

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- С. 239-244.

ЖЕРДІҢ КАДАСТРЛЫҚ (НОРМАТИВТІК) БАҒАСЫ-ЖЕР ҚАТЫНАСТАРЫНЫҢ ЭКОНОМИКАЛЫҚ РЕТТЕУШІСІ РЕТІНДЕ

*Жақып Н.Р., 1 курс магистранты
Абельдина Р.К доцент, экономика ғылымдарының кандидаты
С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті,
Астана қ.*

Қазақстандағы жер реформасының маңызды бағыттарының бірі-ол жер нарығын қалыптастыру және дамыту, оның көмегімен азаматтар мен заңды тұлғалардың жер учаскелеріне меншік құқығын қамтамасыз ету жүзеге асырылады. Жер нарығының негізгі тетіктеріне: жердің кадастрлық құны (нормативтік баға), жердің нарықтық құны, жер салығы, жалдау ақысы және т. б. жатады.

Жерді объективті бағалаусыз жер қатынастарының дамуы мүмкін емес. Жерді пайдалану тиімділігін арттыру және жер қатынастарын реттеу тетігін қалыптастыру, сондай-ақ жер ресурстарын мемлекеттік басқару шарттарының бірі жер пайдаланудың ақылы болуында болып табылады. Осыған сәйкес кадастрлық құн жер төлемдері жүйесінде шешуші фактор болып табылады, өйткені ол жер учаскелерінің барлық қасиеттерін, топырақтың құнарлылығын, табиғи және экономикалық жағдайларын, жер учаскелерінің орналасқан жерін және т. б. ескереді. Тұтастай алғанда, жерді кадастрлық бағалауды жүргізу жердің нақты құны туралы ақпарат алуға мүмкіндік береді және неғұрлым ұтымды салық салуды, инвестициялық саясат жүргізуді қамтамасыз ететін және т.б механизм тетіктерін құрайды, бұл өз кезегінде жер ресурстарын басқарудың тиімділігін арттыруды қамтамасыз етеді және бюджеттің барлық деңгейдегі кіріс бөлігін ұлғайтуға және қоғамның әлеуметтік-экономикалық проблемаларын сапалы шешуге ықпал етеді.

Жердің құндылығы олардың қосымша табыс әкелу қабілетінің болуында. Сол үшінде бұл табысты анықтау үшін олардың кадастрлық бағалауы жүргізіледі. Сондықтан ҚР-да жер учаскесінің кадастрлық(бағалау) құны жердің нормативтік бағасы ретінде әрекет етеді [1].

Жер учаскесінің кадастрлық құны-бекітілген әдістеме бойынша айқындалатын және оны ағымдағы пайдалануды ескере отырып, жер учаскесінің құндылығы туралы ұғымды көрсететін ақшалай мәндегі есептік шама.

Кадастрлық құн негізінде мемлекеттің жеке меншік құқығын ақылы ұсынуы(сатқаны) және жер учаскесіне жалдау құқығын сатқаны үшін төлемақыны есептеу үшін, сондай-ақ жер учаскесінің кадастрлық құны негізінде салық салынатын базаны есептеуді көздейтін ҚР Салық Кодексінің ережелерін іске асыру үшін қажет. Жер учаскелерінің кадастрлық бағалау құнын айқындаудың негізіне жер бағасының нормативтік көрсеткіші - базалық ставка болып табылады. Жер учаскелері үшін төлемнің базалық ставкасы белгілі бір экономикалық жағдайларда жер рентасының орташа шамасының мәнін білдіреді [2].

20.06.2003ж. ҚР Жер кодексіне(өзгерістермен және толықтырулармен) сәйкес ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге-ауыл шаруашылығы мұқтаждары үшін берілген және осы мақсаттарға қолдануға арналған жерлер жатады. Түзету коэффициенттерін пайдалана отырып, жер учаскелері үшін төлемнің базалық ставкалары бойынша есептелген жер учаскесінің кадастрлық құны жеке меншік құқығын немесе жалға беру, сондай-ақ нысаналы мақсатын өзгерту кезінде жалға беруге сату төлемін айқындау үшін негіз болып табылады. Белгілі бір жер учаскесінің кадастрлық құнын «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік мекемесі жетекші МЖК-ның өсу немесе азайту коэффициенттерін пайдалана отырып, төлемнің негізгі ставкаларына сәйкес анықтайды және жер учаскесін беру үшін уәкілетті орган бекіткен жер учаскесінің кадастрлық құнын анықтау актісімен ресімделеді.

Халықаралық бағалау стандарттары бойынша жерді кадастрлық бірлік бағалау жер және өзге де жылжымайтын мүлік нарығындағы мәмілелер, жалдау ақысының деңгейі және жер учаскелерін пайдаланудың табыстылығы туралы ақпаратқа негізделген кіріс, салыстырмалы тәсілдерді пайдалана отырып жүргізіледі. Бұл ақпарат Жер учаскелерінің сапасы мен орналасуын, оларда жүргізілген жақсартуларды, аумақты әлеуметтік және инженерлік-көліктік жайластыру деңгейін және басқаларын қоса алғанда, таспа құраушы факторларды талдаумен толықтырылады

Осылайша, жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау нарықтық бағалаумен бірдей тәсілдер мен әдістерді қолданады, бірақ жер нарығының стихиялық дамуының жағымсыз және болжанбайтын салдарын азайтуға бағытталған мемлекеттік реттеу элементтерімен [3].

Жер учаскелерінің кадастрлық құнын айқындау кезінде түзету коэффициенттері жер учаскесінің сапалық жай-күйіне, оның орналасқан жеріне, сумен қамтамасыз етілуіне, қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығына байланысты қолданылады. Жер учаскесінің сапалық жай-күйі жер-кадастрлық карталар, топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорациялық және басқа да іздестіру материалдары негізінде белгіленеді.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесінің кадастрлық құны мынадай формула бойынша айқындалады: егістік және жемшөп алқаптары үшін тиісінше 4 және 5 түзету коэффициенттері қолданылады.

$$K_{\text{қ}} = B * S * K_1 * K_2 * K_3 * K_n$$

Мұндағы B-базалық ставка, тенге/га

S- Жер учаскесі ауданы, га
 К1 К2 К3.Кп-түзету коэффициенттері [4].

Мен қазіргі таңда қолданылып отырған кадастрлық құнын әдістемесін пайдала отырып, Ақмола облысы Қорғалжын ауданының Кенбидайық а/о шекарасында орналасқан "Қайрат" ш/қ жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын есептеуін жүргіздім.

Учаскі жайлы жалпы мағлұмат:

Жалпы ауданы-424 га, оның ішінде 275га егістік, 149 га жайылым

Топырағы қара каштан

Учаскенің сипаттамасы және түзету коэффициенттері:

- мелиорациялық жай күйі - 1 учаскі қанағаттанарлық ,түзету кф-1; 2 учаскі қанағаттанарлық ,түзету кф-1; 3 учаскі қанағаттанарлық ,түзету кф-1
- жер бетінің еңістігі - 1 учаскі 1 градусқа дейін, түзету кф – 1; 2 учаскі 1 градусқа дейін, түзету кф – 1; 3 учаскі 1 градусқа дейін, түзету кф – 1;
- жер учаскісінің суландырылуы – 3 учаскі суландырылған, түзету кф - 1,2
- шаруашылық орталығына қатысты орналасуы - 5-тен 10-ға дейін, түзету кф – 1
- қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы – 41-60 км, тас жолдар , түзету кф – 1.

Кесте 1 - Ақмола облысы Қорғалжын ауданының Кенбидайық а/о шекарасында орналасқан "Қайрат" ш/қ жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау

Жер атауы	Ауданы, га	База лық став ка, тг	Коэффициенттер						Жалпы коэффициент	жер учаскесінің қорытынды кадастрлық құны
			мелиорациялық жай-күйі	жер бетінің еңістігі	суландырылуы	шаруашылық орталығына қатысты орналасуы	қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы	Жалпы коэффициент		
Қара каштан										
1-учаскі	егістік	172 га	24400	1	1	-	1	0,8	0,8	3357440
2-учаскі	егістік	103 га	24400	1	1	-	1	0,8	0,8	2010560
3-учаскі	жайылы	149 га	6900	1	1	1,2	1	1	1,2	1233720

	М									
жал пы		424 га								6601 720

Жер учаскесінің бағалау құны: 6 601 720 (алты миллион алты жүз бір мың жеті жүз жиырма) теңгені құрады.

Мақалама жазу барысында айқын көрінгені мемлекеттік жерлерді жеке меншікке сату кезінде олардың кадастрлық құнын айқындау үшін қолданылатын ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары: бұрыннан орнатылған және қайта қарауды қажет етеді; тек пайда алуды ескере отырып, өнімнің жалпы шығымы, астық бағасы, өндіріс шығындары туралы мәліметтер негізінде есептелген; және бұл тәсіл нарықтық экономикаға сәйкес келгенімен, біраз кемшіліктерге ие.

Базалық мөлшерлемені есептеуге қабылданған тәсілдің негізгі кемшілігі-бұл біржолата ғана анықталған. Алайда, барлық тауарлардың бағасы жыл сайын өзгеріп отырады, сол үшін де ол заман талабына сай емес болып есептеледі [5].

Сондықтан бізге динамикалық және әлемдік баға процесіне сәйкес келетін базистік ставкаларды есептеудің жаңа әдісі қажет есептеймін

Менің ойымша мұндай әдістеменің негізіне жаңа тәсілдер жату керек. Бұл кезекте түзету коэффициенттеріне белгілеуді талдау және түзетулер енгізу қажет: ең алдымен аймақтық сипаттағы түзетулер, сапалық тәсілдердің кейбірін ауыстыру, ең маңыздысы сандық есептеу жүргізу (бағаның соңғы және болжамды және т. б. өзгерістерін ескере отырып) [6].

Қорытындылай келе, Ақмола облысы Қорғалжын ауданының Кенбидайық а/о шекарасында орналасқан "Қайрат" ш/қ жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын бүгінгі таңдағы әдістемені қолдана отырып айқындау барысында, бұл әдісті талдап, оның ескергендігі байқалады. Талай уақыт өзгеріске түспеген бұл әдіс, айтылып өткен жаңашылдықты қажет етеді.

Әдебиеттер тізімі

- 1 Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2003 жылғы 20 маусымдағы N 442 Кодексі (өзгертулер мен толықтырулармен)
- 2 N. Ozeranskaya, R. Abeldina, G. Kurmanova, Zh. Moldumarova, L. Smunyo-ova. Agricultural land management in the system of sustainable rural development in the republic of kazakhstan [Text] / International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET) // -2018. -Vol.9. Issue 13. -P. 1500-1513.
- 3 Орынбеков, Мархабат. Оценка земли [Текст]: учебное пособие / М. Орынбеков, А.Н.Байдулдинова.- Алматы: [б.изд.], 2013.-744 с.
- 4 Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі N 890 Қаулысы

5 Гендельман М.А., Крыкбаев Ж.К. Научные основы землеустройства и кадастра [Текст]: учебник / КазГАТУ им. С. Сейфуллина. - Астана: Фолиант, 2004. - 172 с.

6 Абельдина Р.К. Жер кадастры [Текст]: учебное пособие / КАТУ им С. Сейфуллина. - Астана, 2017. - 102 с.