С.Сейфуллиннің 120 жылдығына арналған **«Сейфуллин оқулары–10: Мемлекеттің индустриалды–инновациялық саясатын құрудағы бәсекеге қабілетті кадрларды дайындау келешегі мен ғылымның рөлі»** атты Халықаралық ғылыми-теориялық конференциясының материалдары = Материалы Международной научно-теоретической конференции **«Сейфуллинские чтения–10: Новые перспективы подготовки конкурентоспособных кадров и роль науки в формировании индустриально-инновационной политики страны»,** посвященная 120-летию со дня рождения С.Сейфуллина**.** – 2014. – Т.I, ч.2. – Б.143-144

АСТАНА ҚАЛАСЫ БОЙЫНША ЖЕРЛЕРДІ ПАЙДАЛАНУ ЖӘНЕ БАҒАЛАУ

Даутова А.Е.

Бүгінгі күнде жерді бағалаудың қажеттілігі жер қатынастарының өзгеруіне және жерді, жер пайдалану құқығын сату-сатып алу мүмкіндігінің пайда болуына байланысты өсуде. Сондықтан жерді бағалау маңыздылығы артты. Жер учаскелерінің кадастрлық құнының республика қалалары үшін маңызы зор. Атап айтқанда, жер учаскелерінің кадастрлық құны туралы дұрыс ақпарат алу үшін, жер бағасы бойынша қатынастар мен әдістерді жетілдіру қажет.

Астана қаласының статусы жоғары болғандықтан, қаланың жерлеріне деген, сонымен қатар басқа да жылжымайтын мүліктерге сұраныстың артуы байқалады. Сондықтан да ең алдымен, қаланың жер нарығын дамыту және жүзеге асыру мәселесімен айналысу маңызды.

Астана – Қазақстанның тарихыбай, қарқынды дамып келе жатқан, көркем қалаларының бірі. Астана қаласы қазіргі күнде еліміздің елордасы болып табылады.

Астана қаласының территориясы 710,2 шаршы шақырымға тең.

Қаланың жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтау үшін мынадай мәліметтер қажет:

1. Учаскенің көлемі;
2. Жер учаскесінің 1 ш/м базалық ставкасы;
3. Зоналық коэффиценттері;

Астана қаласы бойынша 21 бағалау объектісі таңдалды. Осы объектілердің жер учаскелерінің кадастрлық құны анықталды. Ол үшін қаланың базалық ставкасы 2012 жылғы 4 желтоқсандағы №83 Астана қаласы Әкімдігінің бірлескен Қаулысымен және 2012 жылғы 6 желтоқсанындағы №92/11-V Астана қаласының маслихатыныңшешімінің қосымшасынан алынды. Ол бойынша Астана қаласының базалық ставкасының мөлшері 6 683 теңгеге тең.

Астана қаласының базалық ставкасы қайтадан есептелінді. Ол үшін ҚР Жер ресурстарын Басқару Комитетінің 2006 жылғы қаулысымен бекітілген елді-мекен жерлерінің базалық төлемақысын есептеу жөніндегі методикалық нұсқаулығы қолданылды. Осы нұсқаулық бойынша сатуларды салыстыру және табыстық әдіс тәсілдер бойынша қаланың жер учаскелері үшін төлемақысының базалық ставкасы анықталды. Екі әдіс бойынша есептеу нәтижесінде базалық ставка мөлшері 11 360 теңгеге тең болды. Осыдан көріп отырғанымыздай Астана қаласының жер учаскелерінің төлемақысының

базалық ставкасы бекітілген Қаулы бойынша 6683 теңгеге тең, ал есептеу нәтижесінде 11 360 теңгеге тең болып отыр. Бұл айтарлықтай айырмашылықты көрсетеді. Яғни, айырмашылық 4 677 теңгеге және 70%-ға дейінгі мөлшерде өзгерді.

Астана қаласы географиялық жағынан жақсы орналасқан және климаты таза аймақта орналасқанын ескеру керек. Бүгінгі күні Астана Евразияның жүрегі, әрі саяси, экономикалық және әлеуметтік жағынан дамып келе жатқан астананың бірі. Сондықтан қаланың жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасын арттыру маңызды.

Егер қаланың жер учаскелері үшін төлемақысының базалық ставкасын арттыратын болсақ, мемлекетке келіп түсетін қаражат мөлшері де артады. Егер жерден түсетін пайда көбірек болатын болса, онда халыққа төленетін әлеуметтік төлемақылардың мөлшері де артуы мүмкін. Осылайша, Елбасымыздың 2012 жылғы 14 желтоқсанындағы «Қазақстан-2050» Стратегиясы қалыптасқан мемлекеттің жаңа саяси бағыты атты халыққа жолдауындағыдай Қуатты да табысты мемлекет дәрежесіне жете аламыз деген ойдамын.