25. Кипшакбаев Н.К и др. «Восстановление экологических систем в дельте Сырдарьи и Северной части Аральского моря, Алматы, «ЭВЕРО», 2010
26. Проблемы гидроэкологической устойчивости в бассейне озера Балхаш – Алматы: Каганат, 2003. – 584 с.
27. Смоляр В.А., Мустафаев С.Т. Гидрогеология бассейна озера Балхаш – Алматы: Гылым, 2007. – 352 с.
28. Мальковский И.М. Географические основы водообеспечения природно-хозяйственных систем Казахстана – Алматы, 2008. – 204 с.
29. Достай Ж.Д. Управление гидроэкосистемой бассейна озера Балкаш – Алматы, 2009. – 236 с.
30. Seversky I.V., Malkovsky I.M. Ili-Balkhash basin: the state and prospects of nature management // Restoration of Degradated Rivers: Challenges, Issues end Experience. Kluwer Academic Publishers. – Printed in Netherlands, 1998. – P. 225 – 262.

Бұл мақала Іле-Балқаш бассейнінің су пайдаланудағы негізгі мәселелерді, сол аймақтың экономикалық және әлеуметтік дамуы, Балқаш көлінің табиғи режимінің бұзылуы, бассейнің су жиналатын бөлімінің гидрологиялық режимінің өзгерісі, Іле өзені атырауының деградациясы, су секторындағы құқықпайдаланудың заңды механизмдерінің тиімсіздігі, мәселелерді шешудің ұтымды бағыттары мен жоюдың жолдары туралы сұрақтарға және ұсыныстарға жауап бере алады.

This article contains the following key points and issues of concern: the main problems in the Ili-Balkash water basin, economic and social Development in the region, interfering with the natural regime of Lake Balkash, changing the hydrological regime of watersheds parts of the basin, the degradation of the delta of the river Ili, ineffective enforcement mechanisms of existing laws water sector, water losses in the agricultural sector, the priority areas to address and eliminate barriers that recommendation.

УДК 332.33

МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

METHODICAL SINGULARITIES OF GROUND-ESTIMATED ZONING OF SETTLEMENTS

**Игембаева С.К., Табынбаева Л., Тургульдинова С.
S.K. Igembayeva, L.Tabynbayeva, S.Turguldinova**

Казахский национальный аграрный университет

Аннотация В статье рассмотрены методические особенности земельно-оценочного зонирования населенных пунктов. Зонирование территорий населенных пунктов определяет разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

Ключевые слова: земельно-оценочное зонирование, земельный кадастр, оценщики, кадастровый квартал, ценовая зона, оценка земли.

Зонирование – это определение территории земель с установлением их целевого назначения и режима использования. Организацию зонирования земель на уровне областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения осуществляют соответствующие уполномоченные органы областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения. Проект (схема) зонирования земель утверждается соответствующими представительными органами областей, городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения. Зонирование земель проводится по решению местных исполнительных органов и осуществляется за счет бюджетных средств [1].

Земельно-оценочное зонирование (ЗОЗ) населенных пунктов проводится для оптимизации налогообложения юридических и физических лиц за пользование или владение земельными участками. Помимо фискального назначения земельно-оценочное зонирование при необходимости может быть использовано для целей аренды и купли-продажи земельных участков, а также для ведения правового кадастра с ипотечным кредитованием.

Объектом ЗОЗ являются все земли в границах черты населенного пункта, где учетной основой является кадастровый квартал, состоящий из единиц учета и оценки – земельных участков, зарегистрированных в составе государственного земельного кадастра, как предмета налогообложения.

ЗОЗ населенных пунктов имеет два основных отличительных признака. Во-первых, оно связано с градостроительной деятельностью. И во-вторых, в процессе зонирования регулируются сооружение и использование объектов недвижимости как взаимосвязанного комплекса зданий, строений, сооружений и земельного участка, на котором они расположены [2].

Источники информации ЗОЗ являются государственный правовой, градостроительный и земельный кадастры; градостроительная документация, данные экономики землепользования и городского (поселкового) хозяйства, показатели спроса и предложения земли в рамках зарождающегося земельного рынка. Недостающая информация получается в процессе рекогностировочной инвентаризации земель.

Заказчиками ЗОЗ являются местные исполнительные органы власти. Подрядчики - подразделения ГосНПЦзем. Субподрядчики городские (поселковые) органы архитектуры и градостроительства, а также, при необходимости - независимые оценщики.

В период зонирования целесообразно создавать специальные оценочные комиссии. Последовательность:

- подготовительные работы для зонирования осуществляются согласно статистического формуляра;
- схема планировочно-функционального зонирования, являющаяся частью градостроительного зонирования, уточняется применительно к кадастровым кварталам;
- на кадастровой карте, в границах кадастровых кварталов выделяются следующие зоны: жилая общественная, производственная, зона непоселковых земель в черте города, экологическая зона, зона особого правового режима;
- при сочетании внутри кадастровых кварталов различных функций использования земли, возможно выделение подзон и микрзон.
- определяется удельная стоимость каждой зоны, по фактическим показателям, при этом в каждой зоне учитываются объекты только данного планировочного назначения;
- составляются экспликация схемы зонирования.

Схема зонирования по местоположению составляется следующим образом:

- на кадастровой карте, в границах кварталов соответствующим цветом или штриховкой выделяются четыре-яруса-зоны по материалам градостроительных характеристик, концентрируемым в транспортной доступности центра:

- зона 1-до 15 мин;
- зона 2- 16ч 30мин;
- зона 3-31ч 45мин;
- зона 4-45-60мин;
- зона 5-> 60 мин.

- в случаях сочетания внутри кадастровых кварталов различной доступности центра, возможно; выделение подзон и микрозон;

- на схему наносятся в форме круговых диаграмм градообразующие общественные центры и центры каждого кадастрового квартала;

- определяется удельная стоимость транспортной инфраструктуры по каждой зоне, с использованием показателей картограммы транспортной интенсивности;

- составляется экспликация схемы зонирования по местоположению.

Рекомендуемый порядок составления схемы зонирования по совокупной стоимости улучшений:

-на кадастровой карте, в границах кадастровых кварталов, возле точки центра, записывается усредненное значение стоимости улучшений по данным сводных значений;

- каждая ценовая зона в границах кадастровых кварталов изолиний выделяется цветом, или штриховкой;

- при необходимости внутри зон выделяются микрозоны, выражающие принципиальные отличия стоимостных показателей улучшений, связанные прежде всего, с инфраструктурными особенностями обеспеченности подземными коммуникациями, а также с различной степенью амортизации объектов улучшений, и плотности застройки.

Осуществляется аппроксимация результатов зонирования для создания комплексной схемы земельно-оценочного зонирования, при уроченной строго к границам кадастровых кварталов в следующем порядке:

- по каждой схеме и картограмме определяется средневзвешенное значение стоимости недвижимости каждой зоны;

- путем наложения схем друг на друга разным цветом вычерчиваются пять зон, при этом за основную оценочную единицу принимается кадастровый квартал;

- путем расчета средневзвешенных значений приведенных стоимостей уточняется налоговое значение стоимости земли в каждом квартале, которое служит основой составления комплексной схемы земельно-оценочного зонирования;

- осуществляется комплексное зонирование, главным условием которого является объединение однородных кадастровых кварталов в земельно-кадастровые зоны; при этом одна зона должна включать не менее трех кварталов для обеспечения необходимой достоверности усредненных величин стоимости одного квадратного метра земли переведенного в поправочные коэффициенты [3].

Для сопоставления полученных результатов с фактическим положением оценки земли целесообразно составить картограмму действующего ценового рельефа. С этой целью на комплексную схему зонирования наносятся все оцененные объекты в предыдущий период и рассчитываются средневзвешенные значения цены земли по каждому кадастровому кварталу, а затем- по каждой ценовой зоне. Соотношение фактической и расчетной цены земли после утверждения материалов зонирования может быть использовано, как обобщающий поправочный коэффициент по результатам работы оценщика конкретного земельного участка. Например, по ценовой зоне фактическая цена земли 520тг/м², а расчетная -610тг/м². В этом случае поправочный коэффициент равен: 610/520=1,17. В случае цены земли оцениваемого участка, например, 324тг/ м², итоговая цена будет 324*1,17=379тг/ м².

Расхождение фактической и расчетной цены земли в каждой зоне, определенное расчетно-конструктивным методом, сопоставляется с базовой ценой земли данного поселения, установленной Правительством. Если эти значения не превышают двухкратной разницы, то базовую цену следует считать корректной. Однако для более точного заключения следует рассчитать средневзвешенное значение стоимости земли по всему поселению. В случае значительного расхождения следует выходить с предложениями в Правительство, инициируя изменение базовой ставки.

Чтобы не останавливать оценочные работы на период рассмотрения нормативной инициативы в Правительстве, целесообразно дифференцировать существующую базовую ставку по оценочным зонам, пропорционально значениям стоимости земли каждой зоны, для этого средневзвешенную оценочную стоимость нужно перевести в повышающий, или понижающий коэффициент путем соотношения с базовой ставкой. Например, если средневзвешенное значение стоимости 1200тг/ м^2 , базовая цена 411тг/ м^2 , то коэффициент будет равен $411/1200=0,34$.

В случае различий стоимостей, не превышающих двойного расхождения, базовая цена дифференцируется по зонам через аналогичный повышающий, или понижающий коэффициент. Например, при базовой цене 411тг/ м^2 значение средневзвешенной стоимости 524тг/ м^2 здесь будет понижающий коэффициент $411/524=0,78$. Этот коэффициент умножается на значение стоимости земли каждой зоны.

Расхождения фактической и расчетной цены земли после утверждения схемы зонирования является основанием для корректировки действующих поправочных коэффициентов к базовой ставке платы за землю.

Таким образом, в связи с динамичностью процесса жизнедеятельности поселений ЗОЗ необходимо постоянно уточнять и совершенствовать в рамках проведения земельного кадастра. Процессы управления земельными ресурсами неразрывно связаны с эффективностью их использования. Для этого в Казахстане в переходный период развития земельно-имущественных отношений формируются рыночные механизмы в управлении землей при непосредственном участии государственных органов. Одними из основных элементов эффективного государственного управления земельными ресурсами и другой недвижимостью являются Государственные земельные и другие кадастры.

-
1. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года. - Алматы. - 96с.
 2. Методика государственной оценки земель городских и сельских поселений Текст. - М.: ФСЗК, 2000. - 31с.
 3. Максимов В.А. Кадастровое зонирование, оценка и налогообложение земель. – Усть-Каменогорск. 2010.

Мақалада елді мекендерде жер-бағалық аймақтарға бөлудің әдістік ерекшеліктері қарастырылған. Елді мекендер аумағының жерлерін аймақтарға бөлу қала құрылысында рұқсат етілген жер учаскелерін және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалануды айқындайды, яғни қала құрылысы регламентіне сәйкес жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалану және көрсетілген объектілерді пайдалануды шектеу, сонымен қатар сервитуттар.

In article methodical singularities of ground-estimated zoning of settlements are considered. Zoning of territories of settlements defines resolved use of the ground areas and other objects of real estate in town-planning, i.e. use of objects of real estate according to town-planning regulations and restrictions on use of the specified objects, and also servitudes.