

«Сейфуллин окулары-18(2): «XXI ғасыр ғылымы – трансформация дәуірі» Халықаралық ғылыми-практикалық конференция материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 18(2): «Наука XXI века - эпоха трансформации» - 2022.- Т.1, Ч.III. - Б.240-243.

## **ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ЕЛДІ МЕКЕНДЕР ЖЕРЛЕРІН КАДАСТРЛЫҚ БАҒАЛАУ**

*Койшанова М., 1 курс магистранты  
Абельдина Р. К. - э.ғ.к., доцент  
Молдумарова Ж.Е. - магистр, аға оқытушы*

*С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті, Нұр-Сұлтан қ.*

Меншік нысанына қарамастан, елді мекен жерін пайдаланудың барлық санаттары мен түрлеріне кадастрлық бағалау жүргіземіз. Кадастрлық бағалауға тапсырыс берушілер өңірлердегі, қалалар мен кенттердегі жергілікті өзін-өзі басқару органдары болып табылады.

Елді мекен жерлерін кадастрлық бағалау пайдалы, салыстырмалы және шығындарға негізделген әдістерді кешенді пайдалану негізінде жүзеге асырылады, олар жылжымайтын мүлік нарығындағы жер және басқа да мәмілелер, жалдау деңгейі және жерді пайдалану рентабельділігі туралы ақпаратқа негізделген. Бағалау процесінде жалдау ақысының қалыптасу факторлары, оның ішінде учаскенің сапасы мен орналасуы, оған енгізілген жақсартулар, сондай-ақ аумақтың әлеуметтік және инженерлік көлік инфрақұрылымының деңгейі талданды.

Елді мекен жерлерін кадастрлық бағалауға арналған нарықтық ақпараттық базасы жеке тұрғын үй құрылысын, ұжымдық бау-бақша шаруашылығын және отбасылық ауыл шаруашылығы алқаптарын сату туралы деректердің үлкен көлемін, сондай-ақ пәтерлерді, гараждарды және коммерциялық жылжымайтын мүліктің әртүрлі объектілерін сату және жалға беру туралы деректердің үлкен көлемін білдіреді.

Нормативтік ақпарат ұлттық жер кадастрының деректерін, құрылыс құнының стандарттарын, аумақтық инженерлік схемалар мен коэффициенттер жүйесін қамтиды.

Бұл деректердің көздері Жер комиссиясы, Ұлттық мүлік қоры, қалалық құрылыс ұйымдары, құрылыс комиссиялары, бағалау және риэлторлық компаниялар және басқа ұйымдар болып табылады.

Елді мекен жерлерін кадастрлық бағалау объектісі қала шегіндегі жер учаскелері болып табылады.

Елді мекен жерлерін кадастрлық бағалау жаппай бағалау болып табылады, ол бір уақытта Елді мекеннің барлық аумағында орындалады және келесі негізгі кезеңдерді қамтуы мүмкін:

1 кезең-дайындық жұмыстары, бастапқы нарықтық және нормативтік ақпаратты жинау және өңдеу;

2 кезең-қала аумағын функционалдық аймақтарға бөлу;

3 кезең-жерді кадастрлық бағалаудың құндық көрсеткіштерін есептеу;

4 кезең-қала аумағын бағалық аймақтарға бөлу;

5 кезең-қалалық жерлерді кадастрлық бағалау нәтижелерін ресімдеу (сандық және графикалық).

Кадастрлық бағалаудың нәтижесі бағаланатын аумақтағы жердің кадастрлық құны болып табылады, ол осы аудандағы типтік жер учаскесінің бір ауданы үшін нарықтық құн ретінде анықталады және ұқсас жер учаскелеріне нарықтық бағаның ағымдағы деңгейіне белгіленеді.

Жерді кадастрлық бағалау-бұл бір уақытта жүргізілетін барлық жердің әкімшілік-аумақтық бірлігі.

Кадастрлық құн көрсеткіштері нарықтық баға деңгейінен немесе нысаналы мақсатына ұқсас жер учаскелерінің базалық құнының шекті мәнінен аспауға тиіс және өкімет орындары болжамды аумақтық алаң, түрлі қалалар мен кенттер үшін тұжырымдауға тиіс.

Жеке учаскенің нарықтық құнын анықтау үшін негіз бағалаушы қол қойған шарт болып табылады.

1 кезең. Дайындық жұмыстары, бастапқы нарықтық және нормативтік ақпаратты жинау және өңдеу.

Дайындықтар мыналарды қамтиды:

- аумақтың қалалық, климаттық, гидрологиялық, экологиялық, инженерлік-геологиялық сипаттамалары туралы ақпарат жинау;

- қала дамуының бас жоспарына сәйкес қала шекарасын анықтау;

- жерді жіктеу және қалалық жер пайдаланушылардың құқықтық жүйесі;

- жерді функционалдық мақсаты бойынша жіктеу;

- жерді қаланың құны, жылжымайтын мүлік түрі және қазіргі уақытта қолданылатын негізгі түрлері бойынша жіктеу және болжамды аудандарды бөлу;

- жекелеген бағалау шағын аудандарының ағымдағы пайдаланылуын және жерді игерудің неғұрлым тиімді бағытының болжамын бағалау, сондай-ақ олардың шекаралары мен алаңын нақтылау;

- шағын аудандағы типтік жерлердің анықтамасын бағалау;

- жер нарығы туралы мәліметтерді болжамды микрорегиондар бойынша жинау, тексеру және топтастыру.

2 кезең. Қала аумағын функционалдық аймақтарға бөлу.

Қалалардың, кенттердің және ауылдық елді мекендердің аумағы жердің функционалдық пайдаланылуына байланысты жекелеген аудандарға бөлінген. Сонымен қатар, келесі негізгі бағыттар ерекшеленеді:

- Тұрғын үй ғимараттарының барлық түрлерін, мәдениет және тұрмыстық қызмет көрсету мекемелерін, ағаш отырғызылған даңғылдарды, алаңдарды және басқа да жасыл алаңдарды, сондай-ақ ауданға қызмет көрсететін көшелер мен алаңдарды, спорттық құрылыстарды қамтитын

тұрғын аудандар. Тұрғын ауданда жалпы қалалық қоғамдық орталық бөлінді.

- Өнеркәсіптік кәсіпорындар, көлік, энергетика, коммуникациялар, қоймалар, базалар және қоғамдық объектілер алып жатқан жерлерді, сондай-ақ өндірістік саладағы басқа да жер пайдаланушылардың жерлерін қоса алғанда, өнеркәсіптік және қоғамдық қойма алаңдары;

- Ауыл шаруашылығы өндірісі үшін азаматтар кәсіпорындарының, ұйымдардың, бау-бақша және бау-бақша коммерциялық емес бірлестіктерінің жерлерін біріктіретін ауыл шаруашылығы аумағы;

- Көлік аймағы - теміржол, су және сыртқы автомобиль көлігіне, сондай-ақ жол желілерін, автобус парктерін және т.б. қоса алғанда, қалалық көлік жүйелеріне арналған аймақ.

- Рекреациялық аймақтар, оның ішінде қала аумағында орналасқан орман алқаптары топырақ қорғау, су қорғау, санитарлық және рекреациялық маңызы бар;

- Жоғарыда аталған аймаққа кірмейтін басқа жерлерді біріктіретін басқа жерлер, мысалы, қорғаныс жерлері, қорғалатын жерлер және басқа жерлер.

3 кезең. Жерді кадастрлық бағалаудың құндық көрсеткіштерін есептеу.

Жерді бағалаудың әртүрлі әдістерімен алынған мәліметтерді талдау негізінде жердің кадастрлық құны әр бағаланатын ауданда белгілі бір пайдалану түрінің орташа құны немесе мүмкін болатын пайдаланудың максималды құны ретінде анықталады.

Бастапқы нарықтық ақпаратты өндеудің негізгі әдістері регрессиялық-корреляциялық талдау әдісі және статистикалық топтау әдісі болып табылады.

Жердің кадастрлық құнына жақын бағаланған аудандар бағалау алаңдарына біріктіріледі. Сонымен қатар бағалау саласы елді мекен аумағындағы бірнеше жергілікті учаскелермен ұсынылуы мүмкін.

Бағалау аймақтарының саны шағын аудандардың бағалау мәндерінің диапазонына байланысты. Жылжымайтын мүлік нарығы тұрақты қалада жердің нарықтық құнын бағалау тәжірибесі көрсеткендей, бөлінген бағалау алаңдарының саны жергілікті тұрғындардың санына байланысты.

4 кезең. Қала аумағын бағалық аймақтарға бөлу.

Үй шаруашылықтары, бау-бақша шаруашылықтары үшін жеке тұрғын үй құрылысы үшін тұрғын және коммерциялық құрылыс аймақтарына бөлінген жер учаскелерін бағалау нәтижесінде қаланың бағаланған шағын аудандары негізінде жер құнының көрсеткіштері белгіленді. [1]

Бұл процесс екі кезеңнен тұрады.

Бірінші кезеңде алынған деректер қаланың кадастрлық картасына жазылады және қала аумағын бағалық бөлу жүргізіледі, яғни алынған кадастрлық құн көрсеткіші негізінде шағын аудан үшін жеке бағалау аймағы қалыптастырылады. [2] Бағалау аймағы әкімшілік аумақтың нақты жерінің бөлігі болып табылады. Бұл жерлер функционалды пайдалану тұрғысынан біртекті және әдеттегі жерлердің нарықтық құнына ұқсас құндылыққа ие.

Екінші кезеңде қала бойынша жер бағасының орташа көрсеткіші өлшем бірлігі ретінде пайдаланылады және әрбір бағалау алаңы үшін бірліктен көп немесе аз аумақтың қалалық құнының коэффициенті есептеледі.

Әр қала ауданы үшін аумақтың салыстырмалы құнының коэффициентін есептеу кезінде белгілі бір факторлар тобының әсерін ескеруге болады.

5 кезең. Кадастрлық бағалау нәтижелерін рәсімдеу.

Кадастрлық бағалау нәтижелері есепте жинақталады және жергілікті өзін-өзі басқарудың қарауына ұсынылады. Жергілікті өзін-өзі басқару органдары жердің кадастрлық құнының нәтижелерін мемлекеттік газеттер мен журналдарда баға аймақтарына бөліп жариялайды және жарияланған деректерді одан әрі пайдалануды ұсынады. Кадастрлық бағалаудың жарияланған нәтижелерін талқылағаннан кейін ол жергілікті өзін-өзі басқару органының шешімімен бекітіледі және ұлттық жер кадастрына енгізіледі, ол келесі жылдың басынан бастап күшіне енеді.

Жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалаудың кешенді жоспарының ажырамас бөлігі ретінде қалалық жерлерді кадастрлық бағалау нәтижелерін келесі мақсаттарда пайдалануға болады:

- жер кадастрының ұлттық автоматтандырылған жүйесін құру;
- жер учаскелерін реттеу үшін салық салу базасын қалыптастыру;
- аумақтық және экономикалық аймақтарға бөлу жоспарларын нақтылау;
- муниципалды жер үшін жалдау ақысын белгілеу;
- тендерлер мен аукциондарда меншік құқығын сатудың немесе ұзақ мерзімді жалдаудың бастапқы бағасын анықтау; [2]

- қала дамуының ең ақылға қонымды және перспективалы бағытын растау;

- жергілікті билік органдарына хабарлау және жер нарығындағы әртүрлі субъектілерге ақылы қызмет көрсету;

- жер және ипотекалық бағалы қағаздар нарығын құру.

Сонымен қортындылай келе, жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау - бұл жердің кадастрлық құнын анықтау әдісі бойынша біркелкі, ол жерді мақсатына және функционалды пайдалану түріне қарай жіктеу негізінде жүзеге асырылады және жер, қала құрылысы, орман, су және басқа да кадастрлар деректерін ескере отырып жүзеге асырылады. Жаппай бағалау-бұл стандартты процедуралар мен статистикалық талдауды қолдана отырып, белгілі бір күнгі жағдай бойынша жылжымайтын мүлік топтарын жүйелі бағалау.

Жаппай бағалаудың мақсаты мүлік салығын есептеу мақсатында белгілі бір юрисдикцияға жататын барлық жылжымайтын мүлік объектілерін әділ және тиімді бағалау болып табылады.

Жер учаскелерін мемлекеттік кадастрлық есепке алу жер учаскелерінің бірыңғай мемлекеттік тізілімінде сипаттауды және дараландыруды білдіреді, нәтижесінде әрбір жер учаскесі оны басқа жер учаскелерінен біржақты бөліп алуға және оның сапалық және экономикалық бағалануын жүзеге асыруға мүмкіндік беретін сипаттамаларды алады. Жер учаскелерін мемлекеттік

кадастрлық есепке алу әрбір жер учаскесіне кадастрлық нөмір берумен сүйемелденеді.

Қазақстан Республикасының жер саясатының негізгі міндеттерінің бірі тұрақты жер пайдалануды қалыптастыру және жер қатынастары мен Жерге орналастыруды жетілдіру жолымен жер ресурстарын ұтымды пайдалану мен қорғауды әдістемелік және нормативтік қамтамасыз ету болып табылады. [3]

#### Пайдаланылған әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексі.
2. Беристенов А. Т., Гаркушина В. В. Правовые основы определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков населенных пунктов в республике Казахстан [Текст] / Интерэкспо Гео-Сибирь. 2006. №2-2. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-osnovy-opredeleniya-kadastrovoy-otsenochnoy-stoimosti-zemelnyh-uchastkov-naselennyh-punktov-v-respublike-kazahstan> (дата обращения: 13.09.2022).
3. Ozeranskaya, N., Agricultural land management in the system of sustainable rural development in the Republic of Kazakhsta. [Text] / beldina, R. Kurmanova, G., Moldumarova, Z., Smunyova, L. // International Journal of Civil Engineering and Technology, -2018. -№9(13). -С. 1500–1513.