

3. Поляков Л.Е. и др. Радиологическое состояние подземных и поверхностных вод юго-восточной части территории Семипалатинского испытательного полигона и приграничных площадей// Вестник НЯЦ РК, 2006. - Вып.2. – С.106-111.
4. Паницкий А.В. Миграция техногенного радионуклида ^{137}Cs в долине ручья Тахтакушук низкогорного массива Дегелен // Вестник НЯЦ РК, 2005. - Вып.4. – С.96-101.
5. http://iki.academset.kz/m/m5_2.html
6. Садвакасов М.О. и др. Разработка единой информационной системы данных по бывшему СИП на основе ГИС-технологий// Вестник НЯЦ РК, 2006. - Вып.3. С.33 – 39.

Выполнен подготовительный этап оценки радиологической обстановки в горном массиве Дегелен Семипалатинского испытательного ядерного полигона путем создания цифровой векторной пространственной базы геоданных для дальнейшего совершенствования ГИС ГМД.

Мақалада Семей ядролық сынақ полигонындағы Дегелең таулы сілемінің цифрланған векторлық кеңістіктік мәліметтер қорын жасау арқылы осы аймақтағы радиоэкологиялық жағдайды бағалау үшін дайындықтың алғашқы кезеңі орындалғаны баяндалған.

In article data on performance of a preparatory evaluation stage of radiological conditions in the Degelen mountain of Semipalatinsk Test Sided through creations of digital vector geospatial database are resulted.

ӘОЖ. 332.33(62)

**«БАЙСЕРКЕ-АГРО» ЖШС АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҚ ЖЕРЛЕРІН КАДАСТРЛЫҚ
(БАҒАЛАУ) ҚҰНЫН АНЫҚТАУ ЖҮЙЕСІНЕ ТҮЗЕТУЛЕР ЕНГІЗУ**

**ENTERING OF CORRECTIONS INTO SYSTEM OF DEFINITION OF A
CADASTRAL ASSESSMENT FOR THE AGRICULTURAL GROUNDS OF TOO
"BAISERKE-AGRO"**

**Балқожа М. А., Бектұрғанова А. Е., Абылқасымова К. М.
M. A. Balkozha, A.E. Bekturganova, K.M. Abilkasymova**

Қазақ ұлттық аграрлық университеті

Кілт сөздер: жер телімі, кадастрлық бағалау, жердің құны.

Қазіргі нарықтық қатынастарға байланысты, жердің мемлекет меншігінен жеке меншікке өтуі және жеке меншіктегі жерлердің азаматтық құқықтық мәмілелер арқылы сатылуы, жалға берілуі сияқты жүргізіліп жатқан қатынастардың барлығы ақылы негізде жүзеге асырылуына байланысты жерді бағалау ерекше маңыздылыққа ие болды, оның ішінде ауыл шаруашылығы жерлері. Шаруашылықтың жерлерін бағалау және талдау кезінде топырақтарын зерттеу іс қағаздарымен толық байланыстыра отырып, жерлердің көлемі мен түрлерін бірімен-бірі байланыстырып ұйымдастыру керек.

Алматы облысы, Талғар ауданы, Панфилов ауылдық округінің «Байсерке -Агро» ЖШС жер пайдаланымының ауқымында барлық ауыл шаруашылық алқаптардың

түрлеріне балл бонитет картограммалары құрылып, топырақтардың балл бонитеті есептелінген.

Топырақтың сапалық бағасы, жүз баллды бонитет шкаласы қатынасында берілген. 0-50 см қабаттағы топырақтың орташа қарашірінді мөлшері, топырақ зерттеу барысында алынған сараптама нәтижелеріне сай анықталады.

Әрине, әр бір топырақтың түрін анықтау кезінде топырақтағы қарашірінді мөлшері, оның механикалық құрамы, тастануы, шайылуы, дефирленгендігі, тұздануы, сортаңдануы, т.б. топырақтың табиғи құнарлығына әсер ететін факторлар ескеріледі.

Әр бір топырақ шифрінің есебі ауыл шаруашылық алқаптарының сапалық бағалау ведомостіне енгізілген. «Байсерке -Агро» ЖШС бойынша орташа балл бонитет 48,2 баллды құрайды, оның ішінде суғармалы егістікте – 89; суарылмайтын егістік – 38; шабындықтарда – 38; жайылымдарда – 38; басқа жер алаптары – 38 [1].

«Байсерке-Агро» ЖШС Талғар ауданының солтүстігінде орналасқан. ЖШС ауданны 3583,6 га алып жатыр. «Байсерке-Агро» ЖШС барлық ауыл шаруашылық алқаптары - 3442.5 га, оның ішінде егістік - 2994 га (суарылатыны-2544, суарылмайтыны-450).

Жыртылатын жер ауданы 10,0 га негізінен кіші аумақты учаскеден тұрады және шаруашылықтың орталығынан онша қашық емес, мұндай орналасу ұйымдастыру жұмыстарын жеңілдеті түседі.

«Байсерке-Агро» ЖШС учаскесіндегі егістік жерлер бір тегіс шекарадан тұрады, бұндай бөліну далалық жолдармен шектелген, техниканы тиімді пайдалануға жол береді.

Топырақ құнары жағынан суармалы егістіктер III топқа жатады. Айдалатын егістіктердің жер бедері бір келкі емес, аздаған ойлы-қырлы болып келеді, дегенмен пайдалануға кедергі жасалмайды.

Жайылымдық жерлер шаруашылықтың жер көлемінің 418,6 га құрайды. Егістік жерлердің арасындағы жайылымдықтар негізінен түбегейлі жақсартылмаған.

Алматы облысының жер қатынастары басқармасының, Алматы облысы Талғар ауданы жер қатынастар мемлекеттік мекемесінен «Байсерке-Агро» ЖШС жер телімінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау актісі берілген.

Жер телімін бағалау құны: бес жүз он екі миллион үш жүз тоқсан бір мың жүз теңге.

Мемлекеттен «Байсерке-Агро» ЖШС 3583,76 га жерді тауарлы ауыл шаруашылығын жүргізу үшін, жеке меншікке 512391100 тг сатып алды. Сатып алу негізі жердің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау Актісі.

Жалпы қазіргі кезде, мемлекеттің бағалау жұмыстарын қажетті түрде толық үйлестіре алмауына байланысты, жер учаскесі бағаларының нормадан тыс айырмашылығы он шақты есе өсіп, кеміп өзгеріп отыр (әсіресе үлкен елді-мекендерде). Бұл процестер базалық ставкаларды есептеу әдістемесіне деген сенімсіздікті тудырады, себебі кадастрлық (бағалық) құн нарықтық жағдайға сай емес. Нарықта жердің құны сұраныс пен ұсыныстың әсерінен туады [2].

Бірақ, бұл жерде жер учаскесінің кадастрлық құны жердің алғашқы нарығын қалыптастыру үшін және бірінші кезекте фискальді органдарға қажет екендігін атап өту қажет. Және кадастрлық (бағалық) құнның негізінде базалық ставка мен рента құраушы факторлардың нарықтық әдістемесі жатқандығын ескерсек, нарық жағдайына сай әр кезең сайын жер төлемдерінің базалық ставкаларын қайта қарастырып, түзету керек деген түйін түюге болатынын айту керек. Өйткені, Үкіметтің 2003 жыл 2 қыркүйектегі №890 қаулысының 1-қосымшасы жер учаскелерін жеке меншікке құрылыс салуға немесе оларға қызмет көрсетуге арналған жерлерді қоса алғанда, ғимараттар (құрылыстар, үймереттер) мен олардың кешендері салынған жерлерді берген кезде олар

үшін төлемақының базалық ставкаларына ҚР Үкіметтің 07 қараша 2008 жылғы №1023 қаулысының 1-қосымшасы арқылы қажетті толықтырулар мен түзетулер енгізілген.

Бірақ ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлердің базалық ставкаларына 2003 жылдан бастап, еш бір түзетулер мен жаңартулар енгізілмеген. Сондықтан барлық ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің базалық ставкалары 2003 жылғы нарық деңгейін сипаттап көрсетеді. Бұл жер учаскелері бағасындағы қисынсыздықтың ең басты себебі.

Бұл үрдісті ретке келтіруді мемлекет екі бағытта шешкені абзал:

1. Жер учаскесіне төленетін төлемдік базалық ставкелерін және түзету коэффициенттерін нарықтағы бағаның өсу, не кему ырығына, индексіне сай қайта қарастыру.

2. Үкіметтің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 қаулысына қажетті толықтырулар мен түзетулер енгізу.

Қазір нарықта жердің құны сұраныс пен ұсыныстың әсерінен туады. Қазіргі уақытта сұраныстың артуына байланысты нарықтық құн - кадастрлық құннан 3-4 есеге ұлғайып отыр. Сатылымдарды салыстыру әдісі бойынша 1 га суармалы егістіктің құны – 500000 теңге екендігі анықталды. Егер базалық ставканы нарықтық құнның 75 пайызын алатын болсақ кадастрлық құн мен нарықтық құн теңесер еді.

Осындай әрекеттер арқасында бағалау процесі әрі мемлекеттік, әрі нарықтық талаптарға сай тәртіпке ие болады. Мысал ретінде, Үкіметтің 2 қыркүйек 2003 жылғы қаулысына келесідей өзгертулерді енгізуді ұсынуға болады:

- суармалы егістік, тауға жапсарлас және таулық ашық қызыл қоңыр топырағының төлемақының базалық ставкасын 126100 теңгеден 375000 теңгеге;

- суарылмайтын егістік, тауға жапсарлас және таулық қара топырақты және қызыл қоңыр топырағының төлемақының базалық ставкасын 30600 теңгеден 91800 теңгеге;

- шабындық, тауға жапсарлас және таулық қара топырақты және қызыл қоңыр топырағының төлемақының базалық ставкасын 13100 теңгеден 39300 теңгеге;

- жайылым, тауға жапсарлас, таулық қара топырақты және қызыл қоңыр топырағының төлемақының базалық ставкасын 9400 теңгеден 28200 теңгеге;

- басқа жер алқаптары, тауға жапсарлас және таулық қара топырақты және қызыл қоңыр топырағының төлемақының базалық ставкасын 4700 теңгеден 13650 теңгеге.

Базалық ставка нарық жағдайына сай түзетіліп отыр. Егер де ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерді түзетіліп отырған базалық ставкалармен кадастрлық (бағалау) құнын анықтайтын болса, онда белгілі кадастрлық (бағалау) құнына қарағанда 3-4 есе пайданы мемлекеттікке түсіретін еді.

Ауылшаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттырудың немесе кемітудің жалпы мөлшері Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 10 бабының 1 тармағына сәйкес белгіленген төлемақының базалық ставкаларының елу пайызынан аспауы тиіс. Ал егер есептелініп анықталған ортақ интегралды түзету коэффициенті тағайындалған параметрлерден көп немесе кем болса, онда оның шекті көрсеткіштері қабылданып қолданылады: ең жоғары – 1,5; ең кемі – 0,5.

Жердің пайдалану нысанына және мақсатына байланысты, мемлекеттік мүддені ескере отырып, түзету коэффициенттерді жердің нарықтық құнына сай қайта қарастыру қажет [3].

Егер де ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерді түзетіліп отырған базалық ставкалар мен түзету коэффициенттермен кадастрлық (бағалау) құнын анықтайтын болса, онда мемлекеттің анықтаған кадастрлық (бағалау) құнына қарағанда 4-5 есе көп ақшаны, яғни 189544100 теңгені мемлекетке түсіретін еді.

1. Земельный кодекс Республики Казахстан // Официальная газета. - 2003, 5, 12 июля.
2. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр: Управление земельными ресурсами Казахстана в рыночных условиях. - Алматы: КазНИИЭОАПК - Алматы, 2001.- 216б.
3. Постановление Правительства Республики Казахстан «Об утверждении размера льготной цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения по административно-территориальным единицам» от 10 сентября 2003 года № 918 / Собрание актов Президента Республики Казахстан и Правительства Республики Казахстан. – 2003. - № 37.

Целью оценки является определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий для обоснования земельного налога, арендной платы и других платежей при сделках с земельными участками, при этом предметом оценки является значение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий объектов оценки.

Бағалаудың мақсаты, ауыл шаруашылық алқаптардың кадастрлық құнын анықтау, жер салығын төлеу, жалға алу және жер телімдерінің мәмлесінде басқа төлемдерді негіздеу, сонымен бірге бағалаудың негізі, ауыл шаруашылық алқаптарын бағалаудың объектісі болып табылады.

Objective of an assessment is definition of cadastral cost сельскохозяйственных угодий for a background of the agrarian tax, a rent and other payments at deals with the ground areas, thus subject matter of an assessment is value of cadastral cost agricultural угодий objects of an assessment.

ӘОЖ 332.6

ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН БАҒАЛАУ МАҢЫЗДЫЛЫҒЫ ЖӘНЕ БАҒАЛАУДЫҢ БҮГІНГІ ТАҢДАҒЫ ПРОБЛЕМАЛАРЫ

THE IMPORTANCE OF AN ASSESSMENT OF THE GROUND AREAS AND PROBLEMS OF AN ASSESSMENT IN THE MODERN WORLD

**Балқожа М. А., Бектұрғанова А. Е., Абылқасымова К. М., Арыстанова А. М.
M. A. Balkozha, A. E. Bekturganova, K.M. Abilkasymova, A. M. Arystanova**

Қазақ ұлттық аграрлық университеті

Кілт сөздер: Жердің құнын бағалау, бағалау кезеңдері, бағалаудың ролі.

Қазақстанда жер реформасының өтуіне байланысты жерді бағалау маңызды рөл атқара бастады, әсіресе бағалау жұмыстары ауыл шаруашылық мекемелерінің өндірістік шаруашылықтарының, алқаптардың және ішкі шаруашылық жер учаскелерінің шекараларын белгілеуде, территориялық бірліктерін анықтауда маңызы зор. Себебі, бағалау нәтижелері іс жүзінде көптеген мәселелерді шешуде қолданылады, атап айтсақ:

- ауыл шаруашылық мекемелері әрекеттерін сараптауда және шаруашылық жоспарлауда, өнім өндіретін шаруашылықтардың жер өңдеудегі есептерін негіздеуде;
- жер пайдалануды ұтымды әрі тиімді ұйымдастыруда: алқаптардың тиімді ауданын анықтау, шаруашылық бөлімшелердің материалдық және еңбек қорларының оптималды мөлшерін анықтау, сонымен қатар өндіріс көлемін анықтау;