

«Сейфуллин оқулары – 12: Ғылым жолындағы жастар-болашақтың инновациялық әлеуеті» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференция материалдары = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения-12: Молодежь в науке - инновационный потенциал будущего" . – 2016. – Т.1, ч.3 – Б.37-39

КӨКШЕТАУ ҚАЛАСЫ БОЙЫНША ЕЛДІ-МЕКЕН ЖЕРЛЕРІН КАДАСТРЛЫҚ БАҒАЛАУДЫ ЖЕТІЛДІРУ

Даутова А.

Бүгінгі күнде жерді бағалаудың қажеттілігі жер қатынастарының өзгеруіне және жерді, жер пайдалану құқығын сату-сатып алу мүмкіндігінің пайда болуына байланысты өсуде. Жер құнының әділ бағасы, экономиканың дұрыс жұмыс істеуі мен дамуының маңызды шарттарының бірі болып табылады. 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.[1]

Көкшетау – Қазақстанның тарихы бай, табиғаты көркем қалаларының бірі. Көкшетау қаласы қазіргі күнде Ақмола облысының облыс орталығы болып табылады. Көкшетау қаласының территориясы 420,0 шаршы шақырымға тең.

Алдымен Көкшетау қаласы бойынша 3 бағалау объектісі таңдалды. Осы объектілердің жер учаскелерінің кадастрлық құны анықталды. Ол үшін қаланың базалық ставкасы «Ақмола облысы елді-мекен жерлері территориясында жеке меншікке берілген кездегі төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы» Ақмола облысы әкімдігінің 2012 жылғы 18 қыркүйектегі № А-10/437 Қаулысы және Ақмола облысы маслихатының 2012 жылғы 25 қыркүйектегі № 3449 шешімінің қосымшасынан алынды. Ол бойынша Көкшетау қаласының базалық ставкасының мөлшері 950 теңгеге тең.[2]

Зоналық коэффициенттер Көкшетау қаласы маслихатының 2002 жылы желтоқсан айының 19 жұлдызында қабылданған жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекеттік немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушыларға жалға берген кезде жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау үшін түзету коэффициенттері мен шекара аймақтарын бекіту туралы шешіміне сәйкес анықталған. Және осы коэффициенттер қолданыста.[3]

Көкшетау 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.[4]

Кесте 1. Екі әдіс бойынша жер учаскесінің 1 ш/м базалық ставкасының құны

№ Р. н	Әдістер	1 ш/м жер учаскесінің құны, теңге	Әдістер дің пайыздық көрсеткіште рі %	Пайыз дық көрсеткішті ерді ескергенде гі 1 ш/м жер құны, теңге
1	2	3	4	5
I	Сатуды салыстыру әдісі	2330	60	1398
I	Табыстық әдіс	1120	40	448
Базалық ставка мөлшері				1846

Екі әдіс бойынша есептеу нәтижесінде базалық ставка мөлшері 1846 теңгеге тең болды. Осыдан көріп отырғанымыздай Көкшетау қаласының жер учаскелерінің төлемақысының базалық ставкасы бекітілген Қаулы бойынша 950 теңгеге тең, ал есептеу нәтижесінде 1846 теңгеге тең болып отыр. Бұл айтарлықтай айырмашылықты көрсетеді. Яғни, айырмашылық 896 теңгеге және 94%-ға дейінгі мөлшерде өзгерді.

Зерттеу жұмысында 2 нұсқа бойынша жер учаскелерінің кадастрлық құны анықталды.

Кесте 2. Жер учаскелерінің кадастрлық құнын екі нұсқа бойынша салыстыру

Объект т. №	I нұсқа	II нұсқа
1	1 437 500	2 787 460
2	1 004 796	1 952 477
3	3 724 000	7 236 320

I нұсқа бойынша таңдалған 3 объектінің бағалары: объект №1- 1 437 500 теңгеге; объект №2-1 004 796 теңгеге; объект №3-3 724 000 теңгеге тең болды.

II нұсқа бойынша объект №1-2 787 460 теңгеге; объект №2-1 952 477; объект №3-7 236 320 теңгеге тең болды. Көріп отырғанымыздай, 2 нұсқа бойынша есептелген жер учаскелерінің кадастрлық құнында айырмашылық

едәуір мөлшерде. №1 объект бойынша құн 1 349 960 теңгеге артты, яғни 94%-ға дейін өзгерді, №2 объект бойынша 947 681 теңгеге артты, яғни 94%-ға дейін артты. №3 объект бойынша 3 512 320 теңгеге көбейді. Яғни 94%-ға дейінгі мөлшерде артты. Яғни, әр объект бойынша айырмашылық сәйкесінше 94% мөлшерде.

Осы есептеулерге сүйене отырып, менің ұсынысым - Көкшетау қаласының жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасын жоғарылату. Бұл экономиканың дамуына және инфляцияның әрдайым өзгеріп тұратындығына байланысты. Көкшетау қаласы географиялық оңтайлы орналасқан және климаты таза аймақта орналасқанын ескеру керек. Сұлу Көкшенің бүгінгі қос алқасы – Көкшетау қаласы мен Бурабай аймағы болса, бұл екеуі де қазір астаналық облыстың мәртебелі бір қақпасы мен мерейлі төріне айналып отыр. Бүгінгі күні Бурабай аймағында курорттық сала қарқынды дамуда. Келешекте Көкшетау аймағы түгел дерлік курорттық зонаға айналуы мүмкін. Сондықтан қаланың жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасын арттыру маңызды.

Егер қаланың жер учаскелері үшін төлемақысының базалық ставкасын арттыратын жағдайда, мемлекетке келіп түсетін қаражат мөлшері артады. Егер жерден түсетін пайда көбірек болса, онда халыққа төленетін әлеуметтік төлемақылардың мөлшері артуы мүмкін.[5]

Әдебиеттер тізімі

1. «Жер кадастры» Р. К. Абельдина. Астана 2011ж.
2. «ҚР 2014 жылғы жер жағдайы және оны пайдалану туралы жиынтық талдама есебі», Астана 2015 жыл.
3. www.kokshetau.biz.kz
4. www.akimat-kokshetau.kz
5. Herrerias-Velasco, J. M., Herrerias-Pleguezuelo, R., “Valuation method for land pricing based on two cumulative distribution functions”// Spanish journal of agricultural research. – 2010. – p. 538-546.

Ғылыми жетекшісі: Ахметова Н.З. - э.ғ.к., “Кадастр” кафедрасының аға оқытушысы