

«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.- Б. 243-246.

ӘОЖ 332.628

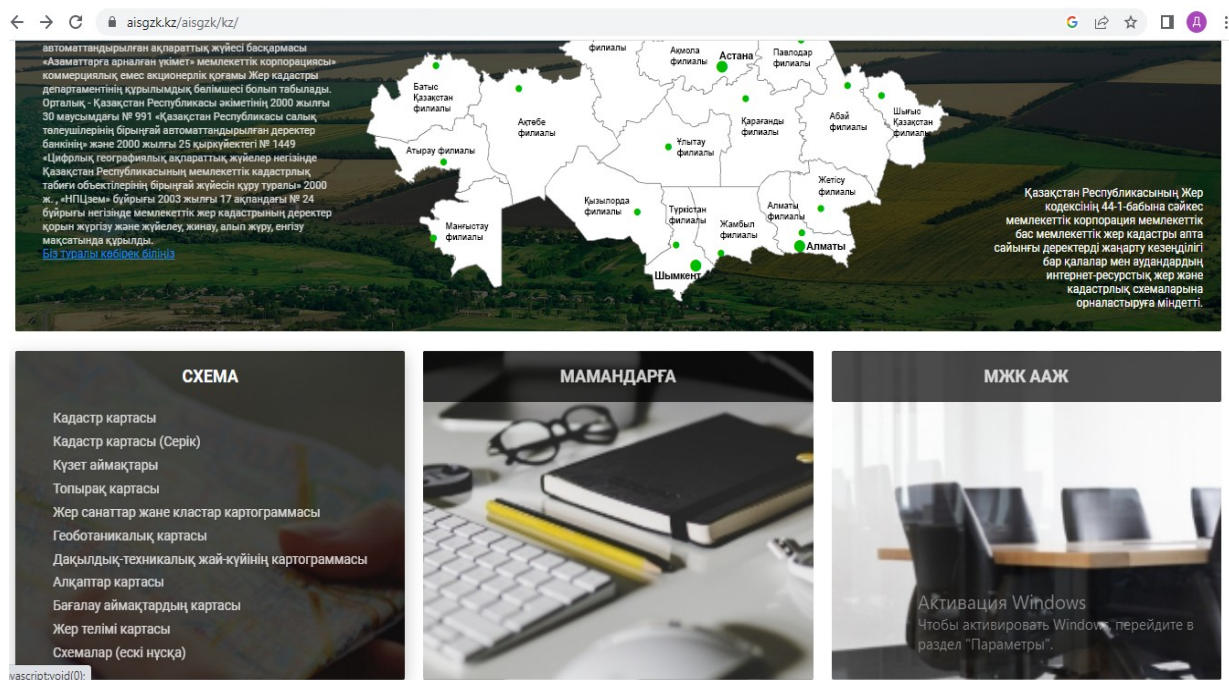
ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК КАДАСТРЫ ЖҮЙЕСІНДЕГІ КАДАСТРЛЫҚ БАҒАЛАУДЫҢ РӨЛІ

Калиева Д. магистрант

*С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті,
Астана қ.*

Жер ресурстарын басқару және мемлекеттік жер кадастрын жүргізу мемлекеттің маңызды міндеттерінің бірі болып табылады. Бүгінгі таңда ақпараттық жүйелер үлкен көлемдегі деректерді басқару, алу және сақтау құралы ретінде көбірек қолданылуда. Мұндай қосымшаларға арналған жүйелер деректерді жинау, алдын-ала өңдеу, деректер қорын басқарумен автоматтандырылған ақпараттық жүйелер ретінде белгілі. Осындай жүйелердің бірі, Мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі (МЖК ААЖ) - жер кадастрының дерекқорын енгізу, сүйемелдеу, жинау, жүйелеу және жүргізу. МЖК ААЖ құрудың негізгі мақсаты - барлық масштабтағы жер ресурстарын басқаруды озық компьютерлік технологияларды қолдана отырып, жерді басқарудың жаңа әдістері мен түрлеріне көшіру. Барлық деңгейдегі жер кадастрлық мәліметтер базасы МЖК ААЖ-де жиналады және сақталады. Бұл ақпаратты барлық деңгейдегі кәсіпорындар, тиісті министрліктер мен ведомстволар пайдалана алады. Автоматтандырылған автоматтық жүйе күрделі, көп мақсатты, көп функциялы және үнемі дамып келе жатқан ұйымдастырушылық- техникалық жүйе болып есептеледі [1].

Цифрландыруды енгізудің нәтижесінде Бірыңғай Мемлекеттік Жылжымайтын мүлік кадастры (БМЖМК) құрылған болатын. Бұл жүйе мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесінің (МЖК ААЖ) және «Жылжымайтын мүлік тіркелімі» мемлекеттік деректер қорының (ЖМТ МДҚ) мәліметтер базасын жинақтайды. Жер қоры және жылжымайтын мүлік объектілері туралы ақпаратқа қолжетімділік онлайн режимде жұмыс істейтін «Жария кадастрлық карта» арқылы беріледі (1 сурет). Бұл жүйелер арқасында жалпы жер-кадастрлық жұмыстардың барлық түрлері, көптеген қызметтердің цифрлық және онлайн режимде қарастырылуына жол берілді [2].



1 сурет - МЖК ААЖ қамтитын схемалар тізілімі

МЖК ААЖ-де 1-суретте көрсетілгендей жер учаскесінің кадастрлық, жер серіктік кадастрлық, топырақ, геоботаникалық, алқаптар, жер телімі картасын анық көре аламыз.

МЖК ААЖ жүргізуде жер учаскелері бойынша қамтылатын ақпарат:

- жер учаскесінің кадастрлық нөмірі;
- жер учаскесіне сәйкес құқық түрі;
- жер санаты; участке ауданы;
- жер пайдалануының нысаналы мақсаты және оның бөлінуі;
- пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар.

Мұның барлығы халыққа ақпараттық қолжетімділікті күшейтуге, мемлекеттік органдар арасындағы өзара іс-қимылды жақсартуға және халықтың әлеуметтік осал топтары үшін әкімшілік кедергіні төмендетуге, сондай-ақ жер қатынастары саласында қызмет көрсетуді сапалы жүргізуге көмектеседі [3].

Жылжымайтын мүліктерді тіркеу, қаржыландыру және сату/сатып алу кезінде кадастрлық бағалау арқылы мүліктің техникалық деректерінің мүмкіндіктерін бағалау керек. Бұл мәліметтер мүлікті қаржыландыру немесе сату/сатып алу кезінде қажетті ережелердің жүзеге асырылуына және өндірушілер, қаржыландырушылар мен қоғамдық органдардың мүлікті бағалау және табу үшін көмектесуге мүмкіндік береді.

"Кадастрлық бағалау" ұғымы салыстырмалы түрде жаңа болмаса да, оны жетілдіру мәселелері бүкіл әлем үшін де, атап айтқанда Қазақстан Республикасы үшін де әлі де өзекті болып отыр. Бұл кадастрлық бағалау нәтижелері салық салу процесінде де, жер нарығын қалыптастыру мен дамытуда да, аумақтың кеңістіктік дамуында да шешуші рөл атқарады [4].

Жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтаудың негізгі құрамдас бөлігін: жер учаскесі үшін төлемақының базалық ставкасы, жер учаскесінің

ауданы, әкімшілік-аумақтық бірлікте бағалық аймақтарға бөлу арқылы анықталатын түзету коэффициентін құрайды [5].

Аймақтарға бөлу сызбасы бойынша Астана қаласы 26 бағалау аймағына бөлінген және әр аймақтың өзінің коэффициенті бар. Ең жоғарғы коэффициент - 2,0 ал ең төменгі коэффициент - 0,5. Астана қаласының базалық ставкасы, қаланың әкімшілігінің қаулысына сәйкес, бір шаршы метр үшін 6683 теңгені құрайды [6].

МЖК ААЖ көмегімен Астана қаласы Байқоңыр ауданы аймағында орналасқан жер учаскесінің кадастрлық құнын мысал ретінде есептелуді.

Информация	
Земельный участок Перейти к участку	
Кадастровый номер	21-324-059-016
Предоставленное право	общая долевая собственность
Срок землепользования	
Категория земель	Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)
Целевое назначение	эксплуатация жилого дома
Местоположение	город Нур-Султан, район Байқоңыр, жилой массив Өндіріс, улица Көксеңгір, дом 44, квартира 1
Площадь (кв.м.)	1187
Кадастровая оценка	не указана

2 сурет - Жер учаскесінің орналасу сұлбасы

Жер учаскесі кадастрлық нөмері 21-324-059-016, жалпы ауданы 1 187 ш.м. құрайтын, Астана қаласы, Байқоңыр ауданы, Өндіріс тұрғын массиві, Көксеңгір көшесі, 44 үй, 1-пәтер мекен жайында орналасқан. Таңдалған объект 16 аймақта орналасқан. Барлық факторларға сүйене отырып бұл жер учаскесінің кадастрлық құны 9 916 198 теңгені құрайды.

ҚР ЖК сәйкес кадастрлық (бағалау) құны жер учаскесінің төлемақысының базалық ставкасынан туынды болып табылады және нақты жер учаскесінің нормативтік белгіленген бағасын білдіреді [5].

Елді мекендердегі (қалалар, кенттер және ауылдық елді мекендер) жер учаскелері төлемақысының базалық ставкасын жергілікті жағдайлар мен ерекшеліктерге қарай (ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді қоспағанда) жергілікті мемлекеттік билік органдары (әкімдіктер) айқындайды.

Астана қаласының жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемелерінің көрсеткішіне келетін болсақ, алғашында, яғни 1996 жылы 411 мөлшерге ие болды.

2003 жылдың маусымынан бастап, ғимарат (құрылыс) және оның кешені (құрылысқа немесе қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда) орналасқан жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, ел астанасындағы

жер учаскелері үшін базалық төлем мөлшерлемесі 1180 теңгені құрады, 890 қаулыға сәйкес ең жоғары мөлшерге ие болған еді.

Кейіннен, әлемдік кризис пен девальвацияның нәтижесінде 2008 жылы Үкіметтің қаулысына өзгерістер енгізу нәтижесінде Астана қаласы үшін базалық ставка – 3400 теңгені құрады.

Алайда, жергілікті басқару органдарының жаңа саясатқа көшірілуі мен олардың мемлекеттік билік құрамында жауапкершілігін арттыру мақсатында 2011 жылғы реформалар нәтижесінде, елді мекен жерлерінің базалық ставкалары мәслихаттың шешімімен, белгілі аймақтың әкімдігімен бекітілетін болды. Осылайша 2011 жылы Астана қаласының жергілікті атқарушы органдарының шешімімен жаңа базалық ставка орнатылды. Дегенмен, жаңа базалық ставка ешбір өзгеріссіз 3400 теңгені құрады. 2012 жылдан бастап, осы уақытқа дейін базалық ставка өзгермей, 6 683 теңгені құрайды. [5].

Қорытындылап айтсақ, жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесін есептеу 11 жыл бұрын жүргізілген, осы уақыт ішінде әлемдегі және Қазақстандағы экономикалық жағдай айтарлықтай өзгерді. Салыстырмалы деңгейде алсақ та 2012 жылы 1 доллар шамамен 150 теңгеге тең болды, ал 2023 жылдың басында 1 доллар шамамен 448,40 теңгеге тең болды. Ең төменгі күнкөріс деңгейі 2012 жылы – 17 439 теңге, ал 2023 жылы – 40 567 теңге [7,8].

Осыны негізге ала отырып, жер учаскесі төлемақысының базалық мөлшерлемесін қайта есептеу қажет, сонымен қатар кадастрлық құнды есептеудегі көрсеткіштерге өзгерістер енгізу қажет.

Әдебиеттер тізімі

1 Мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі [Электрондық ресурс]. -URL: [<https://aisgzk.kz/aisgzk/kz/>]

2 "Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастры шеңберінде мемлекеттік көрсетілетін қызметтерді цифрландыру мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Заңының жобасы туралы. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2020 жылғы 30 қарашадағы № 803 қаулысы. [Электрондық ресурс]. -URL: [<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P2000000803>]

3 Жер қатынастары саласындағы мемлекеттік қызметтерді көрсету жөніндегі қағидаларды бекіту туралы [Электрондық ресурс]. -URL: [<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V2000021366>]

4 Варламов, А.А., Земельный кадастр [Текст]: В 6-ти т. т. 6 Географические и земельные системы, КолосС, Москва, 2013. [Электрондық ресурс]. -URL: [<https://djvu.online/file/AwcelZoRimCTr>]

5 Қазақстан Республикасының Жер кодексі [Электрондық ресурс]. - URL: [https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442_]

6 Астана қаласының аумағындағы жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларын белгілеу туралы [Электрондық ресурс]. -URL: [<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V11A0000704>]

7 Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы. [Электрондық ресурс]. -URL: [<https://www.proquest.com/openview/bca4d0a6dc15427b69457c0451a87e96/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2040545>]

8 Wu, F.; Mo, C.; Dai, X.; Li, H. Spatial Analysis of Cultivated Land Productivity, Site Condition and Cultivated Land Health at County Scale. Int. J. Environ. Res. Public Health, - 2022. -№ 19. -P. 12266. -URL: <https://doi.org/10.3390/ijerph191912266>

*Ғылыми жетекші: Курманова Г.К. - э.ғ.д. "Кадастр" кафедрасының
профессоры*