

Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 130-летию С. Сейфуллина = С. Сейфуллиннің 130 жылдығына арналған халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары. - 2024. – Б.ІІІ. - Б. 122-124.

ӘОЖ 332.6

## ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙДА ЖЕРДІҢ ҚҰНЫН АНЫҚТАУ МӘСЕЛЕСІ

*Айтмағамбет А.Қ., магистрант*

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

Жерлердің, соның ішінде қалалық жерлердің құндылығы олардың қосымша табыс әкелу қабілетінде. Бұл табысты айқындау үшін оларды кадастрлық бағалау жүргізіледі, осылайша Қазақстан Республикасында жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны нормативтік баға ретінде әрекет етеді. Жер учаскесінің кадастрлық құны – бекітілген әдістеме бойынша айқындалатын және оның ағымдағы пайдаланылуын ескере отырып, жер учаскесінің құндылығы туралы ұғымды көрсететін ақшалай мәндегі есептік шама. Жерді кадастрлық бағалау Жер ресурстарын басқару және осы негізде жерді пайдалану тиімділігін арттыру мақсатында жүргізіледі. Жер учаскелерінің кадастрлық құнын есептеуге жалпы елді мекеннің жер бірлігінің немесе елді мекеннің құрамындағы кадастрлық квартал жерінің функционалдық пайдалану түрлері бойынша кадастрлық құнын білдіретін есептік шама ретіндегі үлес көрсеткіштері негіз болып табылады.

Кадастрлық құн негізінде мемлекеттің жеке меншік құқығын өтеулі бергені (сатқаны) және жер учаскесіне жалдау құқығын сатқаны үшін төлемақы есептеледі.

Жер учаскелерінің кадастрлық бағалау құнын айқындаудың негізі жер бағасының нормативтік көрсеткіші - базалық мөлшерлеме болып табылады. Жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесі экономикалық шарттардағы жер рентасының орташа шамасының мәнін білдіреді. Азаматтарға және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға оларға қызмет көрсетуге арналған жерлерді қоса алғанда, ғимараттар мен құрылыстар салуға берілетін елді мекендер жерлерінің кадастрлық құнын айқындау үшін базалық ставкаларға елді мекендер аумағын аймақтарға бөлу нәтижесінде белгіленген түзету коэффициенттері (жоғарылату немесе төмендету) қолданылады [1].

Астана қаласында жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемелері 1-кестеде берілген.

1-кесте – Астана қаласында жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемелері туралы ақпарат (2023 жылдың 1 қарашасына сәйкес)

№	Қала	Базалық мөлшерлеме тг/шаршы.м.	Бекітілген жыл	Негіз
---	------	--------------------------------	----------------	-------

1	Астана	6683	2012	Астана қаласы әкімдігінің 2012 жылдың 4 желтоқсанның №83 және Астана қаласының мәслихатының 2012 жылдың 6 желтоқсанының №92/11-V Қаулысы
---	--------	------	------	--

Қалалардағы халық пен өндірістің шоғырлануы қалалық жерлерді тартымды ресурсқа айналдырады.

«Қазақстан Республикасының 2023 жылғы жер жағдайы және оның пайдаланылуы туралы» Жиынтық талдамалы есебінің деректері бойынша Қазақстан Республикасындағы елді мекендер жерлерінің жалпы ауданы 25 037,4 мың.га құрады. Осы санаттағы ауданның тек 16,4 пайызы алып жатқан қалалар халықтың 50% - дан астамын, негізгі өндірістік қорлардың 70% - дан астамын шоғырландырады [2]. Мұнда негізгі әлеуметтік, өндірістік, ақпараттық және басқарушылық байланыстар қалыптасады. Көпфункционалды әлеуеті бар қалалардың тартымдылығы осында. Бұл қалалық жерлерді пайдаланушыға барлық қызмет түрлерін құру және дамыту үшін ерекше қолайлы жағдайлар жасайды.

Осы шарттардың динамикасына байланысты базалық мөлшерлеме түзетілуі тиіс, алайда Астана қаласында базалық мөлшерлеменің мөлшері 2012 жылы 1 шаршы метр үшін 6683 теңге (1 кесте) мөлшерінде белгіленгеннен бастап, әлі күнге дейін өзгерген жоқ (Астана қаласы әкімдігінің 2012 жылдың 4 желтоқсанның №83 және Астана қаласының мәслихатының 2012 жылдың 6 желтоқсанының №92/11-V бірлескен Қаулысы) [3].

Әлемдік тәжірибеде жер учаскелері үшін базалық ставкалардың мөлшері және түзету коэффициенттері әр 3-5 жыл сайын қайта қаралуға жатады. Олар елдегі экономикалық жағдайға, жергілікті шарттарға және белгілі бір аймақтағы ерекшеліктерге байланысты қолданылады. Мәселен, соңғы рет елорда аумағында бағалау аймақтарға бөлудің қолданыстағы, 0,5-тен 2,0-ге дейін түзету-бағалау коэффициенті бар 26 аймақты қамтитын, схемасы 2012 жылғы желтоқсанда әзірленді. Демек, жердің бір шаршысының кадастрлық құны бүгінде, бекітілген базалық ставкасы бір шаршы метрге 6 683 теңгені ескеретін болсақ, 3 342 теңгеден 13 466 теңгеге дейін құрайды.

Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін әзірлеу кезінде ескерілетін негізгі факторлар: қала орталығынан қашықтығы, аумақтарды абаттандыру жүйесімен, инженерлік инфрақұрылыммен, мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету саласымен қамтамасыз етілуі, қоршаған ортаның жай-күйі, тұрудың санитарлық-гигиеналық жағдайлары, құрылыстың тарихи құндылығы.

Астана қаласы бойынша жер учаскелерін жеке меншікке беру, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға беру кезінде олардың кадастрлық (бағалау) құнын айқындауға арналған аймақтардың шекаралары нарыққа әсер ететін негізгі факторларды ескере отырып, 2018 жылы нақтыланды және Астана қаласы мәслихатының 2018 жылғы 27 ақпандағы №237/28-VI шешімімен бекітілді. Аймақтардың шекараларын

қайта қарау елорданың перспективалық дамуын ескере отырып жүзеге асырылды.

Жердің нарықтық құнының қалыптасуына, жыл сайын, әртүрлі объектілер құрылысының өсіп келе жатқан көлемі, жергілікті атқарушы органның қаланы инженерлік-көліктік инфрақұрылыммен қамтамасыз етуге жұмсаған шығындары әсер етеді.

Жер учаскелері үшін төлемақының төмен базалық мөлшерлемесінің нәтижесінде жер төлемдерінің мөлшерін төмендету жағдайы қалыптасты. Бұл жер салығынан бюджетке түсетін ақшалай қаражаттың аз түсуіне тікелей байланысты. Экономикасы дамыған елдерде бюджетке жерден түсетін түсімдер 30% - ға дейін құрайтынын атап өткен жөн [4].

Демек, жер бағасының құрылымын қалалық жоспарлау және басқа да әртүрлі факторлардың әсер етуіне байланысты нарықтық құнды есепке алу қажеттілігі туындайды.

Жоғарыда айтылғандардың негізінде келесі тұжырымдар жасалды: жерді кадастрлық бағалау шектеулі, жердің құны сұраныс пен ұсынысты ескере отырып анықталуы керек; нарықтық қатынастардың дамуына қарамастан, жер учаскелері үшін төлемнің базалық ставкасы ұзақ мерзімді мәнге ие болады; жерді бағалау кезінде шығындар әдісін және оның модификациясын ең қолайлы деп қолдану қажет; нарықтық құнын анықтау кезінде жерді нақты шарттарға қатысты үнемі нақтылау қажет, бұл үшін сатуды салыстыру әдісін қолдануға болады.

*Ғылыми жетекшісі экономика ғылымдарының докторы Құрманова Г.К.*

### **Әдебиеттер тізімі**

- 1 Қазақстан Республикасының Жер кодексі. Қазақстан Республикасы. 2003 жылғы 20 маусымдағы N 442 Кодексі. (2003). – URL: [adilet.zan.kz](http://adilet.zan.kz)
- 2 Қазақстан Республикасының 2023 жылғы жер жағдайы және оның пайдаланылуы туралы жиынтық талдамалы есебі (2023). Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігі, 45.
- 3 Астана қаласы әкімдігінің 2012 жылдың 4 желтоқсанның №83 және Астана қаласының мәслихатының 2012 жылдың 6 желтоқсанының №92/11-V Қаулысы. Астана қаласы әкімдігі (2012). – URL: [adilet.zan.kz](http://adilet.zan.kz)
- 4 Ozeranskaya, N., Abeldina, R., Kurmanova, G., Moldumarova, Zh., Smunyova, L. (2018) Agricultural land management in the system of sustainable rural development in the Republic of Kazakhstan. *International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET)*, 9: 13, 1500-1513.