

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 17: «Қазіргі аграрлық ғылым: цифрлық трансформация» атты халықаралық ғылыми – тәжірибелік конференцияға материалдар = Материалы международной научно – теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 17: «Современная аграрная наука: цифровая трансформация», посвященной 30 – летию Независимости Республики Казахстан.- 2021.- Т.2, Ч.1 - С. 189-191

«АДИЛЬ» ШАРУА ҚОЖАЛЫҒЫНЫҢ ЖЕР УЧАСКЕСІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ҚҰНЫН БАҒАЛАУ

Бүркітбай Т.Е.

Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттері.

Алқаптардың түрі мен топырақтардың үлгісі бойынша жер учаскесінің сапалық жай-күйі жер-кадастр карталары, топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорация және басқа зерттеу материалдары негізінде анықталады:

1) егістік құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің құнын белгілеу үшін оның мелиорациялық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

жердің мелиорациялық жай-күйі:

жақсы (топырағы тұзды емес және сортаң емес, тассыз, эрозияға ұшырамаған; жер асты суларының тереңдігі: тұщы су - 3 метрден астам, минералды су - 6 метрден астам) - 1,2;

қанағаттанарлық (топырағы аздап тұзды, сортаңдау, тасы аз, аздап эрозияға ұшыраған; минералдануы төмен жер асты суларының тереңдігі 3-6 м) - 0,9;

қанағаттанғысыз (топырағы орташа және аса тұзданған, орташа және аса сортаң, тастақ, орташа және күшті эрозияға ұшыраған; 1 г/л астам минералданған жер асты суларының тереңдігі 3 метрден кем) - 0,6;

жер бетінің еңістігі:

1 градусқа дейін - 1; 1-ден 3 градусқа дейін - 0,98; 3-тен 5 градусқа дейін - 0,96; 5-тен 7 градусқа дейін - 0,93; 7 градустан астам - 0,86;

2) табиғи жем-шөп алқаптары (шабындық, жайылым) құрамында пайдаланылатын жер учаскелерінің құнын айқындау үшін учаскенің сапалық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

жақсартылған шабындықтар мен жайылымдар:

көп жылдық шөп егіліп, түбегейлі жақсартылған - 1,2;

өсімдік жамылғысының түр-құрамын өзгертпей, беткі қабаты жақсартылған - 1,1;

шабындық жердің жай-күйі:

жақсы (ластанбаған, бұта-шілік баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) - 1,2;

қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) - 0,9;

қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан байқалады) - 0,7;
жер қабатының еңістігі:

3 градусқа дейін - 1; 3,1-ден - 6 градусқа дейін - 0,95; 6,1-ден - 10 градусқа дейін - 0,9; 10,1-ден - 20 градусқа дейін - 0,85; 20 градустан астам - 0,5;

жайылымдық жердің жай-күйі:

жақсы (ластанбаған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) - 1,2;

қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары, жалаңаш сорлары бар, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) - 0,9;

қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары, жалаңаш сорлары бар, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан байқалады) - 0,6;

жер қабатының еңістігі:

12 градусқа дейін - 1; 13-тен - 20 градусқа дейін - 0,8; 20 градустан жоғары - 0,6.

4. Жер учаскелерінің құнын анықтау үшін жер учаскесінің суландырылуына, оның шаруашылық орталығына қарағанда орналасқан жеріне, қызмет көрсету саласының орталықтарынан қашықтығына байланысты мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

1) жер учаскесінің суландырылуы (сумен қамтамасыз етілуі):
суландырылған - 1,2; суландырылмаған - 0,8;

2) жер учаскесінің шаруашылық орталығына қатысты орналасуы, километрмен:

беске дейін - 1,2; 5-тен 10-ға дейін - 1; 10-нан 20-ға дейін - 0,9; 20-дан 30-ға дейін - 0,8; 30-дан астам - 0,7;

3) жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы, жолдардың сапасына байланысты:

Қашықтығы, | Тас | Қиыршық тас | Жай жолдар

км | жолдар | төселген жолдар |

20-ға дейін 1,4 1,1 0,7

21 - 40 1,2 0,9 0,6

41 - 60	1,0 0,7 0,5
61 - 80	0,8 0,5
81 - 100	0,6
100-ден астам	0,5 ^[2]

Кесте 1 - №890 қаулы Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы

Облыс	Ауыл шаруашылығы алқаптарының түрлері	Топырақтың типтері мен шағын типтері		
		қара топырақты		қою қызыл қоңыр
		шайылған, қарапайым	оңтүстік	
СҚО	суарылмайтын егістік	55,6	38,1	29,4
	суармалы егістік	71,9	63,1	54,9
	шабындық	15,6	14,4	11,9
	жайылым	12,8	10,6	8,1

Кесте 2 - Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау кезінде жер учаскесі үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін есептеу

Бекітілген үлгі	Ұсынылатын үлгі
Ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлер,оның ішінде:егістік-294га	Ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлер,оның ішінде:егістік-294га
Кадастрлық нөмірі:15-165-067-115	Кадастрлық нөмірі:15-165-067-115
Топырақ типі-нақты қара топырақ	Топырақ типі-нақты қара топырақ
Жерге төлемнің базалық мөлшерлемесі, тг-55600тг	Жерге төлемнің базалық мөлшерлемесі, тг-55600тг
1.Жер учаскесінің сапалы жағдайы а)жердің мелиоративтік жағдайы-жақсы, 1.20 б)жер бетінің еңістігі, градуспен-1ге дейін-1.00	1.Жер учаскесінің сапалы жағдайы а)жердің мелиоративтік жағдайы-жақсы, 1.20 б)жер бетінің еңістігі, градуспен-1ге дейін-1.00
2.Жер учаскесінің шаруашылық орталығынан орналасу жері,км-12-0.90	2.Жер учаскесінің шаруашылық орталығынан орналасу жері,км-12-0.90
3.Жолдардың сапасына,оның ішінде:жол, жамылғыларына байланысты, жер учаскеснің қызмет көрсету орталығынан қашықтығы тас жол-83км-0.60 20-ға дейін 1.4 21 - 40 1.2 41 - 60 1.0 61 - 80 0.8 81 - 100 0.6	3.Жолдардың сапасына,оның ішінде:жол, жамылғыларына байланысты, жер учаскеснің қызмет көрсету орталығынан қашықтығы тас жол-83км-1.0 30-ға дейін 1.4 31 - 60 1.2 61 - 90 1.0 91 - 120 0.8 121 - 150 0.6 150-ден астам 0.5

100-ден астам 0.5	
Түзету коэффициенті: $1.20 * 1.00 * 0.90 * 0.60 = 0.65$	Түзету коэффициенті: $1.20 * 1.00 * 0.90 * 1.00 = 1.08$
Кадастрлық құны: $294 * 55600 * 0.65 = 10\,625\,160$ тг (он миллион алты жүз жиырма бес мың жүз алпыс теңге)	Кадастрлық құны: $294 * 55600 * 1.08 = 17\,654\,112$ тг (он жеті миллион алты жүз елу төрт мың жүз он екі теңге)
Айырмашылығы: 7 028 952 теңге (жеті миллион жиырма сегіз мың тоғыз жүз елу екі теңге)	
Бірыңғай жер салығы: $10\,625\,160 \text{тг} * 0,15\% = 15\,937$ тг (он бес мың тоғыз жүз отыз жеті теңге)	Бірыңғай жер салығы: $17\,654\,112 \text{тг} * 0,15\% = 26\,481$ жиырма алты мың төрт жүз сексен бір теңге)
Айырмашылығы: 10 544 теңге (он мың бес жүз қырық төрт теңге)	

Қорытындылай келе, ауыл шаруашылық өндірісі кеңінен дамып жатқанына байланысты ауыл шаруашылық жерін зерттеуді жөн көрдім. Зерттей келе, түзету коэффициенттерін өзгерту арқылы, жердің кадастрлық құнын арттырдым. Кадастрлық құны артқан сайын, бірінғай жер салығы да арта түсті. Менің ұсынысым бойынша қызмет көрсету орталығынан алыс орналасқан жерлердің кадастрлық құнын арттыру болып табылатын. Себебі, неғұрлым алыс орналасқан болса, сол шаруа қожалығына астықты жеткізу үшін кететін шығындары да көбірек болады. Мысалға, жанармай, қосымша уақытты талап етуі, жұмыс күшін жатқызуға болады. Жердің кадастрлық құнының артуы неге әсер етеді деген сұраққа келесідей жауапты ұсынамын. Кадастрлық құн неғұрлым жоғары болса ауыл шаруашылығы техникасын сатып алу барысында кредитке деген ұсыныс жауабы оң болуына әсерін тигізеді.

Әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасының Конституциясы, 30 тамыз 1995 жыл.
2. Қазақстан Республикасының «Жер кодексі» 20 маусым 2003 жыл.
3. «Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрын бекіту туралы» 2003 жылғы «20» қыркүйектегі № 958 қаулысы.
4. «Қазақстан Республикасының жер құқығы». Ә.С.Стамқұлов, Г.Ә.Стамқұлова. Жалпы бөлім. Оқу құралы. - Алматы: Заң әдебиеті, 2004 жыл.
5. Agricultural land management in the system of sustainable rural development in the Republic of Kazakhstan. Ozeranskaya, N., Abeldina, R. Kurmanova, G., Moldumarova, Z., Smunyova, L.// International Journal of Civil Engineering and Technology, 2018, 9(13), p. 1500–1513