

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. 204-207

## АРҚАЛЫҚ ҚАЛАСЫНЫҢ ЖЕРЛЕРІНІҢ КАДАСТРЛЫҚ ҚҰНЫН АНЫҚТАУ

Сеитова Л.Е.

Кадастрлық құнды анықтаудың негізі базалық ставка болып табылады. Базалық ставка-жеке меншік құқығын беру кезінде немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сату кезінде мемлекеттің жер учаскесін және оның кадастрлық құнын айқындауға арналған жер учаскесінің кадастрлық құнын айқындауға арналған жер учаскесінің нормативтік бағасы. Бағалық аймақтарға бөлу мақсаты-жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасына түзету коэффициенттерін белгілей отырып, бағалау аймақтарының шекараларын айқындау. Бұл ретте 11-бабына сәйкес, ҚР Жер кодексінің мөлшерін арттыратын немесе төмендететін коэффициенттерді (ең жоғары) аспауы тиіс екі есе. Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасына түзету коэффициенттері бар бағалық аймақтарға бөлу схемасы тарға бөлу нәтижесі болып табылады. Жердің 1 шаршы метрінің құны баға аймақтарында көрсетілген аймақтар үшін белгіленген тиісті түзету коэффициенттері базалық ставканы бағалық аймақтарға бөлу схемасы болып табылады (кесте 1).

Кесте 1 - Зерттеліп жатқан жер учаскесінің бағалау құнын анықтау

| Бағалық аймақ                         | I          | II        | III       |
|---------------------------------------|------------|-----------|-----------|
| Базалық ставка<br>1 ш/м тг.           | 3655       | 1102      | 1050      |
| Аймақтық<br>коэффициент               | 1,52       | 1,26      | 0,65      |
| Жер учаскесі<br>ауданы ш/м            | 2939.1     | 1000      | 2910      |
| Жер учаскесінің<br>кадастрлық<br>құны | 16 328 464 | 1 388 520 | 1 986 075 |

I бағалық аймақ жерлері – Бір массивпен ұсынылған, ол селитебті аймақты (қаланың орталық бөлігі) және өнеркәсіптік аймақты қамтиды. Түзету коэффициенті-2,0, болған қалпында қалдыру керек, себебі: кадастрлық кварталдардың аумағы тұру үшін неғұрлым қолайлы жағдайлармен сипатталады. тұрғын үй қоры негізінен көп қабатты

құрылыспен ұсынылып келеді. Қаланың орталығына, еңбек қызметі орындарына, халыққа әлеуметтік және мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету объектілеріне қол жетімділік.

II бағалық аймақ жерлері- Қаланың әр бөлігінде жеке орналасқан екі массивпен ұсынылған. Түзету коэффициентін өсіру себебім: Аймақ аумағы жеке сектор боп ұсынылған. Орталықтандырылған жылу бар. Газ басқа аймақтардағындай іске асырылады, ол үшін арнайы ГАЗ көлігімен үй алдына тасмалданады. Негізгі магистральдар мен орталық көшелер асфальтталған.

Кесте 2 - Арқалық қаласының бағалық аймақ жерлерінің

| Ауданы ш/м | Бағалық аймақ | Жер учаскесінің кадастрлық құны, тг. | 1ш/м бағасы, тг. |
|------------|---------------|--------------------------------------|------------------|
| 2939.1     | I             | 16 328 464                           | 3655             |
| 1000       | II            | 1 388 520                            | 1102             |
| 2910       | III           | 1 986 075                            | 1050             |

түзету коэффициенттеріне өзгеріс енгізу

III бағалық аймақ жерлері. Үш массивтен тұрады. Түзету коэффициентін өсіру себебім: Қазіргі уақытта бұл аудан қарқынды дамып бара жатыр. Мұнда әкімшілік және коммерциялық, әлеуметтік, мәдени және тұрмыстық объектілердің көпшілігі, сауда нүктелерінің желісі, кеңселер желісі, қонақ үйлер, су қоймасы ауданында: саябақ, спорт алаңы, би алаңы, кинотеатр, мәдениет үйі-қалалықтардың демалыс аймағы шоғырланған қала орталығы болып табылады. Бұл аумақта тарих және мәдениет ескерткіштері орналасқан. Инженерлік коммуникациялардан: орталық жылыту, су құбыры, канализация, көшелер көп жағдайда жарықтандырылған, газ барлық қала бойынша сияқты баллондарда пайдаланылады. Жолдар асфальтталған (кесте 3).

Кесте 3 - Түзету коэффициенттерін қолдану кезіндегі жер салығын анықтау

| Сипаттама                              | I-аймақ           | II-аймақ                    | III-аймақ          |
|--|-------------------|-----------------------------|--------------------|
| Түзету коэффициент (ұсынылған)         | 2                 | 1,5                         | 1,2                |
| Алынған жер учаске                     | Маясова көшесі 10 | III. Жанибек, көшесі, 100/1 | промзона 3 уч. 568 |
| Учаскенің ауданы                       | 2939.1            | 1000                        | 2910               |
| Базалық салық ставкалары алаңның 1 ш.м | 5,33 теңге        | 5,33 теңге                  | 5,33 теңге         |

Шешімі:  $2939,1 * 5,33 * 2,0 = 31\ 330$ ;  $1000 * 5,33 * 1,5 = 7\ 995$ ;  
 $2910 * 5,33 * 1,2 = 18\ 612$ ;

1-кестеде Түзету коэффициенттерін бекіту туралы Қостанай облысы мәслихатының 2010 жылғы 3 желтоқсандағы № 354 шешімі негізінде, бағалық аймақ жерлерінің түзету коэффициенттерін қолдану кезіндегі жер салықтың жағдайын есептедім.

2-нұсқада Менің ұсынып отырғаным: 1-нұсқадағы бағалық аймақтар жерлері түзету коэффициенттерін өсіру, салық жағдайын өзгерту.

Әрбір бағалық аймақтарының жерінен бір жер учаскесін алып, түзету коэффициенттеріне өзгеріс енгізілді. Кестеде көріп тұрғандай, II бағалық аймақ жер учаскесінде түзету коэффициенті -1,2 болғанда жер салығы 6 396 теңге құрайды. Мен ұсынылып отырған түзету коэффициенті -1,5, жер салығы 7 995 теңге. Айырмашылығы -1 599 теңге.

III бағалық аймақ жер учаскесінде түзету коэффициенті -1,0, жер салығы 15 510 теңге. Мен ұсынылып отырған түзету коэффициенті -1,2, жер салығы 18 612 теңге. Айырмашылығы -3 102 теңге.

Нәтижесінде, бағалық аймақ жер учаскесінің түзету коэффициенттері өскен сайын, соғұрлым жерінің салығы да өседі.

Арқалық қазіргі күнде еліміздің дамып отырған қалаларының бірі, географиялық жағынан жақсы орналасқан және климаты тазалығымен ерекшеленеді. Жер учаскелерінің кадастрлық құнының республика қалалары үшін маңызы зор. Ол жер учаскелерінің кадастрлық құны туралы дұрыс ақпарат алу үшін, жер бағасы бойынша қатынастар мен әдістерді жетілдіру үшін қажет. Қазақстанда жер реформаларын жүргізу шарттарында маңызды рөлді жерлерді бағалау ойнайды. Бағалану аймақтың территориясына тәуелді, олардың шекаралары сызықтық объектілердің орналасуы, жер қолданушылық және қалыптасқан құрылысы бар жер учаскелерінің кадастрлық аудандар немесе кадастрлық кварталдардың шекараларымен біріктіріледі. Аймақтық бағалау нәтижесі бойынша бағаланған аймақтың картасы құрастырылады және осы зоналардың аудандарының кадастрлық құнының бірлігі орнатылады.

Жер учаскесінің кадастрлық құнын анықтау үшін келесі мәліметтер қолданылады: учаскесінің ауданы, жер учаскесінің 1 ш.м базалық ставкасы, аймақтық коэффициенттер, таңдалған объектіміз болып табылатын Арқалық қаласынан 3 жер учаскесі алынып есептеулер өткізілді. Ең алдымен, қазіргі әдістемеге сәйкес жер учаскелерінің кадастрлық құны есептелінді. Жер учаскелерінің кадастрлық құнын бағалаған кезде олардың нысаналы мақсаты кадастрлық құнына әсер етпейді, барлығы бірдей әдістеме бойынша есептелінді. кесте бойынша 3 объекті 1 ш/м-ге төленетін бағасын анықтадым. Қорытынды есептеуге сәйкес ең қымбат баға 1ші объектіде 3655 тг ш/м, е арзан баға 3 объектіде 1050 тг ш/м. Келесіде Таңдалынған бағалық аймақ жерлерінің түзету коэффициенттеріне өзгеріс енгізіліп, жер салығын анықтап, есептеу жүргізілді. Базалық салық ставкасы Қазақстан Республикасының Салық Кодексінің 381-бабынан алынған. Есептеу нәтижесінде, түзету коэффициенттеріне өзгеріс енгізілген бағалық аймақтар

жерлерінің түзету коэффициенттері өскен сайын, соғұрлым жерінің салығы да өседі. Таңдалынған бағалық аймақ жерлеріне түзету коэффициенттеріне өзгеріс енгізу және жер салығын өсіру алдында, жердің кадастрлық құнын айқындау кезінде базалық ставкаларға жер учаскелерінің орналасуына, аумақтың сапасын бағалайтын табиғи-ресурстық факторларына, экологиялық жағдайына және т.б факторларға қарап ескерілді.

#### Әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасының «Жер кодексі», 20 маусым 2003 жыл
2. Қазақстан Республикасының Жер кодексі - "Әділет" АҚЖ <http://adilet.zan.kz>
3. Арқалық қаласы кадастр орталығы – Архив 2015 <http://arkalyk.com>
4. Мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі және техникалық қамтамасыз ету басқармасы-<https://aisgzk.kz/aisgzk/kz/>
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