қажеттілігіне көз жеткізуге болады.

Қазақстанның Германиядан айырмашылығы, мемлекеттің жер саясаты деңгейінде ауылшаруашылық жерлерін басқарудың басым нысаны анықталған жоқ. Біздің пікірімізше, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерде шаруашылық жүргізудің басым нысанын әзірлеу және ғылыми негіздеу мемлекеттік деңгейде ғана мүмкін болады, аталған мәселе шешілгеннен кейін ауыл шаруашылығы алқаптарын неғұрлым тиімді ауыл шаруашылығы өндірушілеріне беруге мүмкіндік беретін неғұрлым нақты құқықтық тетіктерді әзірлеуге болады. Еуропалық жер заңнамасы барлық жерде дерлік ауылшаруашылық жерлерінде шаруашылық қызметті жүргізудің оңтайлы нысаны ретінде шаруа қожалығын анықтайды, бір жағынан латифундиялардың пайда болуына жол бермейді, екінші жағынан осы жерлерді шоғырландыру рәсімдерін реттейді. Жер бетінде шаруашылық жүргізудің басым нысаны айқындалғаннан кейін ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін пайдаланылатын жер учаскелерінің негізделген оңтайлы ең жоғары және ең төменгі мөлшерін белгілеуге мүмкіндік туады. Германияда осы пікірлерден басқа, ферма топыраққа ұқыпты қарауды қамтамасыз ететін және экологиялық тепе-теңдікті бұзбайтын жер бетіндегі шаруашылық нысаны ретінде қарастырылады. Ел аумағында ауылшаруашылық жерлерін аумақтық жоспарлау жүзеге асырылады, бұл федералды жер заңнамасында көрініс табатын осы жерлерді басқа пайдалану үшін аударуды шектейді. Тікелей жер бұру белгіленген ауылшаруашылық аймақтары аясында муниципалды деңгейде жүзеге асырылады. Ауыл шаруашылығы жерлерінің нысаналы мақсатын сақтауды қамтамасыз ету мақсатында оны нысаналы мақсаты бойынша пайдаланбаған жағдайда экспроприациялау мүмкіндігі Заңмен бекітілген. Германияда ауыл шаруашылығын тұрақтандыру үшін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді жалға алу шарттары заңды түрде реттеледі, осы салада арнайы соттар жүйесі құрылды.

Францияда, Германия сияқты, ауылшаруашылық жерлерін мақсатты пайдалануды сақтауға бағытталған дамыған көп деңгейлі жер заңнамасы бар. Жерді пайдалануды жоспарлау ауылшаруашылық емес қызмет түрлеріне тыйым салынатын Ауылшаруашылық аймақтарын анықтау және бөлу арқылы жүзеге асырылады. Елде ауыл шаруашылығы жерлеріне құқықтардың ауысуы бойынша мәмілеге рұқсат талап етіледі, бұл олардың мақсатты пайдаланылуын сақтауды, сондай-ақ ауыл шаруашылығы жерлерінде шаруашылық жүргізу нысаны ретінде "отбасылық фермаларды" сақтау басымдығын ескере отырып, жердің ең жоғары немесе ең төменгі ауданын ұтымды негізсіз өзгертуден қорғауды қамтамасыз етеді. Алайда, сонымен бірге жер саясаты ұсақ шаруашылықтарды неғұрлым экономикалық тиімді болып табылатын ірі шаруашылықтарға біріктіруге бағытталған. Жаңа фермерлік шаруашылықты құру кезінде фермерге жұмыс тәжірибесі мен тиісті біліктілігі бойынша талаптар қойылады. Қолданыстағы Қазақстан заңнамасында ауылшаруашылық тауар өндірушілеріне осындай арнайы талаптар жоқ. Елде жерді пайдалануды дамытумен және ауыл шаруашылығы кәсіпорындарымен айналысатын арнайы ұйымдар құрылды. Бұл ұйымдар ең тиімді фермерлерді, сондай-ақ ауылшаруашылық жерлерінің көп бөлігін сататын бастапқы капиталды қажет ететін жас фермерлерді анықтайды. Біздің ойымызша, ауылшаруашылық өндірушілеріне көмек көрсететін мамандандырылған ұйымдар құру тәжірибесі біздің елде қолдану үшін пайдалы болар еді. Италияда ауылшаруашылық жерлерін пайдалану және қорғаудың мемлекеттік институттары құрылмады, бұл тарихи түрде елдің солтүстігі мен оңтүстігіндегі табиғи жағдайлардың айырмашылығына және сол жерде болған жер өзгерістеріне байланысты болды. Ауылшаруашылық жерлерін дұрыс пайдалануды құқықтық реттеудегі аумақтық ерекшеліктерді ескеру қажеттілігі қазіргі Ресейге де тән. Италияның жалпы еуропалық тенденцияларының арасында отбасылық фермалар түрінде ауыл шаруашылығы үшін жағдай жасалуда. Ауыл шаруашылығы жерлерін тиісінше пайдалануды қамтамасыз ету мақсатында жер нысаналы мақсатын бұза отырып пайдаланылса және оның құнарлылығы нашарласа, неғұрлым тиімді пайдаланушыларға экспроприациялау және беру мүмкіндігі Заңмен бекітілген. Ұлттық қауіпсіздік мақсатында шетелдіктерге шекара маңындағы жерлерді жеке меншікке сатып алуға тыйым салынады.

Мамандардың айтуынша, Данияда жерді пайдалану мен ауылшаруашылық мақсатындағы жер айналымын мемлекеттік реттеудің дамыған жүйесі бар. Алайда, ресейлік шындықтан айырмашылығы, Даниядағы ауылшаруашылық жерлерінің иелерінің экономикалық істеріне мемлекеттік араласудың шегі өткір пікірталас мәселесі емес, өйткені бұл жағдайда ұлттық мақсат - ауылшаруашылық өндірісінде осы жерлерді сақтау көзделеді. Бір қызығы, Дания Заңы бойынша ауылшаруашылық жерлерінің иесі тек жеке тұлға бола алады, оған қатысты нақты талаптар қойылады - экономиканы өз бетінше жүргізу, ауылшаруашылық білімі бар және ферма аумағында немесе фермаға жақын жерде тұру. Біз қазіргі уақытта фермерлерге қосымша біліктілік талаптарын енгізу уақтылы емес екенін атап өттік. Алайда, шетелдік тәжірибе көрсеткендей, ауылшаруашылық жерлерін тұрақты пайдалану кезеңінде мұндай құқықтық құралдар өте тиімді және фермерлердің ауыл шаруашылығын жүргізуге мүмкіндік беру ниетін анықтауға мүмкіндік береді [5, 656]. АҚШ ауылшаруашылық жерлерін дұрыс пайдалануды қамтамасыз ету үшін көп деңгейлі мемлекеттік саясат жүргізуде. Федералдық заңдармен реттеледі жалпы мемлекеттік саясаты бойынша топырақ қорғау, бақылау нысаналы мақсаты бойынша жерді пайдалану аясында ауыл шаруашылығы аймақтардың қарамағында штаттардың иелігінде болады. Мұндай функционалды бөлу мемлекеттердің әртүрлі табиғи және әлеуметтік сипаттамалары жағдайында жер мәселелерін шешу қажеттілігін ескере отырып, өте орынды болып көрінеді. Жалпы алғанда, АҚШ заңнамасы ауылдық қауымдастықтарды сақтауға, ауылдық урбанизацияны шектеуге және жерді ауылшаруашылық емес пайдаланудың алдын алуға бағытталған. Дәл осы мақсатта штат аумақтарында ерікті ынталандыру, субсидиялау мемлекеттік бағдарламалары, сондай-ақ ауыл шаруашылығы өндірушілеріне салық салу бойынша қосымша жеңілдіктер іске асырылуда. Көптеген Штаттарда жерді ауылшаруашылық өндірісінен шығаруға жол бермеу үшін фермерлерге жер беруге тыйым салынады, олар пайдаланатын жердің ең аз мөлшері белгіленеді. Елде ауылшаруашылық жерлеріне қатысты жер саясатына үлкен көңіл бөлінетіні анық-мақсаттар мемлекеттік деңгейде тұжырымдалады және оларға қол жеткізу үшін ғылыми негізделген практикалық шаралар кешені әзірленуде.

Бұл тәсілдің тиімділігі сөзсіз. 1981 жылы АҚШ-та ауылшаруашылық жерлерін қорғау саясаты туралы Акт қабылданды, онда ауылшаруашылық алқаптарын сақтау және басқа мақсаттарға негізсіз ауысуға жол бермеу үшін федералды деңгейде шаралар қабылдау қажеттілігі негізделді. АҚШ-та ауылшаруашылық жерлерін мақсатты пайдалану ережелері, экологиялық ережелер қатаң сақталады, жерді пайдалану ережелері бұзылған жағдайда жауапкершілік анықталады. Ауыл шаруашылығы өндірісін дамытуды, жерді ұтымды пайдалануды бақылауды, жер иелерінің барлық міндеттемелерін орындауды қамтамасыз ететін іс-шараларға көп көңіл бөлінеді, ол үшін арнайы ауылшаруашылық соттары бар. Айырмашылығы, бұрын-соңды болмаған бюджет қаражаты топырақ құнарлылығын сақтау және қалпына келтіру үшін бөлінеді, бұл мұндай мемлекеттік қаржыландырудың қажеттілігі мен баламасыздығын тағы бір рет растайды.

Қорытынды.

Ауыл шаруашылығы алқаптарын өзге санаттарға негізсіз ауыстыруды болдырмау мақсатында жер пайдалану түрін өзгерту үшін арнайы рұқсат талап етіледі, сондай-ақ мұндай жерлер мақсатсыз пайдаланылған кезде оларды алып қою мүмкіндігі белгіленген. Бір қызығы, ағылшын жер заңнамасында, Ресейдегідей, ауылшаруашылық жерлерімен мәмілелерді бағалауды, есепке алуды және тіркеуді олардың дұрыс пайдаланылуын реттемеуге құқықтық реттеуге көп көңіл бөлінеді.

Пайдаланған әдебиеттер тізімі:

1. Қ.Сатбаева, Н.В. Сидорова. //«Ғылым» «Қазақстанның тәуелсіздігі мен мемлекеттілігінің қалыптасуындағы конституциялық реформалар рөлі» 2020 №1 61-63 б.
- 2.Боголюбов С.А. «Жер құқығы»: Учебник для бакалавров. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство "Юрайт", 2013.
- 3.Киселев С. Земельный вопрос// Юрист.-2007.-№3.-С.14-17
- 4.Певницкий С. Приобретение права на земельные участки при инвестиционно-строительной деятельности.// Хоз. и право.-2007.-№11.-С.76-84
- 5.Сыроедов Н. А. Возникновение прав на землю//Гос. и право.-2004.-№10 -С.65-72

REFERENCES

- K, Satbaeva.N.Sidorova// «Xilim» «Kazakstannin tawelsizdigi men memleketiliginin qaliptaswindagi konstitwtsiylik reformalar roli» 2020 №1 61-63b.*
- Bogolyubov S.A. «Jer quqygy»: Ýchebnik dlia bakalavrov. 5-e izd., pererab. i dop. [«Land rights»: Textbook for bachelors. 5th ed., reprint].– Moscow: «Yurayt» Publishing House, 2013[in Russian].*
- Kiselev S. Zemelny vopros [Land issue].– Yurist. 2007. No.3. p. 14-17 [in Russian].*
- Pevnitsky S. Priobretenie prava na zemel'nye uchastki pri investitsionno-stroitel'noj dejatel'nosti [Acquisition of the right to land plots in investment and construction activities and right].– Hoz. i pravo. 2007. - No. 11. p. 76-84 [in Russian].*
- Syroedov N. A. Vozniknovenie prav na zemlju//Gos. i pravo [The Emergence of land rights//State and law].– 2004. - No. 10-p. 65-72[in Russian].*