1. **Дәріс. ТОПЫРАҚТАРДЫ БОНИТЕТТЕУ ЖӘНЕ ЖЕРЛЕРДІ КАДАСТРЛЫҚ БАҒАЛАУ**

Бүгінгі күнде жерді бағалаудың қажеттілігі жер қатынастарының өзгеруіне және жерді, жер пайдалану құқығын сату-сатып алу мүмкіндігінің пайда болуына байланысты өсуде.

Ауыл шаруашылық жерлерді тиімді пайдалануды ұйымдастыру негізінде жерді экономикалық бағалау жалпы мемлекеттік жер-кадастрының құрам бөлігіне кіреді. Жер учаскелерінің сапасы әр түрлі болғандықтан, олардың әр қайсысына жұмсалған бір көлемдегі еңбек әр түрлі өндірістік нәтиже береді. Бұл жағдай өндірісте ауыл шаруашылық жұмыстарын жүргізу көрсеткіштеріне әсерін тигізеді. Сондықтан жер кез келген өзге өндіріс құралы сияқты өзінің өндірістік қабілетіне сай бағалануы тиіс.

Жерді бағалау нәтижелері іс жүзінде нақты мәселелерді шешуде, жерді тиімді пайдалану мен талдауды жоспарлауда; жер төлемдерін реттеуде, жер пайдаланымдардың оптимальды, оңтайлы мөлшерін анықтауда; жерді пайдалануды және қорғауды бақылауда, жерді алып қою кезінде шығындарды қайтаруда атқаратын міндеті зор.

Қазіргі кезде кез келген жағдайда пайдалануға болатын жерді бағалау тәсілі жоқ. Жер халық шаруашылығында әр түрлі рөл атқарады, мақсатына байланысты жерді әр тұрғыдан бағалауға болады. Соған орай бағалау әдістері де әр түрлі болады. Мемлекетіміздің әр даму сатысында жерді бағалаудың әр түрлі жүйелері болды. Мәселен кеңестік Қазақстанда жерді бағалауда топырақтарды бонитеттеу, Республика аумағын табиғи-ауыл шаруашылық және топырақ климаттық аймақтау, жерлерді экономикалық бағалау жұмыстары жүргізілген. Осы жұмыстар нәтижелері ауыл шаруашылық салаларын орналастыруда, жоспарлауда, ауыл шаруашылық өнімдерінің сату бағаларын жіктеуде, реттеуде, жердердің пайдалауын салыстырмалы талдауда пайдаланылды.

Ауыл шаруашылығында жер негізгі өндіріс құралы болып қаралады. Бұл жағдайда ауыл шаруашылық алқаптарының көлем бірліктерінен түсетін жалпы кірісті, шығын мен таза пайданың қатынасын анықтау және капиталдау коэффиценті (банкілік пайыз + тәуекел ету) арқылы жердің нормативтік бағасын есептеу бойынша жердің құны анықталады.

Жер – қалалар және басқа да елді мекендер (кенттер, селолар және ауылдар) үшін, құрылыс, өндіріс, байланыс және тағы басқасы үшін орналасу базисі. Бұл ретте, жердің нормативтік бағасы – оны пайдалану мақсатына, салынатын объектінің бағасына, алынатын өнімнен түсетін кіріске, инфроқұрылымының дамуына, табиғи жағдайына және т.б. факторларға байланысты анықталады.

Ерекше қорғалатын объектілерде, жер – ерекше қорғалатын территориялардың объектісі (табиғи қорықтар, ұлттық парктер, мәдени және демалу парктері мен орындары, т.б.) ретінде бағаланады. Бұл жердерді бағалау негіздеріне қорғалатын топырақтардың, өсімдіктер және жануарлар әлемінің құндылығын және олардың қоршаған ортаға, адамдардың денсаулығына тигізетін әсерлерін белгілейтін факторлар алынады. Бағалау салыстырмалы, сандық, сапалық және ақшалай көрсеткіштермен анықталуы мүмкін.

Орман қоры жерлері - өндіріс құралы және ерекше қорғалатын территория ретінде бағаланады. Сондай-ақ, су қоры жерлері де әр түрлі бағаланады: су ресурстарының өндірісте пайдалану маңыздылығына, фаунасы мен флорасының құндылығына т.б. байланысты бағаланады.

Жер табиғат байлықтарының: мұнай, көмір, әр түрлі қазба байлықтары, су, құрылыс материалдарының қоймасы болып табылады. Бұл жерлерді бағалауда жердің құндылығы ғана есепке алынып қоймай, оларды пайдалануда өсімдік жамылғысына, қоршаған ортаға, ландшафтқа, геологиялық құрылымға және гидрогеологияға келтірілетін зияндарына байланысты мәліметтер де есепке алынады.

Еліміздегі қазіргі кездегі әр түрлі санаттардағы жерлерді бағалау әдістері мен әдістемелері жерді нарық айналымына толығымен енгізу мүмкіндігін беріп отырған жоқ. Жалпы жерді бағалау әдісі және бағыты қоғамның даму деңгейіне, мемлекеттің, жеке азаматтардың және заңды тұлғалардың жер ресурстарын пайдалану қажеттілігіне және мазмұнына байланысты. Қазіргі негізгі әдістеме тек ауыл шаруашылық жерлерін бағалауға бағытталған, ал басқа санаттардағы жерлерді бағалауға тиімсіз. Дегенмен де, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерді бағалау әдістемесінде де бір қатар олқылықтар бар. Бұл проблемалардың басты себебі, бағалау нәтижелерінің нарық конъюнктурасына, яғни, жағдаятына сай еместігінде.

Жалпы жер учаскесін бағалауда екі жақ та (сатушы және сатып алушы) бағаға әсер етуші факторлар жиынтығын басшылыққа алады. Бұл нарық талабы. Ал әлемдік тәжірибеде қалыптасқан жылжымайтын мүлік объектісін бағалау екі сатыда жүргізіледі. Бірінші сатысында аймақтық және жергілікті жер нарығындағы экономикалық жағдай зерттеледі. Соның нәтижесінде, нақты уақыт ішінде тұтынушылардың жалпы қалауы бойынша, бағаланатын жылжымайтын мүлік объектісін пайдаланудың ең дұрыс, әрі тиімді түрі туралы қорытынды алынады. Жылжымайтын мүлікті пайдаланудың жақсы варианты таңдалғаннан кейін, бағалаудың екінші сатысы жүргізіледі. Нақтырақ айтқанда Батыс экономикасының тәжірибесінде жылжымайтын мүлік объектісін бағалауда үш негізгі әдіс пайдаланылады: салыстырмалы сату әдісі, шығындық әдіс және табыстық әдісі.

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 мекемелерінің 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 еңбектік қорларын оптимальды мөлшерін анықтау, сонымен қатар өндіріс көлемін анықтау;

- жердің өндірістік және технологиялық қасиеттерін жақсарту мақсатында, сондай-ақ жер пайдалануда шығындарды азайту мақсатында шараларды дайындап ұйымдастыру;

- жер қатынастарын реттеу: жалға алу барысында, жалға алу құнын негіздеуде; жер пайдаланымдарды қорғауда және бақылауда; жер иелері мен жер пайдаланушылар арасындағы, жалға алушылар мен берушілер арасындағы талас-тартысты шешуде, олардың арасында әр түрлі мәмілелер жасасуда;

жерлерді қайта орналастырғанда, мемлекет қажеттілігіне алынғанда, табиғи апаттарда шыққан шығын мөлшерін қабылдап қоюда.

Қазақстан Республикасының агроөндірістік кешенінің қазіргі таңдағы дамуында басты проблема тек жерге меншіктің өзгеруіне ғана байланысты емес, сондай-ақ ауыл шаруашылық тауар өндірушілер үшін қолайлы экономикалық жағдай жасау, ауыл шаруашылығының ғылыми-техникалық деңгейінің өсуі және қалпына келуін қолға алу проблемалары да көкейтесті болып табылады. Бұл проблемаларды шешу, жерге орналастыруды ең тиімді түрде шешуде, жерлерді бағалауды ғылыми негізделген тиімді әдіспен іске асыруға септігін тигізері хақ.

Дегенмен де, нарықтық экономикаға көшу барысында бағалау жұмыстарының саласында еліміз бірнеше нәтижелерге жетті. Атап айтсақ:

* жылжымайтын мүлікті бағалаушыларды дайындайтын арнайы мамандандырылған орталықтар ашылды;
* методикалық нұсқаулар дайындалды;
* жылжымайтын мүлікті іс жүзінде бағалау жүріп жатыр.

Бірақ, жылжымайтын мүлікті бағалаудың методикасы мен оны іс жүзінде қолданудың бірқатар олқылықтары бар. Осы олқылықтар мен проблемаларды шешудің жолдарына және оны келешекте дамыту әдістеріне тоқталайық. Қазақстан Республикасында 1990 жылдан бастап, сол кезде таңдаған стратегияға сәйкес, жер қатынастарын нарықтық жағдайға сай етіп оңтайландыру, өзгерту үрдісі жүріп жатыр. Нарықтық экономикаға өтуімізге байланысты ақылы жер пайдалану енгізілді. Қазіргі кезде әрбір жер учаскесі меншік нысаны ретінде заң жүзінде жылжымайтын мүлік ретінде танылады және нарықтық қатынас объектісі болып табылады. Сәйкесінше, жер учаскесі құқықтық реттеу объектісі ретінде салықтық салымдар және басқа да төлемдер үшін бағалық құнына ие болуы керек. Сол кезде «неден бастау қажет?» деген заңды сұрақ туды. Өтпелі кезеңдегі барлық ауыспалы экономикалы елдерде алғашқы жер нарығының құрылуында серпіліс беретін көрсеткіш керек болды. Мелекет жекешелендіру үрдісі кезінде жерді пайдалануға және иеленуге бере бастады. Бұл жағдайда алғашқы жер нарығының қалыптасуы келесілерді қамтыды: жер учаскелерін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке өтеулі негізде бір уақытта сату жолымен беру операциялары немесе заңнамаларда көзделгендей уақытша пайдалануға беру, сондай-ақ, өтеулі мақсатта жер пайдалану құқығын беру операциялары.

Бұл проблемаларды шешу үшін біздің ел әлемдік тәжірибеге сүйенді. Толыққанды жер нарығы қалыптасқан елдерде жер бағасының екі түрі орныққан: нормативтік (кадастрлық) және нарықтық. Нормативтік (кадастрлық) жер бағасы, ол тұрақты ақпарат база негізінде есептеледі, жер нарығының айналымында жер бағасының бастапқы деңгейі ретінде қолданылуы мүмкін және салық салымдарында да, тағы басқа мақсаттарда да қолданылады. Нарықтық баға экономикалық тепе-теңдік кезінде сұраныс пен ұсыныстың қатынасына сай қалыптасады. Әлемдік тәжірибені саралай келе, ҚР-да бірінші нормативтік көрсеткіштер қолданылды, оны жер учаскесінің базалық ставкалары деп атады. Ал жер учаскелерінің ерекшеліктерін ескеру үшін базалық ставкелерге түзету коэффиценттері қолданылды, яғни, рентаны құрайтын факторлер ескерілді. Бұл базистер, стандарттар алғашқы жер нарығын қалыптастыру үшін қажет болды.

Кейінірек рента құраушы факторларды және базалық ставкаларды қолдану арқылы кадастрлық бағалау құны анықталды. Мұнда методикалық негіз ретінде нарықтық бағалау әдістері пайдаланылды, яғни, шығындық және табысты капиталдау әдістері, салыстырмалы сату әдісі қолданылды. Осылайша біздің елде базалық ставкалардан нарықтық құнға, нарықтық бағалау әдістерімен есептелген, рента құрайтын көрсеткіштер арқылы өту жолы таңдалды.

Жерді кадастрлық бағалаудың дамуы – заңдық-нормативтік және методологиялық негіздерінің жетілуімен көрінді:

Бірінші кезең (1992-1996 жж.) – жер учаскелері үшін базалық ставкалардың және түзету коэффиценттерінің анықталуы.

Екінші кезең (1996-2002 жж.) – түзетілген базалық ставкаларды және нарық конъюнктурасын ескеретін түзету коэффиценттерін пайдалану арқылы жерлерді нормативтік кадастрлық бағалау жүргізілді.

Үшінші кезең 2003 жылы Жер Кодексін қабылдаған уақыттан басталды. Бұл кезде жерлердің кадастрлық бағалануы нарықтық конъюнктураны ескеріле отырып жасалды.

Осындай жолмен, жерлерді нарықтық-кадастрлық бағалаудың дамуы үш кезеңмен байланысты, ал оны өз кезегінде әр жыл сайын жердің нарықтық талабына сай түзетіп, өзгертіп отыру қажет.

Қазақстан Республикасында нарықтық жағдайда, қазіргі таңда жер мен меншік қатынастарының және мүдделерінің жүйесі құрылуда. Мұндай мүдделер екеу:

1) Басқармалық. Шаруашылық-қызметтік (жер қорының құрылымы) жеке және ортақ қоғамдық қарама-қайшылықсыз.

2) Нарықтық. Жер меншігінің тауарлы-ақшалы параметрлері, онда қоғамдық және жеке мүдделердің қарама-қайшылығы бар, иегерлер арасында бәсекелестік байқалады.

Жалпы екі мүдде де мемлекеттік реттеуді қажет етеді, әсіресе ауыспалы экономика кезінде:

- бірінші топтың мүдделерін реттеу – жер қорын бөлумен және қайта бөлумен реттеледі;

- екінші топтың мүдделерін реттеу – кадастрлық бағалау арқылы реттеледі, мұнда, кадастрлық құн – жер айналымын реттеудің басты тетігі.

Қазақстанда бағалық жұмыстар екі бағытта дамуда: мемлекеттік (міндетті) және тәуелсіз – екеуі де енді-енді аяққа тұруда. Мемлекеттік (міндетті) бағалау Әділет министрлігінің жылжымайтын мүлікті бағалау орталықтарымен реттеледі. Мемлекеттік жерді бағалау жер ресурстарын басқару Агенттігімен жүргізіледі.

Жылжымайтын мүлік объектілерін тәуелсіз бағалау қызметін көрсету нарықта келесі субъектілермен ұсынылған. Бүгінгі таңда 1200 астам бағалаушылар қызмет етеді, әрине оларда қызметтеріне сәйкес лицензиялары бар, олар ресми түрде жеті бағалық палатаға біріктірілген. Іс жүзінде қызметті әр түрлі жауапкершілігі шектеулі серіктестіктер, банктік құрылымдардағы, сақтандыру компаниялардағы, құрылыстық және риэлторлық фирмалардың бағалаушылары, сондай-ақ өз атынан жұмыс істейтін ұсақ бағалаушы фирмалар да қызмет көрсетеді. Мұндағы баста проблема – олардың (бағалаушы мекемелердің) құрылу принциптері, қағидалары, мәртебесі (статусы) және заңдық негізі анықталмаған, құрылу тәртібі де бұлыңғыр.

Осыларды ескере отырып, Қазақстанда бағалау жұмыстарын ұйымдастыру-әдістемелік шараларын реттеуді жоғарғы деңгейге көтеру керек деген тұжырым жасауға болады, әсіресе оның қызметін реттейтін салада.

Тәуелсіз бағалауда бәсекелестік әлсіз, кәсіптік мамандар дайындауды да жоғарғы дәрежеге жеткізу керек, сонымен қатар тәуелсіз бағалаушылардың бағалау қызметінің нәтижесін қадағалау қажет. Бұл шараларсыз бағалау нәтижелері мемлекеттік жер кадастрының мәліметтер базасына енбей қалуы мүмкін. Бұл бізде әлі толық қалыптаспаған әлемдік стандарттар аксиомасы. Ал мемлекеттік бағалау өз кезегінде, нормативтік-заңнамалық базаны жетілдіруді қажет етеді. Сондай-ақ, екі бағалау түрі де өзара және ішінара нашар үйлестірілген.

Интеграцияланудың және реттеудің негізі келесі стандарттар болуы керек:

- кадастрлық: кадастрлық құн, базалық ставка, рента құрайтын түзету коэффиценттері, бағалау әдістемесі, мемлекеттік бағалау есебінің түрі;

- кадастрлық-нарықтық: бағалаудың мемлекеттік мақсатының классификаторы, жіктеуіші, жерді алып қою кезінде бағалау әдістемелері, нарық конъюнктурасының, жағдаятының индексі;

- нарықтық: бағалау мақсатының жіктеуіші, бағалау әдістемесі, бағалық құнының типтік базисі;

- жалпы ортақ стандарт: жер учаскесі құнының тізімі (регистрі)

Қазіргі әр тарапты, мақсат анықсыз жағдайда бағалау жұмыстары өзінің барлық бөлімшелерінің бірігіп жұмыс атқаруын, дамыған елдердегідей инновациалық бірегей бірлестіктерінің құрылуын қажет етеді. Мұндай бірлестіктің мемлекеттік қызметінің мақсаты: салық салымдары үшін бағалау базасын құруда; бағалау стандарттарын, лицензиялауды және кәсіптік білім беруді, оқытуды жетілдіруде болады; жылжымайтын мүлік құнының регистрін құру үшін бағалау нәтижелеріне сараптама жүргізу, әрі оны қадағалау.

Мемлекеттегі нарықтық қатынастардың жылдам, әрі қызу дамып жатқанына байланысты жылжымайтын мүлікті мемлекеттік және жалпы бағалау қажеттігі туып отыр. Бірақ қазіргі кезде бұл процесті кім және қалай реттейдіндігі белгісіз. Жалпы бағалауда кімге, қай органға мойын бұру керек – мемлекеттікке ме, әлде тәуелсіз бағалаушыларға ма? Неге олардың арасында өзара байланыс жоқ? Жалпы бағалауға қай мемлекеттік орган жауапты? Фискальды қызмет ұйымы салық салынатын объектілер жайлы нақты ақпарат алуы үшін, кадастрлық жүйеге әр түрлі бағалау нәтижелерін қалай енгізу керек? Міне осындай сұрақтар алдағы уақытта шешімін табуы қажет.

Қазақстан Республикасында жоғарыда аталған проблемалар шешілмеген. Осы проблемаларды шешудің бір мысалы ретінде Дания мемлекетінің тәжірибесін қолданса болады. Онда, бағалаудың 224 эксперттік комиссиясы қызмет етеді. Комиссия мүшелерін Салық салу Министрі тағайындайды. Әрбір комиссия өзіне бекітілген аймақтың бағалау нәтижелеріне жауап береді. Сонымен қатар, бағалау нәтижелерін қадағалайтын 27 қадағалау кеңесі бар. Бұл кеңестің мүшесіне бағалау комиссиясының төрағасы кіреді. Бағалау нәтижелері өз кезегінде Данияның Ұлттық Кадастрының жер реестрында Автоматтандырылған Ақпарат Жүйесінде тіркеледі.

Дегенмен біздің елдегі проблемалардың өзегі болып, кадастрлық жүйе мен жалпылай бағалау жүйесінің арасындағы қатынас пен өзара байланыста. Себебі, жалпылай бағалау көрсеткіштерін мемлекеттік кадастр жүйесіне енгізу анықталмаған. Жоғарыда аталған бағалау сферасындағы проблемаларды шешу үшін әрине сәйкес келер нормативтік -заңнамалық база құру қажет:

- нарық талабына сай жердің кадастрлық құны туралы Үкіметтің қаулысын қабылдау және оны іске асыру;

- нарықта жылжымайтын мүлік мониторинг қызметінің және оның құрылып, қызмет ету регламентін дайындау;

- стандарттарға сай бағалау жұмыстарының методикасын және нормативтік анықтамасын дайындап шығару.

Қазіргі кезде, жер салығы біздің елде салықтық ставкалар арқылы жиналатынын ерекше атап өту керек, ал әлемдік аналог бойынша жер салығы жер учаскесінің жылжымайтын мүлік ретіндегі бағалық құнының пайыздық көрсеткіштеріне сай тағайындалып белгіленуі керек. Бұл сәйкессіздік Салық кодексіне қажетті түзетулерді талап етеді, әйтпесе бұл проблема бағалау жұмысында ретсіз әрі теріс қатынасты тудырады. Жер ресурстарын тиімді басқару үшін, қазіргі Салық Кодексі кезінде де жалпылай бағалауды бәрібір өткізу қажет.

Жалпылай бағалау нарықта бағалау жағдайын дұрыс сипаттау үшін, мүмкіндігінше жылдам өткізілуі керек, себебі кадастрлық (бағалық) құн нарықтық құнның көрсеткішін бейнелейді. Осы жерде жалпылай бағалау мерзімі бір жылды қамтуы керек екендігін атап өту қажет. Уақыттың осындай тығыздығына және атқарылатын жұмыстың көптігіне әрі молдығына сай келесі талаптарды ескерген жөн:

- жұмысқа барлық бағалаушыларды тарту қажет: мемлекеттік және тәуелсіз, оның үстіне бұл жұмыстарды қаржыландыру және әдістемелік басқару бір орталықтан болуы қажет;

- бірегей әдістемелік орталықтан басқа ортақ тәуелсіз сараптама орталығы қажет, әрине құзіреті бар мемлекеттік органдар басқармасының қадағалануымен;

- жалпылай бағалау әдістемесі әрі қарапайым, әрі тиімді де қолайлы болуы керек. Бұндай талапқа сараптамадан өткен түзету коэффиценттер және базалық ставкалар әдістемесі сай келеді, әрине болған өзгерістерді ескере отырып жасаса;

- жалпылай бағалау бастапқы және ағымдық балуы керек;

- ортақ әдістемелік орталық, кадастрлық құнның реестрін жүргізетін уәкілетті орган болуы керек, ал эксперттік комиссия барлық мүдделі тараптардан құрылып, салық қызметі оларды қадағалауы қажет.

Кадастрлық жүйе мен жалпылай бағалау жүйесі арасындағы өзара байланысқа ерекше тоқталу керек. Олар бір ортақ жүйе ме, әлде әр түрлі жүйелер ме?

Кадастрлық жүйе жылжымайтын мүліктердің кадастрлық құнының бірыңғай тізімін (реестрін) жүргізетіні белгілі. Бағалауды әр түрлі ведомстволар жүргізуі мүмкін екендігіне байлансыты, олардың бір-біріне бағынуының қағидаларын да қарастыру қажет. Осы жерде барлық бағалау құны туралы ақпарат кадастрлық құнның бірыңғай реестріне келіп түсуі керек екенін де атап өту керек. Міне осы кезде жалпылай бағалау жүйесі тиімді болар еді.

Кадастрлық бағалау құны да, мемлекеттік міндетті және тәуелсіз бағалау есептері де Мемлекеттік жер кадастрының Автоматтандырылған Ақпарат Жүйесі арқылы және Әділет министрлігінің Жылжымайтын мүлік орталықтарының жылжымайтын мүлік тізімі (реестрі) арқылы кадастрлық жүйеге бағалаудың барлық есептері негізінде келіп түсуі керек. Бағалау нәтижелеріне жауаптылықты үш уәкілетті органға жүктеу керек: Салық комитеті, Әділет министрлігі және Жер ресурстарын басқару Агенттігі, ал экспертизаны Қаржы және экономика министрлігі жүргізуі қажет.

Бұл таңда жылжымайтын мүлік нарығының мониторингін жүргізу қажеттілігі бар. Бұл шынайы қажеттілік. Жылжымайтын мүлік бөлшегі ретінде жер нарығының мониторингі жер учаскесіне төленетін төлемдік базалық ставкаларын аракідік жаңарту қажет.

Базалық ставка жер учаскесінің нормативтік (кадастрлық) құны болып табылады. Нормативтік құн мемлекеттің жер айналымын реттеуінің құралы және барлық нарықтық экономикасы дамыған елдердегідей салық салымының мөлшерін анықтау негізі болып есептелінеді. Сондықтан, жер учаскесінің базалық төлем ставкалары уақытша көрсеткіштер емес, керісінше салық ставкалары сияқты тұрақты. Дегенмен де, базалық ставка нарық жағдаятына сай түзетіліп отыруы қажет. Ал базалық ставкаға жерге деген сұранысты есептеу үшін, түзету коэффиценттері (арттыратын және кемітетін) қолданылады. Түзету коэффиценттерін өз кезегінде рента құраушы фактор ретінде әр жыл сайын нақтылап отыру қажет.

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). Сонымен қатар, жер қатынастарында спекулятивтік көлеңкелік жағы да көрініс тауып отыр. 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. Бірақ, бұл жерде жер учаскесінің кадастрлық құны жердің алғашқы нарығын қалыптастыру үшін және бірінші кезекте фискальді органдарға қажет екендігін атап өту қажет. Және де, кадастрлық (бағалық) құнның негізінде базалық ставканың және рента құраушы факторлардың нарықтық әдістемесі жатқандығын ескерсек, нарық жағдаятына сай әр кезең сайын жер төлемдерінің базалық ставкаларын қайта қарастырып, түзетуге болады деген түйін түйуге болатынын атап өту қажет.

Өкінішке орай Қазақстан қалаларындағы, елді мекендердегі (Астанадан басқа) базалық ставкаларға 1995 жылдан бастап еш бір түзетулер мен жаңартулар енгізілмеген. Сондықтан барлық елді мекендердің базалық ставкалары 1995 жылғы нарық деңгейін сипаттап көрсетеді. Бұл жер учаскелерінің бағасындағы қисынсыздықтардың ең басты себебі.

Бұл үрдісті ретке келтіруді мемлекет екі бағытта шешкені абзал:

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

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

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:

1. Базалық ставканы өзгерту шегінің нормасын – екі еселегеннен гөрі (бағалау кезінде базалық ставканың +/- 50 пайыз өзгеруі) халықаралық «шекті баға» стандартын енгізу керек, яғни, жер учаскесін пайдаланудағы тиімділіктің ең жоғарғы құны және аз шығыны анықталып, қолданылады;

2. Жер учаскесінің бағаларына мониторингті жүргізу институтын қалыптастыру;

3. Жылжымайтын мүліктің нарығындағы талапқа сай базалық ставкаға нарық индексін енгізу;

4. Жердің пайдалану нысанына және мақсатына байланысты, мемлекеттік мүддені ескере отырып, түзету коэффиценттерді жердің нарықтық құнына сай қайта қарастыру қажет.

**Жерді бағалау – жер кадастрының құрам бөлігі.**

Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастры мемлекеттік органдарды, жеке және заңды тұлғаларды жер және жекелеген жер учаскелері туралы ақпаратпен қамтамасыз ету мақсатында жүргізіледі.

Тұйық шекарада бөліп шығарылған, белгіленген тәртіппен жер құқығы қатынастары субъектілеріне бекітілген жер учаскесі кадастрдың деректерін есепке алу мен оларды сақтау бірлігі болып табылады. Кадастрда әрбір жер учаскесі үшін оны кеңістікте бір мәнді бөлуге, мөлшерін және орналасқан жерін айқындауға мүмкіндік беретін табиғи сипаттамалар, сондай-ақ учаскенің бағалау құны белгіленеді. Сондай-ақ кадастрдың құрамына жер учаскесінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар туралы ақпарат кіреді. Жер учаскесі туралы мәліметтер осы учаскеге бекітіліп берілген нөмірі, орналасқан жері, шекарасы және мәтіндік сипаттамасы көрсетілген жер-кадастрлық карталармен арақатынасы болады.

Кадастр аэрофототопографиялық, фотограметриялық, кадастрлық суретке түсіруді, жобалау-іздестіру, картографиялық және бағалау жұмыстарын, топырақты зерттеу, геоботаникалық және басқа да зерттеулер мен іздестірулерді, жер мониторингін, жерді сандық және сапалық есепке алуды және мемлекеттік жер кадастрын жүргізуге байланысты басқа да жұмыстарды жасау арқылы жүргізіледі.

Деректерді жинақтау жер учаскесінің кадастрлық нөмірі, жеке немесе заңды тұлғалардың - жер учаскесіне құқық субъектілерінің атауы, атқарушы органдардың кесімдері мен өзге де заңнамада көзделген құжаттар, жер учаскесінің орналасқан орны мен мөлшері, кадастрлық бағалау құны, жерді пайдалану құқығы, мақсаты тағайындауы, бөлінетіндігі және бөлінбейтіндігі, жер учаскесіне сервитуттар туралы, сондай-ақ атқарушы органдар белгілеген оны пайдалану жөніндегі шектеулер туралы ақпараттар тіркелген және сақталатын тиісті аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) деңгейінде жүргізіледі. Көрсетілген деректер аудандар (облыстық маңызы бар қалалар), облыстар, республикалық маңызы бар қалалар, астана және тұтастай алғанда Қазақстан Республикасы бойынша өзара салыстыруға мүмкіндік беретін меншік нысандары, жер санаттары бойынша жүйелендіріледі.

Кадастрды жүргізу:

- әзірлік жұмыстарын;

- бастапқы деректерін жинау мен өңдеуді;

- ақпараттық жүйелерді құру мен жүргізуді қамтиды.

Жер учаскелерінің желілік және алаңдық сипаттамаларына өзгерістер енгізу мүмкіндігін қамтамасыз етуге тиісті жер-кадастрлық карталар кадастрдың картографиялық негізі болып табылады.

Кадастры автоматтандырылған жүргізу кезінде картографиялық негіз геоақпараттық технологияларды қолданумен және қағаз жеткізгіштермен көшірмелерін дайындаумен электрондық карта түрінде қалыптастырылады.

Жер учаскелері туралы ақпарат жерге ақпарат жерге орналастырудың деректері бойынша құралады және учаскелер мен жер алқаптарының шекарасы мен алаңдары өзгерген кезде жүйелі түрде жаңартылады. Жер учаскесі, егер оның белгіленген шекарасы болса және оған жер-кадастрлық іс жүргізілсе, түпкілікті қалыптастырылған болып саналады.

Азаматтарға және заңды тұлғаларға иелік ету не пайдалану құқығымен бұрын берілген жер учаскелерін жеке меншікке немесе пайдалануға беруді алғашқы ресімдеу кезінде жер-кадастрлық іс олардың жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдарға берілетін өтініштерінің негізінде жүргізіледі. Жер учаскесіне құқықты куәландырушы құжаттар, ал олар болмаған кезде – бұл учаскені берген атқарушы органның шешімімен учаске шекарасының сызбасы (схемасы) өтінішке қосыла береді. Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар көрсетілген құжаттарды тексеруді жүзеге асырады және осы құжаттарды жер учаскелерін жергілікті жерде зерттеу үшін кадастрды жүргізетін мамандандырылған кәсіпорындарға жібереді.

Азаматтардың немесе мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіндегі жерден учаке құру тек тараптардың арасында жасалған мәмілелердің негізінде ғана жүргізіледі. Азаматтардың және заңды тұлғалардың меншігіндегі немесе пайдалануындағы жерден мемлекеттік қажеттіктер үшін жер учаскесін қалыптастыру кезінде оған жүргізілген жер кадастрлық іске жаңа учаскені құру үшін учаске негіз болып табылатын жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алу туралы атқарушы органның шешімі, сондай-ақ жоспар (шекара сызбасы) және басқа құжаттар кіргізіледі. Мемлекеттік мұқтаждар не азаматтар мен заңды тұлғалардың арасындағы мәмілелер үшін жасалатын жер учаскесін қайта құру жағдайында жаңа жер кадастрлық іс жүргізілмейді.

Азаматтар мен заңды тұлғалардан еріксіз алуға не тәркілеуге жататын жер учаскесінің жер-кадастрлық ісіне сот-атқарушылық іс жүргізу құжаттары кіргізіледі. Қалыптастырылған жер-кадастрлық іс жер учаскесін жер кадастрлық кітабына жазу үшін негіз болады. Жер кадастрлық кітабы жер учаскелері есепке алынатын, жердің кеңістік, табиғи және шаруашылық жағдайы туралы анық мәліметтер қамтылатын құжат болып табылады. Жер учаскесін жер -кадастрлық кітапқа жазу кезінде оған жеке, Қазақстан Республикасының аумағында қайталанбайтын, учаске бір тұтастық ретінде бар кезде сақталатын кадастрлық нөмір беріледі. Бұл учаске жүргізілетін жер-кадастрлық іс те осы нөмірмен сәйкестендіріледі.

Жер-кадастрлық құжаттама мынадай талаптарға сәйкес болуы тиіс:

- барлық деректемелерді (оларды шығарушы органның, мекеменің, ұйымның атауын, күнін, құжаттың нөмірін, мекен-жайын көрсету) толтыра отырып белгіленген үлгідегі бланкілерде орындалады;

- жер учаскелері шекараларының жоспарларын (сызбаларын) дайындау жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган белгілейтінтехникалық талаптарға сәйкес жүзеге асырылады;

- мемлекеттік құпияға жатқызылған жер учаскелерінің жоспарларында (сызбаларында) қамтылатын мәліметтер олардың құпиялылығын қамтамасыз ететін белгіленген ережелерге сәйкес пайдаланылады және сақталады.

Жерді бағалау жер кадастрының құрамды бөлігі бола отырып, халық шаруашылығы мен адамдардың әлеуметтік өмірінде пайдаланылатын табиғи ресурстардың жалпы бағалануының бір бөлігі ретінде қаралады. Ғылыми-техникалық прогресс, көп салалы экономикаға көшу, жерге жеке меншіктің пайда болуы адам және табиғат арасындағы өзара қатынастарының салалық тұрғыдан өзгеруіне әкелді. Осы жаңа факторларды ескермеуге болмайды. Сондықтан қоғамның, ең алдымен өндірістің ауыл шаруашылық ауқымында табиғи ресурстардың рөлін айрықша бағалау қажет. Себебі, бірінші кезекте ол табиғи ресуртардың негізі – жерге қатысты. Қазақстан Республикасы Конституциясына сәйкес жер мемлекет меншігінде. Бірақ, жер заңында белгіленгендей белгілі бір шарттарға сай жер жеке меншікте де бола алады. Заңдарға сәйкес меншік иесі жерді келісім баға бойынша сатуға, жарна ретінде шаруашылық серіктестіктің жарғылық қорына беруге және жер учаскесін кепілдікке беруге, сый ретінде тартуға, мұралыққа қалдыруға құқылы.

Жерді пайдалану құқығын беру азаматтық құқылық актілер негізінде жүргізіледі. Сөйтіп жерді пайдалану құқығы нарықтық қатынастарға енгізілуінің мүмкіндігі кеңейтіледі. Сонымен әр жер учаскесі бағалануы керек. Оның себебі, бір жағынан жер жылжымайтын мүлікке теңеледі, ал екінші жағынан жер учаскелері капитал түріне айналады. Егер жерді тиімді аялап пайдаланса және құндылығын асыру үшін қаржы, материалдық, еңбектік кірістерді көбейтсе, онда оның бағасы да өсетін болады.

Жер бағасы салық салудың, жалға беру төлемін анықтаудың негізін қалап, бюджеттің кіріс бөлігінің ең бір маңызды бабы болып, әр адамның мүддесіне әсерін тигізеді. Осы жағдайлар қазіргі уақытта Қазақстанда жерлерді бағалау мәселесінің халық шаруашылық, әлеуметтік маңыздылығын шарттастырады. Сондықтан, жерлерді бағалауда экономикалық, әлеуметтік, экологиялық мәселелер ескерілуі керек. Жерді бағалауда нысаналы орын алуы, пайдалануы, салалық (экологиялық) күй-жайы, ландшафт, жер бедері, қызмет көрсету ауқымы орталықтан және өнім өткізу нарығынан алыс-қашықтығы, шаруашылықтың орналасуы ескеріледі.

**1.1 Топырақтарды бонитеттеу**

Бонитет латын тілінен аударғанда «сапалық» дегенді білдіреді. Топырақтың бонитеті – оның сапасының көрсеткіші. Әдетте бонитеттеуді бір белгілі мақсаттар және талаптар үшін топырақтарды топтастыру мен бағалау деп түсінеді. Көбінесе бонитеттеу негізіне топырақтардың табиғи нышандары және қасиеттері алынады. Ресейде топырақтарды бонитеттеу әдістемесінің және теориясының дамуының негізін В.В. Докучаев қалады. Бұл ғалымның ойлап тапқан табиғи-тарихи жерді бағалау әдісі 1882-1987 ж.ж. Нижегород губерниясында жүргізілген бағалау жұмыстарында іс жүзінде қолданылған. Ол топырақтарды бағалауда ең алдымен топырақты табиғи дене ретінде бағалады. Мұнда адам қатынасы және уақыт жағдайлары ескерілмеді. Сол үшін топырақ құрамын зерттеп, оның физикалық қасиеттерін топырақ астындағы қабаттармен байланысын біліп алып, топырақтардың салыстырмалы құндылығын ұсынған.

Бұл теориялық жайларды кейін басқа ғалымдар әрі қарай дамытты. Олардың мәні:

1. Топырақта жетіспейтін заттарды тыңайтқыштар түрінде толықтырып, оның сапасын жоғарылату;

2. Өсімдіктердің нашар жетілуі топырақтағы зиянды заттардың мөлшеріне тәуелді;

3. Қажетті заттар көп болса, топырақ сапасы жоғары болады;

4. Топырақтың физикалық қасиеттері оптимальдық жайына жақындаған сайын, оның сапасы жоғары болады және т.б.

Бағалау жұмыстарын жүргізуде далада топырақ құрылымы, қалыңдығы, бедер, өсімдіктер зерттеліп, топырақ түрлері (топтары) анықталып, карталарда және жергілікті жерлерде олардың шекаралары белгіленеді, жиналған мәліметтер лабораторияда өңделеді. Топырақтың әр түрі бойынша қарашірік, азот, су мөлшері, механикалық құрамы, сіңіру қабілеті анықталып, топырақтың сығындысы талданады. Әрине мұндайда, топырақ абсолютті емес, салыстырмалы түрде бағаланады. Сонымен, топырақтарды бағалау кезінде топырақтың табиғи қасиеті және нышандары алынады, олар өз кезегінде дақылдардың шығымдылығы, топырақтарды топқа бөлудің дұрыстығын дәлелдеу үшін пайдаланылады.

Қазіргі уақытта қолданылатын әдістемелік ұсыныстарға сәйкес топырақтарды бонитеттеу деп салыстыруға келетін егіншілік қарқындылығында және агротехника деңгейінде топырақтарды олардың құнарлығы бойынша сапасын салыстырмалы түрде бағалау түсініледі. Көрсеткіштер ретінде дақылдардың шығымдылығы және өнімділікпен тығыз байланыстағы топырақтың ең орнықты қасиеттері бойынша ұсынылады. Топырақтардың табиғи қасиеттері бойынша құрылған шкала көрсеткіштеріне (балл) өнімділік бойынша балдарды ескеріп, түзетулер енгізіледі.

Топырақтарды бонитеттеу жер бағалау жұмыстарының бірінші сатысы ретінде жерді экономикалық бағалау үшін топырақ топтары түрінде бастапқы негіз беру керек. Бонитеттеу барысында анықталған, белгілі жаратылыс нышандарымен сан жүзінде сипатталатын топырақ топтары кейін эконокмикалық көрсеткіштер бойынша бағаланады. Топырақты бонитеттеу мәліметтерінің жерді, оның жаратылыс сипаттамаларын ескере отыра, тиімді пайдалану мәселелерін шешуде маңызы зор.

Жалпы, топырақтарды бонитеттеу жұмыстары екі сатыдан тұрады: 1. бонитеттеу шкаласын құру; 2. бағалау шкаласын бағаланатын жерлерге салу (жеке суарылатын, суарылмайтын егістер, табиғи мал азықтық алқаптар және көпжылдық екпелер). Бағалау объектісі ретінде топырақ түрлері алынады.

Бонитеттеу шкаласын құру үшін топырақ, мелиоративтік және басқа зерттеулердің сапалы мағлұматтары пайдаланылады. Бағаланатын топырақ мәліметтері ретінде:

1. 0-50 см қабатындағы қарашірік мөлшері, %;

2. 0-50см қабатындағы жұтылған натрийдің орта салыстырмалы мөлшері, % жұту сыйымдылығынан;

3. 0-50 см қабатындағы жұтылған магнийдің орта салыстырмалы мөлшері, % жұту сыйымдылығынан;

4. 0-50 см қабатындағы тұздардың орта салыстырмалы мөлшері (%) және тұздану түрі;

5. Шағылдық (ұсақ тастақтық)

6. Тастақтық, топырақ түрі орналасқан жердің тастану дәрежесі;

7. Топырақ түрі орналасқан жердің гидроморфтік дәрежесі.

Әр топырақ түрінің бонитет негізі болып 0-50 см қабатындағы қарашірік мөлшері (%) бойынша есептеледі, ал барлық басқа қасиеттеріне түзету коэфиценттері енгізіледі.

Бонитет латын тілінен аударғанда «сапалылық» дегенді білдіреді. Топырақтың бонитеті - оның сапасының көрсеткіші. Әдетте бонитеттеуді бір белгілі мақсаттар және талаптар үшін топырақтарды топтастыру мен бағалау деп түсінеді. Көбінесе бонитеттеу негізіне топырақтардың табиғи нышандары және қасиеттері алынады. Ресейде топырақтарды табиғи әдістемесінің және теориясының дамуына профессор В.В.Докучаев көп үлесін қосты. Бұл ғалымның ойлап тапқан табиғи-тарихы жерді бағалау әдісі 1882-1987 Нижегород губерниясында жүргізілген бағалау жұмыстарында іс жүзінде қолданылған. Ол топырақтарды бағалауда ең алдымен топырақты табиғи дене ретінде бағалады. Мұнда адам қатынасы және уақыт жағдайлары ескерілмеді. Сол үшін топырақ құрамын зерттеп, оның физикалық қасиеттерін топырақ астындағы қабаттармен байланысын біліп алып, топырақтардың салыстырмалы құндылығын анықтауды ұсынған. Бұл теориялық жайларды оның шәкірті Н.М.Сибирцев және басқа ғалымдар әрі қарай дамытты. Олардың негізгі мәні: I. Топырақта жетіспейтін заттарды тыңайтқыштар түрінде толықтырып, оның сапасын жоғарылату; 2. Өсімдіктердің нашар жетілуі топырақтағы зиянды заттардың мөлшеріне тәуелді; 3. Қажетті заттар көп болса, топырақ сапасы жоғары; 4. Топырақтың физикалық қасиеттері оптималдық жайына жақындаған сайын, оның сапасы жоғары болады және т.б.

Техникалық тұрғыдан: 1. Топырақтарды табиғи топтастыру; 2. Олардың геологиялық қасиеттерін анықтау /қалындық, қарашірік мөлшері, топырақасты сипаты/; 3. Химиялық құрамын анықтау; 4. Топырақтың физикалық қасиеттерін анықтау әдістері алынған.

Бағалау жұмысын жүргізуде далада топырақты, қалыңдығы, бедер, өсімдіктер зерттеліп, топырақ түрлері /топтары/ анықталып, карталарда және жергілікті жерлерде олардың шекаралары белгіленеді, жиналған мәліметтер лабораторияда өңделеді.

Топырақтың әр тобы бойынша қарашірік, азот, мөлшері, механикалық құрамы, жұту қабілеті анықталып, топырақтың сығындысы талданады. Мұндайда, В.В. Докучаев айтқандай, топырақтар абсолютті емес, салыстырмалы түрде бағаланады. Орта бағалау сызығының дұрыстығын дәлелдеу үшін ол топырақтардың табиғи қасиеттерінің салыстырмалы көрсеткіштерін Нижегород губерниясында ең кең тараған дақылдардың /қара бидай, сүлы/ өнімділігімен байланыстырылды. Топырақтардың жаратылыс қасиеттері бойынша анықталған көрсеткіштерінің және дақылдардың статистикалық-экономикалық жолмен алынған өнімділік көрсеткіштерінің қатынастары өте тығыз болған.

Сонымен, топырақтарды бағалау негізіне В.В. Докучаев олардың табиғи қасиеттерін және нышандарын алған, ол дақылдардың шығымдылығы топырақтарды топтарға бөлудің дұрыстығын дәлелдеу үшін пайдаланған. Кейін бұл әдістің топырақтанудың негізгі жайларын Совет ғалымдары дамытып, Ресей Федерациясында, Қазақстанда қолданатын топырақтарды бонитеттеу әдістемесі негізін салған. ВАСХНИЛ академигі С.С. Соболев топырақтарды бониттеттеу - оларды өзінің объективтік қасиеттерінде құрылған және орта көп жылдық шығымдылығымен тығыз байланыстағы өнімділік бойынша топтастыру керек деп санаған. Таксономиялық бірлік ретінде ол топырақ түрін ұсынып, екі параллельді шкаланы құруды талап еткен: топырақтардың қасиеттері бойынша және шығымдылығы бойынша.

Қазіргі уақытта қолданатын әдістемелік ұсыныстарға сәйкес топырақтарды бонитеттеу деп салыстыруға келетін егіншілік қарқындылығында және агротехника деңгейінде топырақтарды олардың құнарлылығы бойынша сапасын салыстырмалы түрде бағалау түсініледі. Көрсеткіштер ретінде дақылдардың шығымдылығы және өнімділікпен тығыз байланыстағы топырақтың ең орнықты қасиеттерін пайдалану ұсынылады. Топырақтардың табиғи қасиеттері бойынша құрылған шкала көрсеткіштеріне /балл/ өнімділік бойынша баллдарды ескеріп, түземелер енгізіледі.

Топырақтарды бонитеттеу жер бағалау жұмыстарының бірінші сатысы ретінде жерді экономикалық бағалау үшін топырақ топтары /кластары/ түрінде бастапқы негіз беру керек. Бонитеттеу барысында анықталған, белгілі жаратылыс нышандарымен сан жүзінде сипатталатын топырақ топтары кейін экономикалық көрсеткіштер бойынша бағаланады. Топырақтарды бонитеттеу мәліметтерінің жерді, оның жаратылыс сипаттамаларын ескере отыра, тиімді пайдалану мәселелерін шешуде көп маңызы бар.

Одақтық әдістемеде /1976 ж./ қойылған негізгі талаптар: 1. Топырақтардың агроөндірістік топтары бірыңғай принцип бойынша құрылулары керек; 2. Топтар салыстыруға келетін болуы керек.

Топырақтардың агроөндірістік топтары суарылатын, құрғатылатын жерлер үшін жеке бөлінеді. Топырақ түрлерін агроөндірістік топтарға біріктіруде қолданатын көрсеткіштер:

1/ бір топырактық-климаттық провинцияға немесе округке қарауы;

2/ топырақтардың жыныстық жақындығы /топырақ қабатының морфологиялық құрылымы, физикалық қасиеттері, су, ауа, жылу режимдері/;

3/ химиялық, физикалық-химиялық қасиеттері, қоректену заттардың мөлшерлері;

4/ тұздану, сортаңдану, эрозиялау, тастану деңгейі және т.б.

Жалпы түрде топырақгарды бонитеттеу жұмыстары 2 сатыдан тұрады: а/ бонитеттеу шкаласын құру; б/ бағалау шкаласын бағаланатын жерлерге салу /жеке суарылатын, суарылмайтын егістер, табиғи мал азық алқаптар және көпжылдық екпелер/.

Бағалау объектісі ретінде топырақ түрлері алынады. /Временные методические указания по оценке земель Казахской ССР, Алма-Ата, 1979/.

Бонитеттеу шкаласын құру үшін топырақ, мелиоративтік және басқа зерттеулердің сапалы мағлұматтары пайдаланылады.

Бағаланатын топырақ мәліметтері ретінде:

а/ 0-50 см қабатындағы қарашірік мөлшері, % ;

б/ 0-50 см қабатындағы жұтылған натрийдің орта салыстырмалы мөлшері, % жұту сыйымдылығынан;

в/ 0-50 см қабатындағы жұтылған магнийдің орта салыстырмалы мөлшері *,%* жұту сыйымдылығынан;

г/ 0-50 см қабатындағы тұздардың орта салыстырмалы мөлшері (%)және тұздану түрі;

д/ шағылдық (ұсақ тастақтық);

е/ тастақтық;

ж/ гидроморфтік дәреже.

Әр топырақ түрінің бонитет негізі болып 0-50 см қабатындағы қарашірік мөлшері (%) бойынша есептеледі, ал барлық басқа қасиеттеріне түземе коэффициенттері енгізіледі.

Топырақтың 0-50 см қабатындағы қарашіріктің пайыздық мөлшері графикалық тәсілмен есептеледі.

Ол үшін график құрылады: абсцисса бойымен қарашірік пайызы, ал ордината бойынша үлгі алу тереңдігі салынады.

Мысал: тереңдік, см. қарашірік ,%

0-10 3,23

10-20 2,74

10-20 2,15

График қүрғаннан кейін:

5 3,2

15 2,7

25 2,3

35 1,8

45 1,2

Содан кейін қарашіріктің орта салыстырмалы мөлшері есептелінеді:

К(0-50) = 2,24%

Қазақстан жағдайында топырақтың құнарлылығын төмендететін негізгі қолайсыз қасиеттері сортаңдану және тұздану болып табылады. Сортаңданудың объективтік көрсеткіші ретінде топырақтың жұту кешеніндегі жұтылған натрий және магний мөлшері (% жұту сыйымдылығынан) алынады. Сосын 0-50 см қабатындағы жұтылған натрий, магнийдің орта салыстырмалы мөлшері есептелінеді.

Тұздану көрсеткіші ретінде 0-50 см қабатындағы тұздардың орта мөлшері алынады. Тұздардың топырақ горизонтындағы орта мөлшерін есептеу қарашірік мөлшерін есептеумен бірдей. Тұздардың өсімдіктерге тиетін зияндық әсері олардың құрамына байланысты. Сондықтан тұзданудың орта салыстырмалы түрі анықталады. Ол үшін 0-50 см қабатта хлор және сульфат аниондардың, сондай-ақ соданың, егер бар болса, орта мөлшері есептелінеді. Осы аниондар қатынастары бойынша тұздану түрі анықталады. Тұздану түрін ескере отыра, 0-50 см қабатындағы тұздардың орта мөлшері бойынша тұздану дәрежесі анықталады.

Егер топырақ тастақталған немесе тастанған болса, онда бұл қасиетіне түземе коэффициент енгізіледі:



мұнда:  - диаметрі 1 мм артық бөлшектер фракцияларының жиынтығы.

Шалғын, шалғын-батпақ, батпақ топырақтар үшін гидроморфтікке түземе коэффициенттер енгізіледі. Бұл коэфициенттер гидроморфтік топырақтардың 0-10 см қабатындағы қарашірік мөлшерінің аймақтық топырағының сол қабатындағы қарашірік мөлшеріне қатынасы бойынша есептелінеді.

Топырақ түрлерінің жеке қабаттары бойынша есептелінген барлық көрсеткіштер қосылып, топырақ аймағы немесе әкімшілік аудандар шегінде әр топырақ түрі бойынша орта көрсеткіштер шығарылады. Егер әкімшілік аудан шегінде топырақ түрі 20-30 талдаудан кем қамтылмаса, онда топырақ қасиеттерінің орта арифметикалық көрсеткіштері осы аумақтық бірліктер шегінде есептелінеді, ал бақылау саны одан кем болса, есеп топырақ аймақша шегінде жүргізіледі.

Бонитет баллын есептеу.

Топырақтың 0-50 см қабатындағы қарашірік мөлшері 7% тен сан эталон ретінде алынады. Бағаланатын топырақ түрінің 0-50 см қабатындағы қарашірік мөлшерін 7% /эталонға/ бөліп, қарашірік бойынша бастапқы баллын шығарамыз. Бонитеттің ақырғы баллы қарашірік бойынша бастапқы баллы барлық түземе коэффициенттерге көбейтіліп табылады:



Шкаланы жыртылған жерлерге салу.

Топырақтың әр түрінің бонитет баллдарын анықтап, орта салыстырмалы шкала ретінде жыртылған жердің бонитет баллы шығарылады. Ол үшін ауыл шаруашылық алқаптар шегінде топырақтар контурларының аудаңдарын есептеу мәліметтері болу керек. Осылай табиғи мал азық алқаптар бонитеттеу жұмыстарында жүргізіледі.

Топырақтардың, облыстың шаруашылығының жыртылған жерлерінен бонитет баллдарын анықтағаннан соң, олардың көп жылдық шығымдылықпен байланыс тығыздығын тексеру үшін бонитет баллдарын негізгі ауыл шаруашылық дақылдардың /бидай, арпа, көп жылдық шөптер және т.б./ көп жылдық шығымдылығымен салыстырады. Өнімділік шамалары 8-10 жылдықтан болмау керек. Бұл жағдайда өнімділіктің өсу тенденциясын және бонитет баллдары мен өнімділік арасындағы уакытша тәуелділікті /тренд/ айқындауға болады. Шығымдылық және топырақтардың бонитет баллдары арасындағы байланыс тығыздығының өлшемі ретінде екі немесе одан көп нормалы үлестірілетін кездейсоқ шамалардың сызықтық байланысының көрсеткіші болатын корреляция коэффициентін пайдалану керек. Ол үшін әр вариациялық қатар бойынша /өнімділік және бонитет баллдары/ келесі параметрлерді /статистикаларды/ есептейді:

1. Орта арифметикалық сан;

2. Орта шаршылық немесе стандартты ауытқу;

3. Ассиметрия коэффициенті және оның орта шаршылық ауытқуы;

4. Эксцесс коэффициенті және оның орта шаршылық ауыткуы;

5. К. Пирсон критерийі көмегімен үлестірудің нормалылығын тексереді.

Тура сызықтық байланыс жағдайда корреляция коэффициентін есептеп, бірінші дәрежедегі регрессиялық теңдеуді шығарады, былай айтқанда баллдар бойынша шығымдылық және шығымдылық бойынша баллдар анықталады. Бұл есеп бонитет баллы өзгергеңде қаншалықты шығымдылық, ал шығымдылық өзгергенде қаншалықты бонитет баллдары өзгеретінін білу үшін жүргізіледі. Айқын қисық сызықтық тәуелділігі байқалса, корреляциялық қатынастық және үшінші дәрежеге дейінгі регрессия теңдеуі есептелінеді.

Регрессия /тура сызықтық немесе қисық сызықтық/ теңдеулері бойынша баллдар және өсімдіктердің теориялық шамалары есептелініп, нақтылы сандарымен салыстырылады. Содан кейін арасындағы айырым анықталып, оның шаршы орта шамасын сәйкестік өлшем ретінде пайдаланады. Бұл есептеулер бағдарламалар арқылы жеке компьютерлерде жүргізіледі.

Аудандардың, облыстардың жыртылатын жерлерінің бонитет баллдарының мөлшерлерін анықтағаннан соң, оларды дәңді дақылдардың орта көпжылдық шығымдылықгарымен салыстырады. Ол үшін орта көпжылдық өнімділікті орта салыстырмалы баллға бөліп, «бонитет баллының бағасы» деп аталатын сан анықталады. Бұл сан бонитеттің 1 баллына немесе облыста орта есеппен алғанда қанша өнім шығарылатынын көрсетеді.

Содан кейін әр қожалық үшін бонитет баллының бағасы есептелініп, ауданның немесе облыстың балл бағасымен салыстырып, әр нақтылы қожалықта орта ауданның және облыстың деңгейімен салыстырғанда топырақ құнарлығы пайдаланылуының салыстырмалы тиімділігін анықтайды.

Орта көпжылдық шығымдылықты топырақтар бонитет баллдарымен байланыстыратын регрессия теңдеуі арқылы әр қожалық үшін есептік шығымдылықты анықтауға болады. Есептік шығымдылықгы жоспарлық шама ретінде алуға болады, өйткені ол топырақ құнарлылығын пайдалану деңгейі орта облыстық деңгейдей болса, қожалық қандай өнімділік ала алатын санды көрсетеді. Қажет болса, бонитет баллдарын есептеуді ауыспалы егіске, жеке танапқа дейін жүргізуге болады. Ол үшін көлемдерді өлшейтін контурлық ведомостеркерек. Осы мәліметтер және бонитеттеу шкалалары арқылы әр танаптың бонитет баллын жеңіл анықтауға болады. Мұнда топырақ түрінің ауданы салмақ ретінде алынып, орта салыстырмалы балл есептелінеді.

**1.2 Ауыл шаруашылық алқаптарды экономикалық бағалау**

Экономикалық бағалау деп ауыл шаруашылық өндірістің негізгі құралы ретінде жер саласын экономикалық көрсеткіштер арқылы бағалауды айтады. Бұл салыстырмалы бағалауға жатады. Жер құнарлығы шығарылатын өнім мөлшеріне сай бағаланады. Өнім - жердің қатысуымен өткен заттандырылған еңбек, өндіріс шығынымен байланысты адам еңбегінің нәтижесі.

Бірдей өндірістік шығындарға келетін өнім немесе өнім бірлігіне келетін шығындар мөлшері экономикалық тұрғыдан жер сапасын көрсетеді. Былай айтқанда, жер сапасының айырмашылығы әр түрлі сапалы жерлерге келіп бірдей шығындардың орнын толтырумен, тиімділігімен себептелінеді. Осы жай жерді экономикалық бағалау әдістемесінің негізін қалаушы болып табылады. Бұл жай бойынша, бірдей шығында қай жерде өнім көбірек алынса, сол жердің сапасы жоғары деп саналады. Алынған өнімдердің айырымы сан түрінде жерлер сапасының айырмашылығын көрсетеді.

Жер қүнарлығының айырмашылығын талдауда К. Маркс бірдей шығындардағы нәтижелерді салыстырды. Ол: «...Қосымша пайда, егер ол кездейсоқ жағдайларға байланысты емес, дұрыс құрылса, қашанда да капитал және еңбектің екі бірдей мөлшеріндегі өнім арасындағы айырымы ретінде шығады жөне осы қосымша пайда, егер капитал және еңбектің бірдей мөлшерлері бірдей көлемдердегі жер учаскелерінде әр түрлі нәтижелер берсе, онда ол жер рентасына айналады,» - дейді. /Маркс К., Энгельс Ф./ Шығармалар жинағы, 2 басылым, 25 т., 2 бөлім, 200б./

Жерді бағалау және жердің пайдаланылуын бағалау дегендер бір ұғым емес. Сапасы бірдей жерлерді әр түрлі пайдалануға болады, сондықтан оларда өнім өлшерлері әр түрлі болады. Егер қосымша қаражат жұмсалып, егіншілік мәдениетін нашар жерлерде дұрыс, қарқынды пайдаланса жақсы жерлерге қарағанда, жоғары өнім көлем бірлігін алуға болады. Сондықтан, тек қана өнім шығыны арқылы шығындарды, агротехниканы, былай айтқанда өндірісті жүргізу деңгейін ескермей, жер сапасын шын мәнінде бағалауға болмайды. Өндіріс шығындары әртүрлі мөлшерде болатындықтан, жерлерді қай деңгейде бағалауға болады деген сұрақ туады. Өз есептерінде және дифференциалдық рентаны негіздеуде К. Маркс орта, ең кең тараған шығындарды алған. Бұл деңгейді ол норма ретінде қабылдап, шығындарды нормалық деп қараған. Шығындардың нормалық деңгейі, әрине, жердің тиісті өңделуін себептейді. Сондықтан жерді экономикалық бағалау үшін шығындардың нормалық деңгейіне сүйену керек.

Жерді пайдалану тек қана өндіріс деңгейімен шектелмей, оның жеке бөліктерін пайдалану сипатымен айқындалады. Бұл жағдай ауыл шаруашылық алқаптардың құрамында, олардың әр түрлі мақсаттарда пайдалануында байқалады /ауыл шаруашылық дақылдарды өсіру, мал бағу, шөп шабу/. Әр түрлі ауыл шаруашылық алқаптарды бағалаудың әдістемелік тәсілдерінде ерекшеліктер пайда болады. Сондықган жеке бағалауда дақылдармен шектелмей, алқаптар түрлері бойынша да жүргізу қажеттігі туындайды.

Жер құнарлығына топырақ-климаттық жағдаймен қатар экономикалық жағдайлар да әсерін тигізетіндіктен жерлерді экономикалық бағалауды табиғи-экономикалық аймақтар бойынша жүзеге асырады. Жерді экономикалық бағалауда оның орналасуы да ескеріледі. Бұл жай ең алдымен ауыл шаруашылық өндірістің шығын мөлшеріне әсер етеді. Жер учаскесінің орналасуы жер учаскелерінің бірінен кейін бірі өңделу үзділігі үшін өте маңызды және жердің орналасуы мен оның құнарлығы екі сапалық фактор екенін, сонымен қатар олар дифференциалдық рента негізі ретінде қарама-қарсы бағыттарда әсер ететіндігін К.Маркс айтып кеткен. Кеңес кезінде сатып алу бағаларын жоспарлау, дифференциалдау мақсатымен жер учаскелері тек қана экономикалық салыстырмалы тұрғыда бағаланған болатын. Қазіргі кезде, жер ауыл шаруашылық пайдаланудан дифференциалдық пайданы алу үшін ақша салынатын орынға айналғандықтан, бірінші орынға жердің бағасын табу шығып отыр. Бұл жағдайда әсіресе жердің орналасуын ескерудің мәні өте зор. Жердің бағасын көп жағдайда топырақтың жалғыз құнарлығы емес, өнімді нарықтан өткізетін, қамтамасыз ететін, оның орналасу қашықтығы және өндірістік әлеуметтік, шаруа құрылымының дамығандығы, мекендегендігі сияқты негізгі факторлар себептейді.

Республикамызда ауыл шаруашылығы жерлерін бағалау жалпы түрде келесі мақсаттарда жүргізіледі.

1. Нысаналы мақсатты ескере отырып, жер учаскелерін пайдалану тиімділігін анықтау;

2. Жер учаскесін кепілдікке беру арқылы банктік несие алу;

3. Салық салу, жерді жалға алу төлемдерін анықтау;

4. Мемлекеттік мүдделер үшін жер учаскелерін ықтиярсыз алып қою және реквизиция жағдайында төлеу мөлшерлерін және өтеу бағасын сот арқылы анықтау;

5. Шаруашылық серіктестіктердің жарғылық қорына жарна ретінде немесе өндірістік кооперативке пай ретінде учаскесін беруде және басқа жағдайларда оның бағасын білу;

6. Жер учаскесін немесе жерді пайдалану құқығын сату кезінде оның бағасын білу.

Қазақстанда жерлерді бағалау жұмыстары КСРО АШМ бекіткен «Жерлерді бағалаудың бүкілодақтық әдістемесіне» /1976/ және «Жерлерді бағалауды жүргізу тәртібі туралы нұсқауларға» /1978/ сәйкес жүргізілді. Жерлерді бағалау жұмыстары «Казгипрозем» институтының жер кадастры бөлімінің әдістемелік басшылығы негізінде «Казгипрозем» және «Целингипрозем» институттарының күштерімен атқарылды. Жыртылатын алқаптарды жалпы бағалау өсімдіктану тиімділігі бойынша, жеке бағалау - негізгі ауыл шаруашылық дақылдарды /дәнді дақылдар, жүгері, күріш, мақта, қант қызылшасы, бір жылдық және көп жылдық шөптер/ өсіру тиімділігі бойынша жүргізілді. Табиғи малазықтық алқаптарды бағалау табиғи шабындық және жайылымдар бойынша жеке жүргізілді. Жерді жалпы бағалауда қолданатын негізгі бағалау көрсеткіштері:

1. Жыртылатын алқаптардың өнімділігі - ЖӨ (бірыңғай кадастрлік бағадағы жалпы өнім қүны, тг/га);

2. Шығындар орнының толтырылуы - ШТ (1 теңге шығынға келетін өнім құны);

3. Дифференциалдық жайда - ДЖ (жақсы сапалы және жайлы орналасқан жерлерден алынатын таза пайданың қосымша бөлігі).

Жерді жеке бағалауда қолданатын негізгі бағалау көрсеткіштері:

1/ ауыл шаруашылық дақылдары шығымдылығы - ШД;

2/ белгілі ауыл шаруашылық дақыл бойынша шығындар орнының толтырылуы - ШТ;

3/ белгілі ауыл шаруашылық дақыл бойынша дифференциалдық пайда - ДП.

Бағалау нысанасы ретінде жыртылатын жерлердің тиімді құнарлығы алынған. Зерттеу нәтижесінде ауыл шаруашылық кәсіпорындары, әкімшілік аудандар, облыстар толық республика бойынша жерлерді бағалау көрсеткіштері анықталған.

Жерді бағалау бойынша жүргізілетін жұмыстар:

1/ дайындық жұмыстар, бастапқы ақпаратты жинау, өңдеу;

2/ топырақтарды бонитеттеу;

3/ жердің жалпы және жеке экономикалық бағалау көрсеткіштерін есептеу;

4/ жердің бағалау мағлұматтарын қарау;

5/ жердің бағалау материалдарын жасап шығару, беру.

Табиғи мал азықтық алқаптарды бағалауда бағалау объектісі топырақтың өзі емес, бағаланатын топырақ топтарындағы кәзіргі күйдегі өсімдіктер болып табылады. Жайылымдар және шабындықтарды бағалау критерийлері: 1. Өнімділік /мал азықгық бірлікте, қорытылатын протеинде/; 2. Жалпы өнімнің құны /кадастрлік бағада/; 3. Шығындар орнының толтырылуы; 4. Дифференциалдық пайда /1 га/.

Ботаникалық - мал азықтық зерттеуде 1 га шығатын өсімдіктер массасы бойынша мал азықтық бірлік пен қорытылатын протеиннің шығымдылығы анықталады. Жайылымдар бойынша пайдаланатын әр маусымдардың жиынтық шығымдылығы алынады, ал шабындықтар үшін шөп және балауса массалары қосылады. Эталон /100 балл/ ретінде 1 гектарда 10 ц мал азық бірлік және 100 кг қорытылатын протеин құратын шартты шығымдылық алынады.

Мал азықтық алкаптың нақты түрі бойынша оның шығымдылығын эталонмен салыстыру жолымен бағалық балл анықталады:

 ;

мұнда, Б - бағаланатын мал азық алқап түрінің баллы;

Ша - алқап шығымдылығы;

Шэ - эталон шығымдылығы.

Табиғи мал азық алқаптарын экономикалық бағалау үшін негіз ретінде оларды бонитеттеу мәліметтері және ауыл шаруашылық кәсіпорындарының жылдық есептері көрсеткіштері алынады.

Экономикалық бағалаудың критерийлері болып, келесі көрсеткіштер табылады:

1/ мал азықтық алқаптарының өнімділігі - жалпы өнімнің құны (тг/га);

2/ шығындар орнына толтырылуы - шығындардың бірлігіне келетін жалпы өнімнің құны;

3/ дифференциалды пайда - сапасы ең жақсы және жақсы жайғасқан жерлерде алынатын таза пайданың қосымша бөлігі.

Мал азықтық алқаптардың өнімділігі мал азықтық бірліктің шығымдылығы арқылы анықталады. Мұнда шығымдылық бағаланатын ауданның мал шаруашылығының негізгі бағытына байланысты мал шаруашылық өніміне /сүт, ет, жүн/ қайта саналады. Мал азықтық алқаптарының шығымдылығын мал шаруашылық өніміне қайта есептеу мал азықтық бірліктегі мал азықтық шығындары нормативтері бойынша жүргізіледі.

Жалпы өнімнің құны 1 га жайылымның есептік шартты мал шаруашылық азығындағы өнімділігін оның кадастрлік бағасына көбейтіп табады.

Шығындар орнының толтырылуы келесі формула бойынша анықталады:



мұнда, ШТ - шығындар орнының толтырылу коэффициенті;

ЖӨ - 1 га мал азықтық алқаптың жалпы өнімінің құны, теңге;

Ш - жалпы өнімді өндіруге жұмсалатын шығындар, теңге.

Мал азықтық алқаптардан 1 га есептелінген таза пайда 1 га жалпы өнімнің құны және оны өндіруге жұмсалған шығындар арасындағы айырым ретінде анықталады:

ТП = ЖӨ – Ш;

мұнда, ТП - таза толық пайда, теңге/га.

Дифференциалдық пайданы есептеу үшін ең нашар жерлерде алынатын нормативтік қосымша өнім (ең төмен қоғамдық қажет таза пайда - ТМ) анықталады:

ТМ = К · (ФН + ФШ)

мұнда, К - барлық (негізгі және айналмалы) өңдірістік қорлардың тиімділік коэффициенті (К=0,15);

ФН - мал шаруашылығы негізгі өндірістік қорларының құны, теңге/га;

ФШ - өнімнің сол көлеміне шығындалған мал шаруашылығының айналмалы өндірістік қорлары.

Дифференциалдық пайда толық таза пайда (Тп) және минималды немесе нормативтік (Тм) пайда арасындағы айырым есебінде шығарылады:

ДП = ТП – ТМ

Шабындықтар да осы әдістеме бойынша бағаланады. Мұнда жыртылатын жерлерді және табиғи мал азықтық алқаптарды (шабындықтарды, жайылымдарды) экономикалық бағалау әдістемесінің тек қана негізгі сәттері келтіріліп отыр. Толық әдістеме 1979 ж. Қазақ КСР МҰМ шығарған «Қазақ КСР жерлерін бағалау бойынша уақытша әдістемелік нұсқалар жинағында» жазылған.

Осы әдістеме бойынша Республикамыздың барлық аймақтары жерлерін бағалау, топырақтарын бонитеттеу ұзақ мерзім уақытында жүргізілген. Бұл мағлұматты аймақтар, облыстар бойынша орналастыруда, мамандандыруда, сатып алуда, бағаларды бағалық аймақтауда, мемлекеттік тапсырмалар жоспарлар құруда, ал соңғы кезде кәзіргі бағалау жұмыстарын жүргізуде, жер үшін төлемдердің, салықтың базалық ставкаларын анықтауда пайдаланды. Сондықтан бұл әдістеменің маңыздылығы өте зор.

Жерді бағалаудың мәліметтерін, әсіресе нарықтық қатынастырға көшу барысында, кеңінен пайдаланады. Олар жер нарығын дамыту үшін, ауыл шаруашылық кәсіпорындарын жекешелендіруде, қожалықтарды дамытуда, салық салуда және бағалық саясатты жетілдіруде өте қажет. Сондықтан 1996 ж. Қазақстан Республикасының үкіметі жеке меншікке пайдалануға беретін жерлердің төлем ставкаларын бекіткен. Бұл ставкалар жердің орта нормативтік бағасы ретінде шығарылған. Ол жер нарығының даму негізі болып келеді. Осының нәтижесінде нарықтық баға есептелінеді. Сөйтіп алдағы уақытта сауда-саттықтарды салыстыруға негізделінген дамыған батыс елдерінде кеңінен қолданылып жүрген бағалау әдісін бізде де қолдануға мүмкіндік туындайды. Бұл ставкалар жалға беру және жалға төлем келісім -шарттарды жасауға негіз болып отыр.

Кәзіргі уақытта қолданатын жыртылатын жерлерді және табиғи мал азықтық алқаптардың нормативтік шығымдылық есептеу әдістемесінің негізгі сәттеріне назар аударайық.

Бастапқы ақпаратты жинауды жеңілдендіру үшін бағаланатын аудандар бойынша нормативтік шығымдылық жерлерді экономикалық бағалаудың үшінші түр деңгейінде алынған (республикада орнықты экономикалық жағдайда жүргізілінген). Рентабельдіктің нормативтік деңгейі 30% депқабылданған (бұл деңгей ауыл шаруашылығында кеңейтілген өндіріс үшін жеткілікті).

Нарықтық баға құру енгізіліп жатқан себепті ауыл шаруашылық азық-түлікке бағалардың нормативтік деңгейін әлемдік (биржалық) бағалар деңгейінде алған жөн. Бұл жағдай осы әдістемеде ескерілген. Жерлерді бағалау аудандары (ЖБА) топырақтар топтары бойынша орта нормативтік шығымдылық егіс көлемдердің қалыптасқан құрылымын, өсірілетін дақылдардың үлестік салмағын ескереді немесе негізгі дақыл бойынша есептелінеді.

Жыртылатын жерлердің нормативтік базалық бағасын есептеу екі саты бойынша жүргізіледі:

1. Бағаланатын топырақ топтарының нормативтік бағасының шкалалары құрылады;
2. Алынған бағалау шкалалар негізінде жыртылатын жерлердің нормативтік бағасы есептелінеді.

Қалыптасқан егіс көлемдерінің құрылымын ескере отырып, әр бағаланатын топырақ тобы бойынша жыртылатын жерлердің орта салыстырмалы шығымдылығы есептелінеді:

ШНОС  = ШН1 · ҮС1 + ШН2 · ҮС2 + ... + ШНП  · ҮСП;

мүнда, ШНОС - топырақ тобы бойынша ортасалыстырмалы нормативтік шығымдылық;

ШН 1, 2,..П - негізгі ауыл шаруашылық дақылдарының нормативтік шығымдылығы, ц.д.б./га;

ҮС 1, 2,..П - егіс көлемдерінің құрылымындағы негізгі ауыл шаруашылық дақылдары аудандарының үлесті салмақтары.

Көлем бірлігінің нормативтік жалпы өнім құны топырақтардың өнімділігін өнімнің нарықтылық /биржалык/ бағасына көбейтіліп есептелінеді:

ЖӨН = ШНОС х Ц;

мұнда, ЖӨН - жалпы өнімнің нормативтік қүны, теңге/га;

Ц - өнім бірлігінің әлемдік бағасы, теңге.

Нормативтік пайда мына формула арқылы анықталады:



мұнда, Пн - нормативтік пайда, теңге;

К - нормалы рентабельдігі, бір үлесінде.

Жердің нормативтік бағасы жерді пайдалану арқылы алынған табысты капитализация ставкасына немесе салада капиталды салу тиімділігіне /бұл әдістемеде 8% тең/ бөліп шығарылады:



мұнда, Цжн - жердің нормативтік бағасы, теңге/га;

К - капиталдау ставкасы /0,08/.

Суармалы құба топырақтардың 1 га нормативтік бағасын есептеу мысалы:

ЖӨН = 13242,66 теңге; К=30%; К=0,08;

 теңге;

 теңге.

Мал азықтық табиғи алқаптардың нормативтік бағасын есептеу әдісі негізінде әр түрлі сападағы жерлердің, құнарлығы /шығымдылығы/ арқылы анықталатын, табыстылығы және тиісті өнім, оның нарықты бағасын алу мақсатында жерлерді пайдалану бойынша өндірістің шығындары. Табиғи мал азықтық алқаптар тікелей тауарлы өнім бермейді, сондықтан олардың өнімі сүтке, етке, жүнге, елтіріге аударылады /мал шаруашылық өнімінің түріне сәйкес кететін мал азықтық шығындарының тиісті нормативтері арқылы/. Есепті жеңілдету мақсатымен табиғи алқаптарды бағалау сол жағдайда мал шаруашылығының негізгі, ең тиімді бет алысы бойынша жүргізіледі. Жайылымдар немесе шабындықтардың 1 га жерлерінен шығатын мал азықтық есебінен күтіп отырған мал шаруашылық өнімі биржалық бағасына көбейтіліп, оның 1 га құнын табады. Өнімді 1 ц.м.б. есептесе, онда 1 ц.м.б. алғандағы мал шаруашылығының жалпы өнімінің құнын шығарады. Мұнда есептерді әдістемелік тұрғыда дұрыс жүргізу керек /мысалы, қой шаруашылығында өнімнің бірнеше түрі болады/. Қаракөл қой шаруашылығында елтірі, жүн, тірі салмақ қосу алады. Сондықтан осы өнім түрлері бойынша мал азықтық шығындарын дұрыс үлестіру керек. Мысалы, 1 ц жүн алу үшін 135,0 ц.м.б., 1 ц тірі салмақ қосу үшің - 10,2 ц.м.б., 1 елтірі алу үшін - 1,09 ц.м.б. мал азығы шығынданады.

Ғылыми негізделінген нормалар бойынша қаракөл қой шаруашылығында өнімнің ілеспелі түрлеріне шығындаланатын мал азықты үлестіру құрылымы келесідей етіп қабылданған:

а/ жүн - 34%

б/ салмақ қосу - 48%

в/ елтірі - 18%.

Сонымен қатар жергілікті аймақтық жағдайларын ескере отырып, нормативтерді таңдағанда өте мұқият болған жөн.

Маңғыстау облысының Түпқараған ауданы жайылымының нормативтік бағасын есептеу мысалы:

 теңге;

Қаракөл қойлары пайдаланатын шығымдылығы 3 ц.м.б. жайылымдарының 1 га бағасы:

 теңге.

*Ауыл шаруашылық алкаптарын бағалық аймақтау*

Республикамыздың әр облысында жерлерді экономикалық бағалау, жер-бағалық аудандастыру жүргізілді. Маңғыстау облысының Түпқараған ауданын бағалық аудандастыру топырақ және геоботаникалық зерттеу материалдары негізінде табиғи-ауыл шаруашылық аудандастырумен байланысты орындалды. Жерлерді экономикалық бағалаудың 3-түрінің бастапқы мәліметтерін математикалық өңдеу нәтижелері негізгі топырақ параметрлері және ауыл шаруашылық алқаптары шығымдылықтары арасындағы жоғары корреляциялық байланысты көрсетті. Сондықтан ауыл шаруашылық алқаптардың нормативтік бағасын анықтау негізіне нақты учаске /контур/ шығымдылығымен айқындалатын өнімділік қабілеті, жыртылатын жерлер үшін егіс көлемдерінің құрылымы ескеріліп немесе жерлерді бағалауда ең төмен бірлік ретінде бағалық контурлар алынған. Содан кейін контурлар ірірек құрылымдарға - кластарға біріктірілген. Әр контур бойынша 1 ц.м.б. орта салыстырмалы шығымдылық есептелініп, 1 га жердің бағасы анықталған. Табиғи мал азық алқаптарды бағалауда бағалау шкаласы құрылған. Сол шкалада нормативтік бағалары 0,5 мың теңге/га диапазонында II класс бөлінген.

Жайылымдардың бағалық шкаласы /мың теңге/га/:

1- 0-0,5

2-0,6 - 1,0

3- 1,1-1,5

... ...

II- >50

Аудан аумағында 4 бағалық кластарға /3, 4, 5, 6/ біріктірген жайылымдар 16 бағалық контурларға бөлінген. Аудан аумағы бір табиғи ауыл шаруашылық аймақта /шөл/ және екі топырақ аймақтарында /құба, сүр-құба/ орналасқан. Өндірістің мамандануы - қаракөл қой шаруашылығы.

Аудан аумағында орналасқан бес контур /3, 8, 10, 11, 12/ үшінші бағалық класына жатады. Осы контурлар бедерінің негізгі

элементі - болмашы, бұйрат жазық, көптеген сорларымен және ойпаттарымен айшықталған.

Жайылымдардың құба сортаң жерлерінде бұйырғын, бұйырғын-мәртөк, бұйырғын-тас бұйырғындар, ал құба топырақтарында олар ақжерлік жусандармен тіркесе өседі. Оттылық сиректелген, жобалық жабылуы төмен - 45-50%. Жайылымдардың орта салыстырмалы шығымдылығы 0,9-1,2 ц.м.б./га. Жер бағасы - 1,1-1,4 мың теңге/га.

8-сурет.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Бағалық класс  Индексі | Контур номері | Аудан, га | Баға,  мың теңге/га | Жайылым құны, мың теңге |
| 3 | 3 | 52362 | 1,1 | 67598,2 |
| 8 | 18268 | 1,4 | 25575,2 |
| 10 | 52090 | 1,2 | 62508,2 |
| 11 | 3437 | 1,1 | 3780,7 |
| 12 | 80668 | 1,1 | 88734,8 |
| Барлығы |  | 206825 |  | 238196,9 |

Жерлерді бағалық аудандастыру мемлекет жүргізетін салық, баға саясатын жүргізу, жерлерді қорғау және тиімді пайдалану бойынша шараларды жасау, жер мониторингі, кадастрі, қорларын басқару бойынша бірыңғай ақпараттық-есептеу жүйесін құру үшін жерлердің сапасын, бағасын білуге қажет дұрыс материалдармен қамтамасыз етуте мүмкіншілік береді. Сонымен қатар бағалық аудандастыру шаруашылық.

**1.3 Жер учаскелерін жылжымайтын мүлік ретінде бағалау әдістері**

Нарық қағидаларына сай жер учаскесі – жылжымайтын мүлік болып табылады. Ал жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын анықтағанда, бағалаудың табыстық, шығындық және салыстырмалы сату әдістері қолданылады.

Нарықтық құн – объектіге бәсеке жағдайында екі жақтың толық ақпаратпен қамтамасыздана отырып жасайтын келісіміне сай берілетін ықтималды бағасы.

Бағалаудың салыстырмалы сату әдісі – нарықта ұқсас объектілерді сату, сатып алу келісімдерін сараптай жасалатын тәсіл және сараптама нәтижелері бағаланатын объектіге қажетті түзетулер арқылы енгізіледі. Нақты меншіктің сату бағасы ұсыныс және сұраныс арасындағы тепе-теңдікті бейнелейді, егер жылжымайтын мүлік нарығындағы жағдайлар өзгермесе, онда сипаттамалары бойынша ұқсас объектілер бірдей бағамен бағаланады. Бірақ, сипаттамалары бойынша абсолютті бірдей жылжымайтын мүлік объектісі болмайтындықтан, негізге алынған объектімен бағаланатын объектінің айырмашылықтарын ескере отырып, түзетулер енгізіледі. Қазіргі кезге дейін Республикамызда жер учаскелерін сату болмағандықтан, нарық талабына сай бұл әдісті қолдану мүмкіншілігі болмаған.

Шығындық әдісін күрделі құрылымды жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау үшін қолданады. Әдістің идеясы – жер учаскесінің бағасына тиісті сипаттамадағы ғимаратты салу шығындарын қосу арқылы жылжымайтын мүлікті бағалау. Бұл әдісті үйлерді, ғимараттарды, өнеркәсіп, сауда объекттері үшін берілетін жер учаскелерін бағалауда толық қолдануға болады. Содай-ақ шығындық әдісті барлық тозған мүлікті қалпына келтіру немесе оның құнын анықтау арқылы қайтару тәсілі десе де болады.

Жылжымайтын мүлікті бағалаудағы үшінші әдіс табыстық болып табылады. Мұнда екі негізгі тәсіл пайдаланылады: тікелей капиталдандыру және табысты капиталдандыру. Бұл әдіс күту принципіне негізделеді, яғни, объектінің құны оның алдағы уақытта әкелер табысына байланысты анықталады. Бағалау кезінде ықтимал тәуелділік масштабы (жылжымайтын мүлік нарығындағы) ескеріледі. Одан кейін ол ағымдағы құнына шегеріледі, дисконтталады. Табысты капиталдандыру әдісінде жылжымайтын мүлік объектісінің келтіретін пайдасы бағаланады. Мүлікті сатып алушы оны пайдаланудан пайда табуды жорамалдайды. Бұл әдістің кемшілігі – объектіні бағалау дәлдігінің төмендігі.

Нарықтық экономикалы елдерде ауыл шаруашылық жерлерді бағалаудың келесідей негізгі көрсеткіштері бар:

жердің өнімділігі:

а) жалпы бағалау көрсеткіші ретінде – 1 гектардан алынатын жалпы өнімнің ақшалай құны (ЖҚ, тг/га);

б) жеке бағалауда – натуралды түрде негізгі ауыл шаруашылық дақылдарының түсімділігі (ДТ, ц/га), малдардың өнімділігі (МӨ, ц/га) және оларды ақшалай бағалағандағы 1 гектарға келетін жалпы өнімнің құны.

шығындардың өтелінуі (ШӨ) – натуралдық және ақшалай түрде есептелінетін жеке және жалпы бағалау көрсеткіші және шығындардың бірлігіне келетін өнім мөлшерімен есептелінеді.

дифференциялдық пайда (ДП) – жақсы жерлерден түсетін салыстырмалы қосымша өнім және табыс мөлшерін көрсететін таза пайданың бөлігі. Жерлерді жеке және жалпы бағалаудағы белгілі сападағы жерлердің ауданының бірлігіне келетін нормадан артық қосымша пайданы көрсетеді: ДП = ЖҚ – Ш – Пт

ЖҚ - өнімнің жалпы құны;

Ш – шығын;

Пт – қажетті таза пайда.

Жерді бағалау ауданы шегінде жерді бағалау ақпараттары өңделіп, қорытындыланады және бағалау шкаласы жасалынады. Жерді бағалау ауданы табиғи ауыл шаруашылық аудандастырудың бірлігі болып табылады. Қазіргі кезде қолданылатын ауыл шаруашылық алқаптарды бағалау бойынша ауыл шаруашылық алқаптардың бағалары нормативтік бағалар арқылы есептелінеді.

Жерді бағалау жұмыстарын жүргізгенде әкімшілік ауданның территориясы ең оптимальды жер аумағының бірлігі болып табылады. Ауданның территориясы, ауылшаруашылық алқаптары бойынша топырақ сапасына, өсімдіктеріне және мал шаруашылығының мамандандырылуына байланысты бағалау учаскелеріне, контурларға бөлінеді.

Аудан бойынша бағалық зоналау – территорияны құндылығына егістіктер, жайылымдар және шабындықтар бойынша түбегейлі дифференциялау мүмкіншілігін береді. Жерді бағалық зоналауда аудан бойынша ауа-райы, топырақ және геоботаникалық зерттеулер мен ізденіс жұмыстарының материалдары түбегейлі зерттеліп, бағалау негізі ретінде алынады.

Жердің кадастрлық (бағалау) құнын анықтаудағы ең ыңғайлы және ең төменгі бірлік – топырақ контуры. Әр контур бойынша, жердің тұздылығы мен механикалық құрамына байланысты, мелиорациялық жай-күйіне байланысты орташа салмақтық өнімділік (центнер/гектармен) және егістіктің құны – теңгемен анықталады. Бағалық контурлар жалпы қабылданған тәсіл бойынша, әріқарай бағалық класстарға біріктіріледі.

Ал, мал азықтық алқаптарды бағалауда ең кіші баға анықтау бірлігі – геоботаникалық контурлар. Табиғи мал азықтық алқаптардың нормативтік бағасын анықтау негізінде олардың өнімділігі, топырақ қабатының өндірістік қабілеті алынады. Бір геоботаникалық контурға – бағалау бірлігіне, өнімділігінің мөлшері біркелкі, рельефі, топырағы бірдей ауыл шаруашылықтық өндіріс мамандығында пайдаланылатын бір-бірімен қатар орналасқан территориялар біріктіріледі. Ұқсас геоботаникалық контурлар біріктіріліп класстар құрылады. Табиғи мал азықтық алқаптар тауарлық өнімдерді бермейді. Малға шөп немесе жайылым ретінде жегізіліп, мал шаруашылығының өніміне көшіру арқылы мал азықтық алқаптардың табыстылығы есептелінеді. Нормативтік бағаны есептеу әдістемелік негізіне әр түрлі сапалы (өнімділігімен) ауыл шаруашылық өндіріс өнімін алу үшін шығатын шығынның және өнімнің нарықтық бағасының мөлшері мен жердің кірістілігі жатады.

**Жер үшін төленетін төлемдер және базалық ставкалар.**

Жер үшін төленетін төлем ҚР жер кодексімен және ҚР 2001 жылғы 22-маусымдағы «Салықтар және бюджетке төленетін басқа да төлемдер туралы» заңымен (Салық кодексі) реттеледі. Салық кодексінің ерекше бөлімінде 59-62 баптарда осы Кодекспен белгіленген салықтар және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер көзделіп кеткен.

Салықтардың ішіне жер салығы және мүлікке салынатын салықтар енеді. Шаруа қожалықтарына арнайы жер салықтары қолданылады. Төлемдердің ішіне жер учаскесін пайдаланған үшін төленетін төлемдер және айрықша қорғалатын аумақтарды пайдаланған үшін төлемдер енеді.

Меншіктегі, тұрақты жер пайдаланудағы немесе бастапқы ақысыз уақытша жер пайдаланудағы жер учаскелеріне Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес жер салығы салынады. Мемлекет уақытша ақылы пайдалануға (жалға) берген жер учаскелері үшін пайдалану төлемақысы алынады.

Қазақстан Республикасының аумағындағы жер учаскесін басқа мемлекеттерге жалға берген кезде жер учаскесін пайдалану төлемақысының мөлшері Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттарда айқындалады.

Жер учаскелерін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке беру ақылы негізде, жергілікті атқарушы органның шешімі бойынша ақысы бірден төленіп не төлеу мерзімін ұзартып сату арқылы жүргізіледі, бұған мына жағдайлар қосылмайды:

1. Қазақстан Республикасының азаматтарына - тұрғын үй-жайлардың меншік иелеріне кондоминиум объектілеріндегі мінсіз үлесі ретінде;

2. Қазақстан Республикасының азаматтарына белгіленген нормалар шегінде өзіндік үй (қосадқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылыстары үшін;

3. ҚР Жер кодексінде және заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда, жер учаскесі ақысыз негізде берілетін жағдайлар.

Жер учаскесіне жеке меншік құқығын ақылы түрде беру (сату) немесе уақытша ақылы жер пайдалану құқығын ақылы түрде беру (сату) төлемақысы (жалдау құқығын сату төлемақысы) жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффиценттерін қолдану арқылы шығарылатын кадастрлық (бағалау) құны негізінде есептеледі.

Мемлекеттің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін жеке меншікке сатқаннан түскен қаражат Ұлттық қорға аударылады және Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен пайдаланылады.

Өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін ақысыз берілген жер учаскесінің нысаналы мақсаты өзгерген жағдайда жер учаскесінің меншік иесі жер учаскесіні өзгерген нысаналы мақсаты үшін Қазақстан Республикасының заңында көзделген кадастрлық (бағалау) құнына тең болатын соманы жергілікті бюджеттің кірісіне төленуге міндетті.

Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. Бұл ретте жер учаскелерін пайдалану төлемақысының ставкалары жер салығы ставкаларының мөлшерінен төмен белгіленбейді. Жалдау құқығын сату төлемақысы нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнына қарай сараланып белгіленеді.

Нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган мемлекеттің жеке меншікке ақылы негізде беретін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес оған түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффиценттерін қолдана отырып белгілейді және жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісімен рәсімдейді.

Елді мекендерде (кенттер мен селолық елді мекендерде), Республикалық маңызы бар Астана, Алматы қалаларының маңындағы аймақта, облыстық орталықтар мен демалыс аймақтарында орналасқан жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары екі есе көбейтіледі.

Түзету коэффиценттері мен аймақтардың шекаралары аудандық маңызы бар қалаларда, кенттер мен селолық елді мекендерде – аудандық атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстық (Астана және Алматы қалалық) атқарушы органның ұсынысы бойынша облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілді органның шешімімен бекітіледі. Бұл ретте арттыратын немесе кемітетін коэффиценттердің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еседен аспауға тиіс.

Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншікке өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормаларынан артық берілетін қосымша жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құны бағаланатын учаскелерге неғұрлым жақын орналасқан елді мекендердің жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына негізделе отырып айқындалады.

Елді мекендердің шегінен тыс орналасқан, азаматтарға және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға құрылыс жүргізу үшін берілген (берілетін) немесе үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендері салынған жер учаскелері бойынша, үйлердің (құрылыстардың, ғимараттардың) пайдалану мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, оларды кадастрлық (бағалау) құны облыстық маңызы бар қалаларда аталған мақсаттар үшін берілген (берілетін) жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларының он проценті мөлшеріне негізделе отырып айқындалады. Осы мақсаттағы учаскелердің қызмет көрсету саласы орталықтарынан қащықтығына байланысты түзету коэффиценттері қолданылады.

Меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскелері кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде, жер учаскелері үшін төлемақының мөлшері, мерзімдері мен нысаны Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес сатып алу-сату немесе мүлік жалдау шарттарымен айқындалады (ҚР ЖК 9-бабының 7-тармағы).

**9-кесте. Жер учаскелерін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жеке меншікке берген кезде олар үшін төлемақының БАЗАЛЫҚ СТАВКАЛАРЫ (кестенің үзіндісі)** Гектарына мың теңгемен

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Облыстар | Ауыл шаруашылығы алқаптарының түрлері | Топырақтың типтері мен шағын типтері | | | | | | | | | | | | | |
| Қара топырақты | | Қою қызыл қоңыр | Қызыл қоңыр | Ашық қызыл қоңыр | Қоңыр | Сұр қоңыр | Сұр қоңыр (күріш себу аймағы) | құмдар | Сұр топырақты ашық және қарапайым | Сұр топырақты (мақта шаруашылық аймағы)Т | аулы ашық қызыл қоңыр | Таулы қара топырақ және қызыл қоңыр | Субальпілік және альпілік |
| шайылған, қарапайым | Оңтүстік |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| Ақмола | Суарылмайтын егістік  суармалы егістік шабындық  жайылым | 49,4  71,9  14,4  9,2 | 34,4  63,1  13,1  8,1 | 24,4  53,1  10,6  6,9 | 18,1  46,9  10,6  5,6 | 6,9  4,4 |  |  |  | 1,8 |  |  |  |  |  |
| Ақтөбе | Суарылмайтын егістік  суармалы егістік шабындық  жайылым |  | 33,1  65,6  11,9  8,1 | 23,1  56,9  10,6  5,6 | 16,9  49,3  9,4  4,4 | 11,9  43,1  6,9  4,4 | 39,4  4,4  2,3 | 4,4  1,9 |  | 1,9 |  |  |  |  |  |
| Алматы | Суарылмайтын егістік  суармалы егістік шабындық  жайылым |  |  |  |  |  |  | 40,2  5,6  2,0 | 89,6 | 2,0 | 14,4  82,4  11,9  5,6 |  | 25,6  126,9  11,9  8,1 | 30,6  13,1  9,4 | 11,9  8,1 |
| Атырау | суармалы егістік шабындық  жайылым |  |  |  |  | 41,9  5,6  3,1 | 38,2  4,4  2,2 | 31,7  4,4  1,9 |  | 1,8 |  |  |  |  |  |
| Шығыс Қазақстан | Суарылмайтын егістік  суармалы егістік шабындық  жайылым |  |  | 25,6  55,6  11,9  8,1 | 18,1  45,6  10,6  5,6 | 14,4  44,4  6,9  3,1 | 4,4  1,9 | 4,4  1,9 |  | 1,9 | 10,6  5,6 |  | 26,8  11,9  8,1 | 49,4  14,4  9,4 | 10,6  8,1 |
| Жамбыл | Суарылмайтын егістік  суармалы егістік шабындық  жайылым |  |  |  |  |  |  | 2,0 |  | 1,9 | 15,6  74,5  5,6 |  | 2,4  114,1  6,9 | 26,9  8,6 | 6,9 |

**Мемлекеттің ауылшаруашылық тауарлы өндірісіне беретін жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау ерекшеліктері:**

1. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны ауылшаруашылық алқаптар бойынша (суғарылатын, суғарылмайтын егістік, шабындық, жайылым) және топырақтың негізгі үлгісі мен типіне байланысты анықталады.

2. Егер бағаланатын ауылшаруашылық алқабы топырақ үлгісіне немесе типінің бір түрінің үстінде орналаспай, бірнеше учаскелік контурдың (массивтердің) үстінде болса, онда әрбір жеке массивтің кадастрлық (бағалау) құны есептелінеді. Содан кейін, бұл учаскелердің бағалық құнын бір-біріне көбейту арқылы бағаланып жатқан ауылшаруашылық алқабының жалпы құны шығарылады.

3. Ауылшаруашылық алқабының және топырақтың түріне байланысты жерге базалық ставкалар қолданылады. Бұл Қазақстан Республикасының Үкіметінің 2 қыркүйек 2003 жылдың №890 «Ауылшаруашылық мақсаты үшін жерді жеке меншікке беру кезінде жер учаскесіне базалық ставкалар төлемі туралы» қаулысына сай.

4. Жер учаскелері үшін төленетін төлемнің базалық ставкаларына түзетушілік коэффиценттер (арттыратын немесе кемітетін) ҚР Жер кодексінің 11 бабына сәйкес қолданылады:

* топырақтың сапалық жай-күйі;
* орналасқан орны;
* суландырылуы;
* шаруашылық орталығынан және қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы.

5. Егістік құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің құнын белгілеу үшін оның мелиорациялық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне байланысты. (ҚР ЖК 11бап, 3 тармақ, 1-тармақша)

6. Жердің мелиорациялық жай-күйі топырақтың тұздалынуына, сортаңдануына, тастылығына, эрозияға ұшырау дәрежесіне, жер асты суларының тереңдігіне, оның минералдануына байланысты келесідей коэффиценттердің үш тобына бөлінеді:

Жақсы – 1,2;

Қанағаттанарлық - 0,9;

Қанағаттанғысыз – 0,6;

Егер бағаланатын егістік алқабының мелиоративтік жағдайы әр түрлі болса, түзету коэффиценттері орташа салмақтық үлесіне байланысты анықталады.

7. Табиғи жем-шөп алқаптары (шабындық, жайылым) құрамында пайдаланылатын жер учаскелерінің құнын анықтау үшін учаскенің сапалық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффиценттері қолданылады:

Көп жылдық шөп егіліп, түбегейлі жақсартылған – 1,2;

Өсімдік жамылғысының түр-құрамын өзгертпей, беткі қабаты жақсартылған – 1,1;

8. Шабындық пен жайылымның мәдени-техникалық жағдайы олардың ластануымен, бұта-шілік басуымен, ағаш өсуімен, тастылығымен, өсімдік белгілерінің жақсы, нашар байқалуымен сипатталады:

жақсы – 1,2;

қанағаттанарлық – 0,9;

қанағаттанғысыз – 0,7.

Егер жайылым немесе шабындықтың мәдени-техникалық жағдайы әр түрлі дәрежеде болса, онда учаскенің орташа салмақтық үлесі есептелінеді.

9. Ауылшаруашылық алқаптарының жер қабатының еңістігі келесі формуламен есептелінеді:

TgY=h/S\*g

TgY – градуспен өлшенген жер бетінің еңістігі;

Һ – жер бедерінің биіктік қимасы, метр ;

S – горизонтальдар арасындағы ара-қашықтық, метр;

g – градусқа айналдыру көлемі. Бұның мәні анықтамалық кестеден алынады немесе график құру арқылы есептелінеді.

Жер бетінің еңістігінің түзету коэффиценттері алқаптардың түріне қарай тағайындалған, егістік үшін: 1градусқа дейін - 1; 1-ден 3 градусқа дейін - 0,98; 3,1-ден 5 градусқа дейін - 0,96; 5,1-ден 7 градусқа дейін – 0,93; 7 градустан астам – 0,86;

Шабындық үшін: 3 градусқа дейін – 1; 3,1-ден 6 градусқа дейін – 0,95; 6,1-ден 10 градусқа дейін – 0,9; 10,1-ден 20 градусқа дейін – 0,85; 20 градустан астам – 0,5;

Жайылым үшін: 12 градусқа дейін – 1; 13-тен 20 градусқа дейін – 08; 20 градустан жоғары 0,6.

10. Жайылымның суландырылу дәрежесіне қарай келесі түзету коэффиценттері қолданылады: сумен қамтамасыз етілген – 1,2; суландырылмаған – 0,8 (ҚР ЖК 11бап, 4 тармақ 1 тармақша). Жайылымның суландырылуы жер учаскесінің көрсеткіштеріне және жайылымдардағы суландыру құрылыстарын инвентаризациалау материалдарына байланысты анықталады.

11. Бағаланатын жер учаскелерінің шаруашылық орталығына қатысты орналасуына байланысты келесідей түзету коэффиценттері қолданылады: 5 шақырымға дейін -1,2; 5-тен 10 шақырымға дейін – 1; 10-нан 20 шақырымға дейін – 0,9; 20-дан 30 шақырымға дейін – 0,8; 30-дан астам шақырымға – 0,7; (ҚР ЖК 11 бап, 4 тармақ, 2 тармақша). Шаруашылық орталықтары болып, негізгі халық тұратын ауыл елді мекендерді (бұрынғы орталық немесе бөлімшелер усадьбалары) есептелінеді. Ондай жерлерде, өндіріс инфроқұрылымы шоғырланған, ауылшаруашылық өнімдерін алғашқы өңдеу пункттары және қоймалар орналасқан. Жер учаскесінің шаруашылық орталықтарымен байланысы өндірістік-экономикалық шығындарды есептеу мақсатымен жүргізіледі. (шаруашылық орталығы жер учаскесінен неғұрлым қашық орналасса, соғұрлым көліктік шығындар көп болады, сәйкесінше жақын болса, көліктік шығындар аз болады). Арақашықтық жер пайдалану планындағы натурада бар жолдармен есептелінеді – бағаланатын жер учаскесінен шаруашылық орталығына дейінгі жолдар.

12. Бағаланатын жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы, оларды байланыстыратын жолдардың сапасына байланысты, сәйкесінше келесідей коэффиценттер қолданылады:

10-кесте.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Қашықтығы, км | Тас жолар | Қиыршық тас төселген жолдар | Жай жолдар |
| 20-ға дейін  21 – 40  41 – 60  61 – 80  81 – 100  100-ден астам | 1,4  1,2  1,0  0,8  0,6  0,5 | 1,1  0,9  0,7 | 0,7  0,6  0,5 |

Қызмет көрсету орталықтары - бұл жақын орналасқан республикалық маңызы бар қалалар, облыстық немесе аудандық орталықтар. Олар шаруашылық орталықтарының тартылу аймағы және өнімді өткізетін орын болып табылады.

Арақашықтық қолдағы бар карталардан, схемалардан немесе басқа да жоспарлы картографиялық материалдардан алынып есептелінеді, яғни, шаруашылық орталықтарының шегінен, қызмет көрсету орталықтарына дейін натурада бар жол торабымен анықталады. Егер шаруашылық орталығы мен қызмет көрсету орталығының арасындағы жол әр түрлі сапалы болса, түзету коэффиценттерін ескере отырып ортақ салмақтық үлесі есептелінеді.

13. Кадастрлық (бағалау) құнын есептегенде бірнеше факторлар болса, арттыратын немесе кемітетін түзету коэффиценттері бір-біріне көбейтіліп, әрбір бағаланатын ауылшаруашылық учаскесі бойынша ортақ интегралды түзету коэффиценті анықталады:

К=К1\*К2\*К3\*К4\*К5\*К6

К – ортақ интегралды түзету коэффиценті;

К1 – мелиоративтік жай-күйдің коэффиценті;

К2 – жер бедері еңістігінің коэффиценті;

К3 – шабындық пен жайылымды жақсарту коэффиценті;

К4 – суландырылу коэффиценті;

К5 – бағаланатын жер учаскесінің шаруашылық орталықтарынан алшақ орналасуының коэффиценті;

К6 – бағаланатын жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашық орналасу коэффиценті.

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 аспауға тиіс. Ал егер есептелініп анықталған ортақ интегралды түзету коэффиценті тағайындалған параметрлерден көп немесе кем болса, онда оның шекті көрсеткіштері қабылданып қолданылады: ең жоғары – 1,5; ең кемі – 0,5.

14. Кадастрлық (бағалау) құн әрбір бағаланатын учаске бойынша қабылданған базалық ставкаларын және ауылшаруашылық алқаптарындағы топырақтың түрі мен түршесін, үлгісін анықтау жолымен, сонымен қатар интегралды ортақ түзету коэффиценттерін көбейту жолымен анықталады.

15. Алынған, есептелген мәліметтерді бағаланатын жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау Актісіне енгізіледі.

**Жер учаскесін құрылыс астына (ғимараттар, құрылыстар астына) және олардың кешендеріне, оларға қызмет көрсетуіне арналған елді мекендердегі жерлерді қосқанда жеке меншікке бергенде жердің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау ерекшеліктері:**

1. Айтылған мақсаттардағы жер учаскелерін кадастрлық (бағалау) құнын анықтау кезінде жерге төленетін базалық ставка төлемдері Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылдың 2 қыркүйегінде қабылдаған №890 «Жер учаскелерін құрылыс астына және олардың кешендеріне, оларға қызмет көрсетуіне арналған елді мекендердегі жерлерді қоса алғанда жеке меншікке бергенде жерге төленетін базалық ставка төлемдері» қаулысына сай тағайындалады. Сонымен қатар, елді мекендерде (кенттер мен селолық елді мекендерде), Республикалық маңызы бар Астана, Алматы қалаларының маңындағы аймақта, облыстық орталықтар мен демалыс аймақтарында орналасқан жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары екі есе көбейтіледі.

2. Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын базалық төлем ставкалары үшін анықтаған кезде елді мекен территориясын зоналау кезінде қабылданып қойылған түзету коэффиценттері қолданылады.

3. Түзету коэффиценттері жер учаскесінің орналасуына, инженерлік жабдықтармен жайластырылғанына, мәдени-тұрмыстық объектілердің орналасуына, территориядағы ландшафттың құндылығына, қоршаған орта жағдайына және басқа да факторларға байланысты қолданылады. үзету коэффиценттері мен аймақтардың шекаралары аудандық маңызы бар қалаларда, кенттер мен селолық елді мекендерде – аудандық атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстық (Астан және Алматы қалалық) атқарушы органның ұсынысы бойынша облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілді органның шешімімен бекітіледі. Бұл ретте арттыратын немесе кемітетін коэффиценттердің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еседен аспауға тиіс.

4. Алынған мәліметтер жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау Актісіне енгізіледі.

**Азаматтарға және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға құрылыс жүргізу үшін берілетін немесе үйлер (құрылыстар, ғимарттар) мен олардың кешендері салынған жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтаудың ерекшеліктері:**

1. Елді мекендердің шегінен тыс орналасқан, азаматтарға және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға құрылыс жүргізу үшін берілген (берілетін) немесе үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендері салынған жер учаскелері бойынша, үйлердің (құрылыстардың, ғимараттардың) пайдаланылу мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, оларды кадастрлық (бағалау) құны облыстық маңызы бар қалаларда аталған мақсаттар үшін берілген (берілетін) жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларының он пайызы мөлшеріне негізделе отырып айқындалады.
2. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтағанда Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 11 бабы, 4 тармағының 3 тармақшасына сәйкес, жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығына, жолдардың сапасына байланысты түзету коэффиценттері қолданылады.
3. Бағаланатын жер учаскелері үшін қызмет көрсету орталықтары ретінде жақын маңдағы аудан орталықтары, қала, облыс орталықтары болуы мүмкін.

**11-кесте. Жер учаскелерін жеке меншікке құрылыс салуға немесе оларға қызмет көрсетуге арналған жерлерді қоса алғанда, ғимараттар (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендері салынған жерлерді берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкалары**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Елді мекендер | 1 ш.м. үшін теңгемен төлемақының базалық ставкасы | | |
| Астана қаласы | 1180 | | |
| Алматы қаласы | 717 | | |
| Ақтау қаласы | 145 | | |
| Ақтөбе қаласы | 137 | | |
| Атырау қаласы | 123 | | |
| Қарағанды қаласы | 190 | | |
| Көкшетау қаласы | 114 | | |
| Қостанай қаласы | 123 | | |
| Қызылорда қаласы | 129 | | |
| Павлодар қаласы | 114 | | |
| Петропавл қаласы | 114 | | |
| Талдықорған қаласы | 137 | | |
| Тараз қаласы | 181 | | |
| Орал қаласы | 114 | | |
| Өскемен қаласы | 145 | | |
| Шымкент қаласы | 181 | | |
| Облыс орталығы ставкаларының пайызы | | | |
| Облыстық маңызы бар қалалар | | 85 | |
| Аудандық маңызы бар қалалар | | 75 | |
|  | | Кенттер | Селолық елді мекендер |
| Далалық орманды, далалық және құрғақ далалық | | 25 | 15 |
| Жартылай шөлейт және шөлейт | | 18 | 10 |
| Тау бөктеріндегі шөлейт-далалық, субтропикалық шөлейт және тау бөктеріндегі шөлейт аймақтар | | 30 | 18 |

**Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншікке өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормаларынан артық берілетін қосымша жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау ерекшеліктері:**

1. ҚР-ның азаматтарына жеке меншікке өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормаларынан артық берілетін қосымша жер учаскелерінің базалық төлем ставкалары Қазақстан Республикасы Үкіметі 2003 жылдың 2 қыркүйегінде қабылдаған №890 қаулысына сай анықталады.

2. Егер, аталған мақсаттағы бағаланатын жер учаскелері елді мекеннің шегінен тыс жатса, жер учаскелерін бағалау үшін жақын маңдағы елді мекендердің базалық төлем ставкалары қолданылады.

3. ҚР-ның азаматтарына жеке меншікке өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормаларынан артық берілетін қосымша жер учаскелерінің кадастрлық құнын (бағалау) анықтағанда, егер елді мекеннің шегінен тыс жатқан болса, ҚР ЖК 11 бабы 4 тармағының 3 тармақшасына сәйкес бағаланатын жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығына, жол сапасына байланысты түзету коэффиценттері қолданылады.

**Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау материалдарын рәсімдеу.**

Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын «Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау Актісімен» рәсімделеді, оған сәйкесінше жер ресурстарының аймақтық орган басқармасының төрағасы қол қойып, Акті тапсырыс берушіге тапсырылады.

Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау барысында, түзету коэффиценттерін тағайындау бойынша материалдар келесілерді қамтиды:

- тапсырыс берушінің жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау туралы өтініші;

- жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттардың көшірмесі;

- жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау Актісінің көшірмесі;

- түзету коэффиценттері негізделген жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау барысындағы есептеу кестелері мен жерге төленетін базалық төлем ставкаларына түсініктеме материалдары.

Бағаланатын жер учаскесінің материалдарына жер учаскесінің орналасқан план (схемасы) қосымша қыстырылады.

Түсініктеме материалдарында түзету коэффиценттерін анықтауда пайдаланылған құжаттардың барлық атауын, тізімін көрсету қажет (өкілетті органның шешімі, топырақ және геоботаникалық зерттеу материалдары, оның жылы және масштабы, орындаушының аты-жөні, құжаттардың қатыстығы және т.б.).

Картографиалық план негізінде жер пайдалану жобасы, жер-кадастрлық карталар, фотопландар және басқа да материалдар болуы мүмкін. Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау барысында түзету коэффиценттерін қабылдау материалдарына мекеме жетекшісі, орындаушы қол қойып, елтаңбалы мөр басады және осы материалдар жер учаскесінің жер кадастрлық ісіне қосылады.

**Алматы облысы, Ескелді ауданында орналасқан Т.О. Аманжолов шаруа қожалығының жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау**

**АКТІ**

1. Бағалау актісі Т.О. Аманжолов өтініші бойынша салық салымдары үшін жасалды.

2. Жер учаскесінің нысаналы пайдалану мақсаты, шаруа қожалығын жүргізу.

3. Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: 03-264-007-212

4. Жер учаскесінің орналасқан жері – Бақтыбай ауылдық округі.

5. Жер учаскесінің бағалау құнының есебі (жер пайдалану құқығы).

12-кесте.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Алқаптың түрлері, топырақтың типтері мен шағын типтері | Ауданы, га | Жерге төленетін базалық ставка төлемдері, тенге 1 га | Түзету коэффиценттері | Бағалық  құны,  тенге | Бонитет баллы |
| Жайылым | 10,0 | 5600 | 1,33 | 74480 | 20,9 |

Жер учаскесінің бағалық құны: **жетпіс төрт мың төрт жүз сексен теңгені** құрайды.

Жер учаскесін бағалау ҚР-ның Үкіметі 2003 жылы 2 қыркүйек айында қабылдаған № 890 қаулысында бекіткен базалық ставкаларына сай жүргізілді.

**Ескелді ауданының жер ресурстарын басқару бөлімінің бастығы И. Кулькин**

13-кесте. Т.О. Аманжолов шаруа қожалығы жер учаскесініңбазалық ставкаларына түзету коэффиценттерінің **ЕСЕБІ.**

Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: 03-264-007-212

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Көрсеткіштер | Түзету коэффиценттері |
| Жайылым |
| 1 | Жерлердің мелиорациялық жай-күйі | 0,9 |
| 2 | Жер қабатының еңістігі, градуспен:10-дейін | 1,0 |
| 3 | Жер учаскесінің суландырылуы | - |
| 4 | Жер учаскесінің шаруашылық орталығына қатысты орналасуы 2,0 шақырым | 1,2 |
| 5 | Жер учаскесінің қызмет көрсету орталығынан қашықтығы 16,0 шақырым | 1,23 |
| 6 | Есептелген түзету коэффиценті | 1,33 |
| 7 | Жалпы мөлшерлі түзету коэффиценті | 1,33 |

Түзету коэффиценті ҚР-сында 20маусым 2003 жылы қабылданған Жер Кодексіне сай анықталған №442-ІІ-ЗРК.

Жер учаскесінің қызмет көрсету орталығынан қашықтық түзету коэффицентінің есебі:

Жолдың 7,0 шақырымы тас жол, түзету коэффиценті – 1,4.

Жолдың 9,0 шақырымы қиыршық тас төселген жол, түзету коэффиценті – 1,1.

7,0\*1,4+9,0\*1,1 1,23

53,0

Түзету коэффицентін есептегенде қолданылған кұжаттар:

Крупский атындағы колхоздың жайылымдық және шабындық алқаптарының жерлерін сапалық бағалау материалдары, 1992 жыл. Крупский атындағы колхоздың геоботаникалық картасы, 1988 жыл.

«АлматыНПЦзем» МКК

бас инжинері С. Табаков

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Ресейде топырақтарды бонитеттеу әдістемесінің негізін кім қалады?

2. Бонитеттеу негізіне топырақтардың қандай қасиеттері алынады?

3. Бонитеттеу шкаласын құруда қай көрсеткіш ең басты болып саналады?

4. Бонитет баллын анықтауда топырақтар қасиеттерінің басқа көрсеткіштері қалай ескеріледі?

5. Топырақтарды бағалауда дақылдардың орта көпжылдық шығымдылығы не үшін қажет?

6. Топырақтарды бонитеттеуде статистикалық өңдеу қалай жүргізіледі?

7. Жерді экономикалық бағалау деген не?

8. Жер учаскесінің орналасуы оның бағасына қалай әсер етеді?

9. Ауыл шаруашылық алқаптарды экономикалық бағалау мақсаттарда жүргізіледі?

10. Жерлерді экономикалық бағалаудың қандай негізгі көрсеткіштері болады?

11. Дифференциалдық пайда деген не?

12. Шығындар орнының толтырылуы деген не?

13. Жыртылатын жерлердің экономикалық бағалауы қалай жүргізіледі?

14. Мал азықтық табиғи алқаптарын бағалаудың ерекшелігі неде?

15. Нормативтік бағаны есептеу әдістемесінің ерекшелігі неде?

16. Бағалық аудандастыру, бағалық кластар, контурлар деген не?

**2 Дәріс. ЖЕР САЛЫҒЫНЫҢ ЭКОНОМИКАЛЫҚ МАЗМҰНЫ, ПРИНЦИПI, САЛЫҚ САЛУ ОБЪЕКТIСI ЖӘНЕ ЖЕР САЛЫҒЫН ЕСЕПТЕУ МЕН ТӨЛЕУ ТӘРТIПТЕРI**

**2.1 Жер салығының экономикалық мазмұны және жер салығын салу принципi**

Жер салығы – бұл жер рентасының бiр түрi болып табылады. 18 ғасырдың аяғы мен 19 ғасырлар аралығында саяси экономиканы дамытқан адамдар айтқан, егер жер меншiгi болашақта кiрiс әкелсе, байлықтың негiзi болса, яғни жерге салық салу арқылы мемлекеттiк кiрiс байлықтың ең бастапқы көзi болуы керек. Нақты жер учаскесiн пайдалану арқылы бұл салық кiрiс жағынан негiзделедi.

Жер салығын енгiзуге байланысты сұрақтар негiзгi қиыншылықты көрсетедi. Ең басты қиыншылық, яғни оны енгiзудiң методологиялық жағынан бәсекелес болып келуi. Өткен және қазiргi заманда жер салы**ғ**ы туралы көптеген ғалымдар осы салық туралы жұмыстарын жасаған. Олар: Т. Джордж, С. Корд, Н. Тидеман және т. б.

19 ғасырдың 20-шы жылдардың басында Н. Суханов ренталық салым мағынасына сипаттамасын былай деп жазған: « Мақсат – бұл екi бөлiмге бөлінедi. Бiрiншiден, жер рентасынан салық түрiнде қалай алуға болады, ал екiншiден, қоғамдық қажеттiлiкке байланысты рентаны қаратуға немесе таратуға болады, соны қарастыру керек» , - деген.

Жер салығын енгiзу ең алдымен ресурстарды және жердi рационалды түрде пайдалану арқылы ауыл шаруашылығы өндiрiсiнiң тиiмдiлiгiн көтеру үшiн қажет. Сонымен қатар жердегi шаруашылықтың тең мүмкiншiлiгiн қамтамасыз ету.

«Монополияны және бөлек топтағы жер иелерiнiң артықшылықтарындағы басқалардың ынталарын жою үшiн, тек жерге салық салу арқылы ғана болады», - деп жазған Н.Суханов.

Дамыған және ТМД мемлекеттерiнде қолданатын жер салығының формасын үйрену негiзiнде Н. Зенец оның ерекше элементтерiне байланысты келесi классификацияны ұсынды және де сол мемлекеттердегi сияқты нақты әлеуметтiк – экономикалық жағдайларды еске ала отырып талдау жасады:

- жер салығының функциялары – кәсiпорындағы жер салығындағы әсер ететiн нақты формалары;

- салықты төлейтiн көздер – шаруашылықтың белгiлi – бiр кiрiсi, бұдан салық төленедi;

- салық мөлшерiн белгiлеу – салық салу ауырлығын анықтау әдiсi;

- салық салу объектiлерi – салық салуға жататын жер құрамы;

- салық ставкаларын анықтау үшiн базалар – мысалы, баға, рента мөлшерi, жердiң бағалаған баллы;

- салық алушылар – салықтың қай түрi, қай бюджетке түсетiнi (жергiлiктi, республикалық );

- басқа салықтармен қатынасы;

- ортақ салық салу жүйесiндегi жер салығын және басқа салықтар арасындағы функцияны бөлу;

- жер салығын төлеушiлер категориялары – акционерлiк қоғамдар, корпаративтiк кәсiпорындар.

14-кесте. Жер салық жүйесiнiң талдауы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Жер салығын сипаттайтын элемент классификациясы | ТМД мемлекет - терi | Европалық  одақтар |
| 1 | Салық функциялары: жердi рационалды түрде пайдалану;  шаруашылық жағдайын туралау;  жер қорғау шараларын қаржыландыруға байланысты аккумуляция жағдайы; | +  +  + | -  -  - |
| 2 | Салық төлеу көздерi: -жер рентасы  -жер рентасының үлесiнен басқа барлық пайдалар | +  - | -  + |
| 3 | Салық ставкасын анықтау үшiн база:  -жер бағасы;  -рента мөлшерi, жердiң бағаланған балы. | -  + | +  - |
| 4 | Басқа салықтармен қатынасы: -жалғыз ғана салық;  -сол салықпен пайдаға үйлесуi. | +  - | -  + |

Ескерту: “ +” элементтердiң барын көрсетедi

“ –“ элементтердiң жоқ болуы

Классификация мәлiметтерiне байланысты салық салу анализы бойынша талдау өткiзiлдi. Бiрiншiден мынаны белгiлейiк, жер салығының функциясы және оны төлеу көздерi арасындағы байланысты. Жердi рационалды түрде пайдалану функциясы, барлық ТМД мемлекеттерi үшiн спецификалық болып келедi. Сондықтан да, жер салығын төлеу көзi болып, жер рентасы табылады. Европалық одақ мемлекеттерiнде бұндай жағдайға ерекше жағдай жасау қажеттiлiгi жоқ, себебi бұл функция жеке меншiктiк жағдайда жақсы орындалып отыр. Екiншiден, салық салу жүйесiнiң басқада элементтерi жер салығы функциясымен қарым – қатынасы бар. Егерде, жер салығы жалғыз болса, ол барлық функцияларды жүзеге асырады, рентаны қайта бөлудi қоса есептегенде. Үшiншiден, жер салығының базалық ставкасын анықтау, оның функциясына байланысты, сонымен бiрге ақылы жердi пайдалану жүйесiнiң дамуыменде байланысты. Жер бағасының жоқ болуы жағдайда, салық ставкасы не бағаланған жер балымен немесе рента мөлшерiмен анықталады.

Келесi бiр методологиялық мағынасы бар сұрақтың маңызы, жер салығы түрiндегi алым, аккумуляциялық құралдар қандай басқару деңгейiнде жүзеге асырылады. Теориялық тұрғыдан бұндай жағдайда екi вариант болуы мүмкiн. Бiрiншi жағдайда, салықтың тура мемлекеттiк бюджетке түсуiн болжайды және де ауыл шаруашылығына байланыссыз әр түрлi жағдайларға қолданылуы мүмкiн. Екiншi вариант, жер салығы түрiндегi алымның көп бөлiгiн жергiлiктi бюджетке қалдыру деп қамтиды.

**2.2 Жер салығы объектiсi**

Өндiрiс құралы ретiнде жер ресурсы бiр қатар спецификалық өзгешелiктерге ие болады. Бұларды басқа өндiрiс құралдарынан айырады. Яғни:

- Басқа өндiрiс құралдарына қарағанда жер табиғат өнiмi болып табылады. Бұл адам еңбегiнiң нәтижесi арқылы көруге болады.

- Жердi территориялық шектелгендiлiгi. Жер кеңiстiк жағынан шектеулi, оның бетiн үлкейтуге болмайды. Бiрақ та оның барлық өндiрiске қажеттi қорлары таусылды деуге болмайды.

- Жердiң бағалылығы. Жер өте бағалы, онсыз өндiрiс процесiнiң ешқандай жұмысы немесе iсi атқарылмайды.

- Тұрған жерiнiң тұрақтылығы. Жердi өндiрiс құралы ретiнде пайдалану.

- Босалқы Запастағы жерлер.

- Жер қатынасының әр категориясына байланысты оның толық қолданылуы анықталады.

Кестеде жердi категориялар бойынша бөлу келтiрiлген, уақытқа туралау арқылы жер қатынасының базалық заң негiзiнде институционалдық өзгерiстерiне байланысты. Кестеден көрсетiлген көрсеткiштерден мынаны көруге болады. Көбінесе ауыл шаруашылық негiздегi жерлерде көптеген белгiлi өзгерiстер болған. Олардың алаңы 127,6 млн. гектарға азайтылған немесе 2,4 есе, ал барлық жер қорының үлес салмағы 8,4% -дан 34,5% -ға дейiн қысқартылды. өндiрiстiк жерлер, көлiк, байланыс, қорғаныс және т. б. ауыл шаруашылығындағы емес негiздегi жерлердiң алаңы 1,8 есе -азайды.

15-кесте. Санаттар бойынша жердi бөлу динамикасы (1990 – 2007 ж.ж.) кезең аралығы

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Жер категориялар | 1990 жылдар | | 2007 жылдар | |
|  | млн.  га. | % | млн  га. | % |
| Барлық жерлер | 271,6 | 100 | 270,1 | 100 |
| Ауыл шаруашылық мақсатындағы | 220,7 | 11,3 | 93,1 | 71,6 |
| Халық орналасқан жерлер | 2,1 | 0,8 | 20,2 | 7,1 |
| Өндiрiстiк жерлер | 19,8 | 7,3 | 11,1 | 6,4 |
| Ерекше қорғалатын территория | 9,9 | 3,6 | 22,2 | 4,0 |
| Көлiк | 0,8 | 0,3 | 1,2 | 0,3 |
| Орман қорлар | 0,8 | 0,3 | 3,6 | 0,3 |
| Су қорлары | 17,5 | 6,4 | 118,7 | 10,3 |

Ауыл шаруашылық жерлердiң қолданушыларына жерге ақы төлеуден басқа негiзгi жердi шаруашылық айналымынан шығару себебi, ол егу алаңының және ауыл шаруашылық өнiмдерiнiң және өсiмдiктер өнiмiн өндiру көлемiн қысқарту болып табылады. 1990 жылдан бастап 16 млн. гектарға астам ауыл шаруашылық негiзiндегi жерлер азық-түлiк жағдайымен қамтамасыз ету және жеке шаруашылықты кеңейту мақсатында ауыстырылды.

Көптеген шаруашылық субъектiлердiң жайылым жерлердi қолданудан бас тартуына байланысты, ең алдымен шөлейт және шөлдi зоналардың орман қорына ұзақ мерзiмдi қолдануға 12,3 млн. гектар жер қайтарылды және 100 млн-ға жуық жерi жер қойнауының құрамына өткiзiлдi. Нәтижесiнде олардың алаңы 6,8 есе көбейдi. Бұл жерлер тұрғылықты орындаушы органдардың қол астына кiргiзiлдi және экономикалық қажеттiлiк туындаса бұл жерлер жеке меншiкке немесе ауыл шаруашылығына жер қолданушыларға немесе басқа да қажеттiлiктерге өткiзiледi. Осыған байланысты жер категориясының нарықтық институттағы жер қолданудың және жерге ақы төлеу қатынасының өзгеруi мүмкiн.

«Бюджетке төленетiн салықтар мен мiндеттi төлемдер» Қазақстан Республикасының кодексiне байланысты жердiң келесi категориялары салық салуға жатпайды:

- елдi мекендердiң ортақ пайдалануындағы жер учаскелерi. Алаңдар, көшелер, өткелдер, жолдар, жағалаулар, парктер, скверлер, бульварлар, cу қоймалары, жағажайлар, зираттар және халықтың мұқтаждарын қанағаттандыруға арналған өзге де объектiлер алып жатқан және соларға арналған жерлер елдi мекендердiң ортақ пайдаланудағы жерлерге жататы.

- ортақ пайдаланудағы мемлекеттiк автомобиль жолдары желiсi алып жатқан жер учаскiлерi. Оларға жатады: Ортақ пайдаланудағы кесiп берiлген белдеудегi мемлекеттiк автомобиль жолдары желiсi алып жатқан жерлерге жер алаптары, көлiк жүрiп өтетiн тарамдар, жол салымдары, жасанды құрылыстар, қардан қорғау екпелерi мен жасыл желектер орналасқан жерлер жатады.

Шөлейттi, шөлдi және тау бөктерiндегi шөлдi аумақтардың ашық – сарғылт, құба, сұр – құба, ашық және кәдiмгi сұр топырақты, сондай – ақ таулы аумақтардың таулы-далалық, және таулы альпiлiк жерлерiне бонитет балына барабар түрде жер салығының төмендегiдей базалық салық ставкалары белгiленедi:

16-кесте.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Бонитет балы | Базалық салық ставкасы | Бонитет балы | Базалық  салық ставкасы |
| 1  2  3  4  5  6  7  8  9  10 | 0,48  0,54  0,58  0,62  0,67  0,73  0,77  0,81  0,87  0,96 | 51  52  53  54  55  56  57  58  59  60 | 19,78  20,28  20,75  21,23  21,71  22,19  22,68  23,19  23,64  24,12 |
| 11  12  13  14  15  16  17  18  19  20 | 1,45  1,83  2,22  2,55  2,93  3,32  3,71  4,05  4,44  4,82 | 61  62  63  64  65  66  67  68  69  70 | 24,61  25,28  25,82  26,44  27,02  27,64  28,22  28,85  29,49  30,07 |
| 21  22  23  24  25  26  27  28  29  30 | 5,31  5,79  6,27  6,75  7,24  7,72  8,20  8,68  9,17  9,65 | 71  72  73  74  75  76  77  78  79  80 | 30,69  31,27  31,88  32,46  33,09  33,68  34,31  34,93  35,51  36,15 |
| 31  32  33  34  35  36  37  38  39  40 | 10,13  10,61  11,09  11,58  12,06  12,54  13,03  13,51  13,99  14,47 | 81  82  83  84  85  86  87  88  89  70 | 36,71  37,34  37,92  38,56  39,18  39,76  40,38  40,95  41,59  42,17 |
| 41  42  43  44  45  46  47  48  49  50 | 14,96  15,44  15,92  16,40  16,89  17,37  17,85  18,33  18,82  19,30 | 71  72  73  74  75  76  77  78  79  80 | 42,18  43,39  44,00  44,62  45,20  45,84  46,38  47,03  47,61  48,25 |
|  |  | 100-ден  жоғары | 50,18 |

Жеке тұлғаларға өзiндiк үй шаруашылығын, бағбандық және саяжай құрылысын жүргiзу үшiн қора-қопсы салынған жердi қоса алғанда, берiлген ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерге, базалық салық ставкалары мынадай мөлшерлерде белгiленедi:

- Көлемi 0,50 гектарға дейiн қоса алғанда - 0,01 гектар үшiн 20 теңге.

- Көлемi 0,50 гектардан асатын алаңға – 0,01 гектар үшiн 100 теңге.

Елдi мекендердiң тұрғын үйге қызмет көрсетуге арналған және тұрғын үй қоры, оның iшiнде ондағы құрылыстары мен ғимараттар орналаспаған жерлерiне жататын жер учаскiсiнiң бiр бөлiгi үй iргесiндегi жер учаскесi деп есептелінедi. Үй iргесiндегi жер учаскелерiне мынадай базалық салық ставкалары бойынша салық салынуға тиiс:

1/ Астана, Алматы қалалары және облыстық маңызы бар қалалар үшiн:

- көлемi 1000 шаршы метрге дейiн қоса алғанда – 1 шаршы метр үшiн 0,20 теңге;

- көлемi 1000 шаршы метрден асатын алаңға – 1 шаршы метрi үшiн 6,00 теңге.

Жергiлiктi өкiлдi органдардың шешiмi бойынша 1000 шаршы метрден асатын жер учаскелерiне салық ставкалары 1 шаршы метрi үшiн 6,0 теңгеден 0,20 теңгеге дейiн төмендетiлуi мүмкiн. Басқа елдi мекендер үшiн:

- көлемi 5000 шаршы метрге дейiн қоса алғанда – 1 шаршы метрi үшiн 0,20 теңге;

- көлемi 5000 шаршы метрден асатын алаңға – 1 шаршы метрi үшiн 1,00 теңге.

Жергiлiктi өкiлдi органдардың шешiмi бойынша 5000 шаршы метрден асатын жер учаскелерiне салық ставкалары 1 шаршы метр үшiн 1,00 теңгеден 0,20 теңгеге дейiн төмендетiлуi мүмкiн.

**ҚР Салық кодексі бойынша жалпы ережелер. 323-бап.**

1. Салық салу мақсатында барлық жерлер олардың арналған нысанасы мен тиесілілігіне қарай мынадай санаттарға:

1) ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерге;

2) елді мекендер жерлеріне;

3) өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауыл шаруашылығы емес мақсаттағы жерлерге (бұдан әрі өнеркәсіп жерлері);

4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлеріне, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлерге (бұдан әрі ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлері);

5) орман қорының жерлеріне;

6) су қорының жерлеріне;

7) запастағы жерлерге жатқызылуына қарай қарастырылады.

2. Жердің белгілі бір немесе өзге санатқа жататындығы Қазақстан Республикасының жер туралы заң актілерімен белгіленеді. Елді мекендер жерлері салық салу мақсаты үшін мынадай екі топқа бөлінген:

1) тұрғын үй қоры, соның ішінде олардың жанындағы құрылыстар мен ғимараттар орналасқан жерлерді қоспағанда елді мекендер жерлері;

2) тұрғын үй қоры, соның ішінде олардың жанындағы құрылыстар мен ғимараттар орналасқан жерлер.

3. Жердің мынадай санаттары:

1) ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерлері;

2) орман қорының жерлері;

3) су қорының жерлері;

4) запастағы жерлер салық салуға жатпайды.

Аталған жерлер босалқы запастағы жерлерді қоспағанда тұрақты жер пайдалануға немесе бастапқы өтеусіз уақытша жер пайдалануға берілген жағдайда, оларға осы Кодекстің 336-бабында белгіленген тәртіппен салық салынуға тиіс.

4. Жер салығының мөлшері жер иеленушілер мен жер пайдаланушылардың шаруашылық қызметінің нәтижелеріне байланысты болмайды.

5. Жер салығы:

1) меншік құқығын, тұрақты жер пайдалану құқығын, өтеусіз уақытша жер пайдалану құқығын куәландыратын құжаттар;

2) жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті орган әр жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша берген жерлердің мемлекеттік сандық және сапалық есебінің деректері негізінде есептеледі.

324-бап. Төлеушілер

1. Мынадай:

1) жеке меншік құқығындағы;

2) тұрақты жер пайдалану құқығындағы;

3) бастапқы өтеусіз уақытша жер пайдалану құқығындағы салық салу объектілері бар жеке және заңды тұлғалар жер салығын төлеушілер болып табылады.

2. Заңды тұлғалардың осы баптың 1-тармағында белгіленген құқықтарда салық салынатын объектілері бар құрылымдық бөлімшелері (бұдан әрі — заңды тұлғалар) жер салығын төлеушілер деп танылады.

3. Мыналар:

1) бірыңғай жер салығын төлеушілер шаруа (фермер) қожалықтарына арналған арнайы салық режимі қолданылатын қызметте пайдаланылатын жер учаскелері бойынша;

2) мемлекеттік мекемелер;

3) осы Кодекстің 283-бабында белгіленген салық режимінің екінші үлгісі бойынша салық салу жүзеге асырылатын жер қойнауын пайдаланушылар;

4) уәкілетті органның қылмыстық жазаларды атқару саласындағы түзеу мекемелерінің мемлекеттік кәсіпорындары;

5) Ұлы Отан соғысына қатысушылар және соларға теңестірілген адамдар, мүгедектер, сондай-ақ бала кезінен мүгедектің ата-анасының біреуі:

- тұрғын үй қоры, соның ішінде оның жанындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жер учаскелері;

- үй маңындағы жер учаскелері;

- жеке үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бау-бақша шаруашылығы үшін берілген және құрылыс алып жатқан жерлерді қоса алғанда, саяжай құрылысына арналған жер учаскелері;

- гаражға арналған жер учаскелері бойынша;

6) тұрғын үй қоры, соның ішінде оның жанындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жер учаскелері және үй маңындағы жер учаскелері бойынша — "Ардақты ана" атағына ие болған, "Алтын алқа" алқасымен наградталған көп балалы аналар;

7) діни бірлестіктер жер салығын төлеушілер болып табылмайды.

4. Осы баптың 3-тармағының *(2),* — *алып тасталды.)* 4)-7) тармақшаларында аталған салық төлеушілер пайдалануға немесе жалға берілген жер учаскелері бойынша салық төлеуден босатылмайды.

***325-бап.* Жекелеген жағдайларда төлеушіні анықтау**

1. Егер жер учаскелерін иелену немесе пайдалану құқығын растайтын құжаттарда немесе тараптардың келісімін де өзгеше көзделмесе, бірнеше тұлғаның ортақ меншігіндегі (пайдалануындағы) жер учаскесі бойынша осы тұлғалардың әрқайсысы жер салығын төлеуші болып табылады.

2. Жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар болмаған жағдайда, пайдаланушыны жер учаскесіне қатысты жер салығын төлеуші ретінде тану үшін осындай учаскені оның нақты иеленуі және пайдалануы негіз болып табылады.

**326-бап. Салық салу объектісі**

1. Жер учаскесі (жер учаскесіне ортақ үлестік меншік кезінде - жер үлесі) салық салу объектісі болып табылады.

2. Мыналар салық салу объектісі болып табылмайды:

1) елді мекендердің ортақ пайдалануындағы жер учаскелері.

Алаңдар, көшелер, өткелдер, жолдар, жағалаулар, парктер, скверлер, бульварлар, су қоймалары, жағажайлар, зираттар және халықтың мұқтаждарын қанағаттандыруғаарналған өзге де объектілер (су құбырлары, жылу құбырлары, тазарту құрылғылары және басқа да ортақ пайдаланылатын инженерлік жүйелер) алып жатқан және соларға арналған жерлер елді мекендердің ортақ пайдалануындағы жерлерге жатады.

2) ортақ пайдаланудағы мемлекеттік автомобиль жолдары желісі алып жатқан жер учаскелері.

Ортақ пайдаланудағы кесіп берілген белдеудегі мемлекеттік автомобиль жолдары желісі алып жатқан жерлерге жер алаптары, көлік жүріп өтетін тарамдар, жол салымдары, жасанды құрылыстар, жол бойындағы резервтер мен өзге де жол қызметін көрсету жөніндегі құрылыстар, жол қызметінің қызметтік және тұрғын ой-жайлары, қардан қорғау екпелері мен жасыл желектер орналасқан жерлер жатады.

3) Казақстан Республикасы Үкіметінің шешімі бойынша консервацияланған объектілер орналасқан жер учаскілері.

4) осы Кодекстің 138-140-баптарында белгіленген тәртіппен инвестициялық жобаны іске асыру үшін иемденіп алынған және пайдаланылатын жер учаскелері.

**Бөлімге сұрақтар:**

1.Жер салығының объектисі

2. Жер салығын есептеу мен төлеу тәртіптері

3.Жер салығының ерекшеліктері

4.Жер салығының есептеу принциптері

5.Жер салығының түрлерін атанңыз

6.Жер салығынан босатылған субъектілерін атаңыз

**3.Дәріс Жер қойнауын пайдаланушыларға салық салу ерекшеліктері**

**3.1 Жалпы негіздері мен ережелері**

Қазақстан Республикасы біздің азаматтардың байлығы болып табылатын пайдалы қазбалардың мол қорына ие. Қазіргі кезеңде, минералдық шикізат саласы ел экономикасының басты мәселесі болып табылады және сондықтан да жер қойнауын пайдаланушыларға салық салу мәселелері біздің мемлекеттің қазыналық және инвестициялық саясатында басым бағыт болып табылады.

Алғаш рет, «Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» 1995 жылғы Заңда заңды түрде жер қойнауын пайдаланушыларға салық салудың қалыпты жүйесі белгіленген. Одан әрі экономиканың реформалануы мен дамуы барысында қолданылып жүрген заңдарға жоғарыда аталған заңды енгізу сәтінен бастап өткен бес жыл үшін осы саладағы өз жұмыс тәжірибесін, сондай-ақ дамыған рыноктық экономикадағы жинақталған ел тәжірибесін ескере отырып, біраз толықтырулар мен өзгерістер енгізілді.

Берілген дипломдық жұмыста көзделген мақсат – қазіргі нарықтық экономикалық жағдайда, минералдық-шикізат саласы - еліміздің маңызды, приоритетті салаларының бірі болғандықтан, жер қойнауын пайдалану қүқығының туындауынан бастап, Салық кодексімен бекітілген Қазақстан Республикасында жер қойнауын пайдаланушыларға салық салудың негізгі принциптері, салық салу объектілері, жалпы салық салу тәртібі қаншалықты орындалатындығы, аймақта объектілердің орналасуы бойынша жер қойнауын пайдаланушылардың қазіргі таңдағы жағдайы айқын көрінеді. Екі үлгілер (модель) бойынша келісім-шартты жасау тәртібі толық суреттелген, келісім-шарттар бойынша салық режимдерін белгілеудің жалпы шарттары көрсетілген.

Жер қойнауын пайдаланушылардың арнайы салықтары мен төлемдерін белгілеудің және салықтар мен алымдардың басқа да түрлерін есептеу кезінде заңдардың жекелеген нормаларын қолдану ерекшеліктерін толық және уақытында жүргізілуін көрсету. Жер қойнауын пайдалану бойынша операцияларды жүзеге асыру кезінде бірінші тауарлық өнімді айқындау қаншалықты дәрежеде екенін ашыла көрсетіледі.

Қатты пайдалы қазбалар және көмірсутегі бойынша роялти төлеу кезінде өнім құны есебінің әдістемесі берілген. Жеке тарауда жер қойнауын пайдалану келісім-шарты бойынша заттай нысандағы роялтиді төлеудің тәртібі көрсетілген.

Берілген жұмыстың зерттеу объектісі - жер қойнауы пайдаланушыларға салынатын салықтар мен аумақтарды қаржыландырушы жергілікті және республикалық бюджеттердегі олардың орны.

Осы айтылғандарға сәйкес, арнайы салықтар мен жер қойнауын пайдаланушылардың төлемдері және оларды пайдалану құқықтары мен тәртіптері бұл жұмыстың бірінші бөлімінде қарастырылған. Аймақтар бойынша жер қойнауын пайдаланушылардың жағдайы мен олардан түсетін салыққа салыстырмалы талдау жүмыстары екінші бөлімде қарастырылған. Жүмыстың үшінші бөлімінде әлеуметтік -экономикалық дамудың перспективті бағдарламалары және геологиялық зерттеу жұмыстары мен облыс бойынша тау-кен өндірісінің даму перспективалары, елімізде осы салықтарға қатысты орнын алып жатқан кемшіліктер мен оларды жою, жетілдіру жолдары бойынша ұсыныстар қарастырылған.

Жер қойнауын пайдалану келісім-шарты екі тараптың коммерциялық келісім-шарты болып табылады, яғни Қүзіретті орган тұлғасындағы Қазақстан Республикасының Үкіметі және жер қойнауын пайдаланушы, оның ішінде шетелдік жер қойнауын пайдаланушы және халықаралық шарт болып табылмайды.

Міндетті салық сараптамасынан өткен, Қазақстан Республикасының Үкіметі немесе құзіретті орган мен отандық немесе шетелдік жер қойнауын пайдаланушылар арасындағы жер қойнауын пайдалануға арналған келісім-шарттарда айқындалған салық салу шарттары олардың қолданылуының белгіленген бүкіл мерзімі ішінде сақталады және қолданылады әрі Қазақстан Республикасы салық заңдарының өзгеруіне байланысты тараптардың келісімі бойынша түзетілуі мүмкін. Сонымен, келісім-шарттың салық режиміне көлісімге отыру күніндегі Қазақстан Республикасының салық заңдарына қайшы келмеуі керек.

Кодексте көрсетілген екінші үлгі бойынша салық салу шарттары өнімді бөлу туралы Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен жасалған келісім-шартта ғана айқындалады. Өнімді бөлу туралы келісім-шартта белгіленетін салық салу шарттары келісім-шартқа қол қойылған (жасалған) күні қолданылатын жеке және заңды тұлғалардың салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді төлеуін реттейтін Қазақстан Республикасының салық заңдарының ережелеріне сәйкес болуға тиіс. Салық сараптамасы жүргізілген күн мен өнімді бөлу туралы келісім-шартқа қол қойылған күн аралығындағы кезеңде Қазақстан Республикасының салық заңдары өзгерген жағдайда қайтадан сараптама жүргізіле отырып, салық режимі осы өзгерістерге сәйкес келтірілуге тиіс. Егер өнімді бөлу туралы бір келісім-шарт бойынша жер қойнауын пайдалануды бірнеше салық төлеуші жүзеге асыратын жағдайда келісім-шартта белгіленген салық режимі олардың барлығы үшін ортақ болады:

1) берілген келісім-шарт шеңберіндегі қызмет бойынша салық төлеушілер салық салу мақсатында бірдей шоғырландырма есеп жүргізуі және келісім-шартта көрсетілген барлық салық пен төлемдерді төлеуі керек.

2) бір келісім-шарт бойынша қызмет жүргізетін жер қойнауын пайдаланушылар келісім-шартта белгіленген салыққа қосымша Кодекстің «Халықаралық салық салу» бөліміне сәйкес салық салынады.

Шартта көрсетілген салық режиміне сәйкес салық төлеу жер қойнауын пайдаланушыларды келісім-шарттан тыс қызмет бойынша салық міндеттемелерін төлеуден босатпайды. Бұл ереже кең таралған пайдалы қазбаларды және жер асты суларын өндіру жөніндегі келісім-шарттарға қолданылмайды. Коммерциялық мақсатта келісім-шартта көрсетілмеген пайдалы қазбаларды өндіру кезінде жер қойнауын пайдаланушы төлемді Қазақстан Республикасының Үкіметі бекіткен ставкалар бойынша төлейді.

Жер қойнауын пайдаланушыларға салық салу 2 үлгіге бөлінеді. Салық режимінің бірінші үлгісі өнімді бөлу бойынша Қазақстан Республикасының үлесін қоспағанда, жер қойнауын пайдаланушының

Кодексте көздеген салық пен басқа да міндетті төлемдердің төленуі көзделеді. Екінші үлгі жер қойнауын пайдаланушының өнімді бөлу бойынша Қазақстан Республикасының үлесін төлеуін айтады. Онда Кодексте белгіленген барлық салық және басқа да міндетті төлемдерді жер қойнауын пайдаланушылар төлеуі тиіс. Міндетті салық экспертизасын өткен жер қойнауын пайдалануға келісім-шартпен белгіленген салық режимі келісім-шарттың мерзімі өткенге дейін өзгертілмейді. Тек келісім-шартқа қатысушы тараптардың келісімімен Қазақстан Республикасының алғашқы әкономикалық мүдделерінің және жер қойнауын пайдаланушылардың жағдайының өзгерісіне әкелмейтін барлық режиміне өзгерістер енгізуге болады.

Өнімді бөлу туралы келісім-шартта көзделген салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдердің жеке түрлерін жер қойнауын пайдаланушылар белгіленген тәртіппен келісім-шартқа өзгерістер енгізілгенге дейін келісімде белгіленген тәртіпте және мөлшерде бюджетке төлейді.

Жер қойнауын пайдалану келісім-шарттарының барлығы қол қойылғанға дейін Қазақстан Республикасының Үкіметі анықтайтын тәртіпте және мерзімдерде міндетті салықтық экспертизадан өтуі керек.

Келісім-шарттардың салықтық экспертизасын келесі өкілетті органдар жүргізеді:

1) Қазақстан Республикасының Қаржы Министрлігінің фискалды полиция және жоспар департаменті - пайдалы қазбалар және жер асты суларының барлық түрлері бойынша келісім-шарттар.

2) Қазақстан Республикасының Қаржы Министрлігінің облысы бойынша, Астана және Алматы қаласы бойынша, кен көзінің орны бойынша салық қызметі органдары – жалпы Жер қойнауын пайдаланушылар мен келісілген салықтық экспертизаның нәтижелері уәкілетті органдардың салықтық экспертизаны өткені туралы қорытындыға жазылады және келісім-шартының аяққы текстіне қосылады.

Пайдалы қазбаларды өндірумен айналысатын жер қойнауын пайдаланушылар мұндай келісім-шартқа отырмастан бұрын Қазақстан Республикасының Үкіметі бекіткен мөлшерде жер қойнауын пайдаланғаны үшін республикалық бюджетке роялти түрінде салық төлейді.

Салық салу объектілері мен оны төлеу мерзімдері роялти төлеу үшін бекітілген тәртіпте төленеді. Келісім-шартта келісілген жағдайлардан басқа жер қойнауын пайдаланушылар өз қызметін жүзеге асыру барысында Салық Кодексінде бекітілген барлық салық және төлемдердің түрін бюджетке төлейді. Мұнда салық және төлемдерді есептеу және төлеу мерзімдері Салық Кодексінің сәйкес бөлімінде анықталған. Сонымен бірге жер қойнауын пайдаланушыларға Салық Кодексінде бекітілген барлық әкімшілік санкциялар қолданылады.

Қазақстан Республикасындағы жер қойнауын пайдалану құқығын беру тәртібі. Қазақстан Республикасының Конституциясымен жер қойнауы тек мемлекеттің меншігінде болатыны белгіленген.Конституцияның осы нормасын ескеріп және Қазақстан Республикасы Президентінің «Жер қойнауы және жер қойнауын пайдалану туралы» 1996 жылғы 26 қаңтардағы № 2828 Жарлығының 10-бабына сәйкес Қазақстан Республикасында уақытша және төлемді жер қойнауын пайдалану көзделген.

Жер қойнауын пайдалану құқығы мынадай операцияларды жүргізу үшін беріледі:

1) жер қойнауын мемлекеттік геологиялық зерттеу;

2) тараған пайдалы қазбалар мен жер асты сулары бойынша келісім-шарттар.

Уәкілетті органдардың өкілдері салықтық экспертизаны жүргізу мақсатында келісім-шартты дайындау кезінде және де келісім-шартқа отыру үшін жер қойнауын пайдаланушыларды анықтайтын комиссияға да қатысады. Бұл ереже алдында ресімделген келісім-шартқа да тарайды.

Салықтық экспертиза барысында уәкілетті органдар келесі сұрақтарды шешеді.

1) Жер қойнауын пайдалануға келісім-шарттарда салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді төлеу бойынша міндеттемелерді қою, соның ішінде:

♦ Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген салық және басқа да міндетті төлемдердің келісім-шартта толық көрсетілуі және оларды есептеу тәртібі мен жер қойнауын пайдаланушылардың арнайы салық және төлемдерді төлеу және «өнімді бөлу туралы» бөлімде салықтық режимді қолдану;

♦ Қазақстан Республикасының уәкілетті органдарымен бірге жер қойнауын пайдаланушылардың заттай нысанда роялтиді есептеу және төлеу тәртібін бекіту;

♦ Қазақстан Республикасының энергетика және минералды ресурстар Министрлігі мен Уәкілетті органдармен бірге пайда болған зардаптарды жою қорының мөлшері мен құру тәртібін анықтауға қатысу.

2) Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді есептеуге тікелей немесе жанама әсер ететін келісім-шарттардың ережелерін қарастыру.

Жер қойнауын пайдалану құқығы тұрақты немесе уақытша, шеттетілетін не шеттетілмейтін, өтемді немесе өтеусіз болуы мүмкін.

Тұрақты және өтемсіз жер қойнауын пайдалану құқығында жеке меншік немесе тұрақты жер пайдалану құқығындағы жер қойнауын пайдаланушыға тиісті жер учаскелерінде өз мұқтаждары үшін жалпы таралған пайдалы қазбаларды өндіру жүзеге асырылады.

Жер қойнауын пайдалану құқығының субъектілері қазақстандық және шетелдік жеке және де заңды тұлғалар болуы мүмкін.

Тұрақты жер қойнауын пайдаланушылар - жер қойнауын пайдалану құқығы мерзімсіз сипаттағы тұлғалар.

Уақытша жер қойнауын пайдаланушылар - жер қойнауын пайдалану құқығы белгілі мерзіммен шектелген тұлғалар.

Жер пайдалану құқығы мынадай жолмен туындайды:

1) жер қойнауын пайдалану қүқығын ұсыну;

2) жер қойнауын пайдалану құқығын беру;

3) әмбебап құқық иелігі тәртібіндегі жер құқығын пайдалану құқығына көшу.

Жер қойнауын пайдалану құқығын ұсыну мемлекеттің тікелей жер қойнауын пайдалану қүқығын тұлғаға үсынуын білдіреді.

Жер қойнауын пайдалану қүқығын беру - басқа жер қойнауын пайдаланушының жер қойнауын пайдалану құқығын тұлғаға беруін білдіреді.

Жер қойнауын пайдалану бойынша операцияларды өткізу үшін пайдалануға беру жүргізіледі. Уақытша жер пайдалануға жер учаскесін ұсыну кезінде өз мұқтаждары үшін жалпы таралған пайдалы қазбаларды және жер асты суларын пайдаланудың шарттары уақытша жер пайдалану туралы шартпен келісілуі тиіс.

**3.2 Арнайы салықтар мен жер қойнауын пайдаланушылардың төлемдері**

Бонустар жер қойнауын пайдаланушылардың кесімді төлемдері болып табылады.

Жер қойнауын пайдалануды өткізудің жеке жағдайларын ескеріп бонустардың мынадай түрлері төленеді:

1) қол қойылатын бонус;

2) коммерциялық табу бонусы.

Қол қойылатын бонус келісім-шарт аумағында жер қойнауын пайдалану бойынша қызметті жүзеге асыру құқығы үшін жер қойнауын пайдаланушының бір жолғы кесімді төлемі болып табылады. Бұл ретте, қол қойылатын бонустың түпкілікті мөлшерін жер қойнауын пайдалануға қүқық алуға өткізілген инвестициялық бағдарламалар конкурсының нәтижелері бойынша комиссия белгілейді және ол жер қойнауын пайдалану үшін берілетін кен орындарының (келісім-шарт аумақтарының) экономикалық құндылығы есепке алынып, келісім-шартта бекітіледі, бірақ бастапқы мөлшерлерден төмен болмауы керек.

Қол қойылатын бонус келісім-шарт күшіне ену сәтінен бастап отыз күнтізбелік күннен кешіктірмей бюджетке төлеуге жатады, ал декларация төлем мерзімі басталған айдан кейінгі айдың он бесі күнінен кешіктірмей тіркеу орны бойынша аумақтық салық органына жер қойнауын пайдаланушы береді.

Коммерциялық табу бонусы келісім-шарт аумағында әрбір коммерциялық табу үшін оның ішінде, алғашқы белгіленген алынатын қорларды ұлғайтуға алып келетін кен орнын қосымша барлау барысында пайдалы қазбаларды табу үшін төленеді.

Оларды одан кейін өндіруді көздемейтін пайдалы қазбалардың кен орнын барлау өткізуге келісім-шарттар бойынша коммерциялық табылу бонусы төленбейді.

Коммерциялық табу бонусының мөлшерін есептеу үшін:

♦ салық салу объектісі кен орнын пайдалы қазбалардың алынатын қорларын мемлекеттік органның осы мақсаты үшін уәкілетті орган бекіткен көлемі болып табылады;

♦ база пайдалы қазбалардың алынатын қорларын бекіткен көлемінің құны болып табылады, ол төлемді жүзеге асыру күнінен осы пайдалы қазбаның Халықаралық (Лондон) биржада белгіленген биржалық баға бойынша есептеледі. Пайдалы қазбаларға биржалық баға белгіленбеген жағдайда шығарылатын қордың құны құзіретті орган бекіткен жұмыс бағдарламасында көрсетілген өндіруге жұмсалатын жоспарлы шығындардың жоспарлы рентабельділік мөлшеріне түзетілген сомасынан айқындалады;

♦ коммерциялық табу бонусы есептеу базасының 0,1 пайызы ставкасы бойынша бөлінеді.

Коммерциялық табу бонусының мерзімі келісім шартпен белгіленеді, ал салық деклорациясы төлем мерзімі басталған айдан кейінгі айдың он бесі күнінен кешіктірмей тіркеу орны бойынша аумақтық салық органына жер қойнауын пайдаланушы береді.

**Роялти.** Роялти төлеушілер есепті кезеңде оларды сату орны болды ма, болмады ма, оған қарамастан мемлекеттік меншіктегі техногендік минералдық қүрылымдарды алу мен пайдалы қазбаларды өндіруді жүзеге асыратын жер қойнауын пайдаланушылар болып табылады.

Роялти өз мұқтаждарына пайдаланылды ма немесе сатып алушыға сатылды ма, оған қарамастан өндірілетін пайдалы қазбаларды әрбір түрі бойынша жеке төленеді.

Роялти мөлшерін есептеу үшін:

♦ салық салу объектісі нақты өндірілген пайдалы қазбалардан алынған бірінші тауар өнімі немесе өндірілген пайдалы қазбалардың көлемі болып табылады.

♦ төлемді есептеу базасы бірінші тауарлық өнімнің құны болып табылады.

♦ жалпы таралған және жер асты суларынан басқа пайдалы қазбалардың барлық түрлері бойынша ставка жобаның экономикасын ескеріп келісім-шартта белгіленеді. Бұл ретте, ең аз мән жоқ қолданылып жүрген реакциядан өзгеше 0,5 пайыз мөлшерінде роялти ставкасы белгіленген.

17-кесте. Роялти ставкалары

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Р/с  № | Пайдалы қазбаның атауы | Роялти ставкасы,% |
| 1 | Металлургияға арналған руда емес шикізат | 1 |
| 2 | Қалыпқа салынатын құм, глиноземді жыныстар, (далалық шпат, пегматит), әк, доломиттер, әк-доломит жыныстары. | 1 |
| 3 | Тамақ өнеркәсібіне арналған әк. | 1 |
| 4 | Басқа да руда емес шикізат. | 3,5 |
| 5 | Отқа берік саз балшықтар, каолин, вермикулит. | 3,5 |
| 6 | Ас тұзы. | 3,5 |
| 7 | Жергілікті құрылыс материалдары. | 4,5 |
| 8 | Ауа кіретін кеуек жыныстар, құрамында суы бар ауа кіретін шынылар мен шыны тектес жыныстар (перлит, обсидиан), малта тас пен қиыршық тас, қиыршық тас-құм қоспасы, гипс, гипстік тас, ангидрит, гажа, саз балшық және саз балшықты жыныстар (баяу балқитын және тез балқитын саз балшық, құмды саз балшық, аргиллиттер, алевролиттер, саз балшықты тақтатастар), бор, мергель, мергельді-борлы жыныстар, кремнийлі жыныстар (трепел, опока, диатомит), кварцты-далалық шпатты жыныстар, шой тас, шөгінді, атқылаудан кейінгі және метаморфозалық жыныстар (гранит, базальт, диабаз, мәрмәр), қалыпқа салынатыннан басқа құм (құрылыстық, кварцты, кварцты-далалық шпатты), құм тас табиғи пигменттер, ұлутас. | 4,5 |
| 9 | Жер асты сулары. | 10 |

Газ тәріздес көмірсутектерді сұйық көмірсутектермен бірге жер бетіне шығару көзделген жағдайда, роялтиді есептеу мақсатында осындай газ тәріздес көмірсутектер мынадай арақатынас арқылы шикі мұнайға ауыстырылады: газ тәріздес көмірсутектердің 1 мың текше метрі шикі мұнайдың 0,857 тоннасына сәйкес келеді. Алтын, күміс, платина басқа да қымбат бағалы металдар мен қымбат бағалы тастарды қоса қатты пайдалы қазбалар бойынша Қазақстан Республикасы айқындайтын ставкалар бойынша төленеді.

Кең таралған пайдалы қазбалар мен жер асты сулары бойынша роялтиді жер қойнауын пайдаланушылар, оның ішінде пайдалы қазбалардың басқа түрлерін өндіруге жасалған келісім-шарттар бойынша қызметті жүзеге асыратындар мынадай тіркелген ставкалар бойынша төлейді.

Бұл ретте, салық өнім тұтынушыға сатылғанына немесе өз мұқтажы үшін пайдаланғанына қарамастан төленеді. Роялтиді мыналар:

♦ кәсіпкерлік қызметін жүзеге асыру кезінде осы сулар өндіріске және технологиялық мұқтажға пайдаланылмайды және сыртқа сатылмайтын жағдай кезінде жеке меншік құқығында оларға тиісті жер учаскелерінде өндірілетін жер асты сулары бойынша жеке тұлғалар;

♦ өз шаруашылық мұқтаждары үшін жер асты суларын өндіруді жүзеге асыратын мемлекеттік мекемелер;

♦ пластық қысымды қолдау үшін жолшыбай өндірілген жер асты суларын кәрі бұрғылау кезінде жер қойнауын пайдаланушылар төлемейді.

Пайдалы қазбалардың барлық түрлері бойынша роялтиға салық салу объектісі пайдалы қазбалардың немесе нақты өндірілген пайдалы қазбалардан алынған бірінші тауарлық өнім көлемі болып табылады.

Роялтиді есептеу мақсатында алтынды, күмісті және платинаны қоспағанда, өндірілген мұнайдың, жер асты сулары мен пайдалы қазбалардың құны өндірілген пайдалы қазбалардан алынған алғашқы тауарлы өнімнің салық кезеңіндегі орташа өлшемді өткізу базасы негізге алына отырып, жанама салықтар мен оларды сату пунктіне дейін тасымалдауға кеткен іс жүзіндегі шығыстар сомасы есепке алынбай айқындалады.

Мысалы: жер қойнауын пайдаланушы есепті салық кезеңінде 10 мың тонна пайдалы қазбаны өндірді.

Жанама салықтарсыз 24 мың теңге бағасы бойынша 4 мың тонна және тоннасына 26 мың теңге бағасы бойынша 3 мың тоннадағы 2 келісім-шарт бойынша өнімді тиеп-жөнелту жүргізілді.

Сатудың орташа өлшем бағасы бұл жағдайда 24 857,2 теңге құрады:

(3 000 х 26 000) + (4 000 х 24 000)

(3 000 + 4 000)

Сату пунктіне дейін тасымалдау бойынша нақты шығыстар салық кезеңі үшін 22 мың теңге құрады.

Осындай жолмен, роялтидің есептеу базасы 226 672,0 мың теңге құрады:

10 000 х 24 857,2 - 22 000 000

Жер қойнауын пайдаланушы салық кезеңінде өндірген алтынның, күмістің және платинаның құны Халықаралық (Лондон) биржада салық кезеңі ішінде қалыптасқан осы металдардың орташа құны негізге алына отырып есептеледі.

Алтын, күміс пен платинадан басқа, сондай-ақ жалпы таралған пайдалы қазбаларды сатудың орташа өлшем бағасы үшін есепті кезеңде бірінші тауарлық өнімді сату жоқ болған жағдайда сату орны болған соңғы кезеңнің тауарлық өнімді сатудың орташа өлшем бағасы қабылданады.

Сатудың орташа өлшем бағасы үшін салық кезеңіндегі роялтимен салық салу объектісін есептеу үшін алтын, күміс пен платинадан басқа сатудың орташа өлшем бағасы үшін есепті кезеңде бірінші тауарлық өнімді сату жоқ болған жағдайда пайдалы қазбаларды өндіруге қалыптасқан нақты шығыстар қабылданады.

Пайдалы қазбалардың барлық түрлері бойынша роялти есепті кезеңнен кейінгі айдың он бесі күнінен кешіктірілмей төленеді.

Роялтиді төлеу бойынша есепті кезең болып күнтізбелік ай саналады. Егер роялти бойынша бұрынғы тоқсан үшін орташа айлық төлемдер 1000 айлық есептік көрсеткіштерді құрайтын болса, онда есепті кезең болып тоқсан саналады.

Роялти бойынша декларацияны жер қойнауын пайдаланушы есепті кезеңнен кейінгі айдың оныншы күнінен кешіктірмей салық тіркеуінің орны бойынша салық органына беріледі.

Экспортталатын шикі мұнайға салынатын рента салығы. Шикі мұнайды экспортқа өткізетін жеке және заңды тұлғалар, өнімді бөлу туралы келісім-шарттар жасасқан жер қойнауын пайдаланушыларды қоспағанда, экспортталатын шикі мұнайға салынатын рента салығының төлеушілері болып табылады.

Экспортқа өткізілетін шикі мұнайдың көлемі экспортталатын шикі мұнайға рента салығын салу объектісі болып табылады.

Экспортқа іс жүзінде өткізілетін шикі мұнай көлемі және шикі мұнайды тасымалдауға кететін шығыстарды шегергеннен кейінгі оның сапалық сипаттамалары ескерілген нарықтық бағасы негізге алынатын, экспортталатын шикі мұнай құны экспортталатын шикі мұнайға рента салығын есептеу базасы болып табылады.

Сатылатын шикі мұнайдың нарықтық бағасы халықаралық мұнай саудасында сатылатын шикі мұнайдың ұқсас сорттарының тізбесіне қатысты есепті кезеңде (күн сайын) рынокта сату кезінде басым болғаг бағалардың орта есеппен алынған бағасы ретінде қалыптасады.

Егер жер қойнауын пайдаланушының шикі мұнайы сапасының көрсеткіштері магистральдық құбыр арқылы тасымалданатын шикі мұнай қоспалары көрсеткіштерінен төмен болса, шикі мұнай сапасына арзандату белгіленеді. Егер жер қойнауын пайдаланушының шикі мұнайы саласының көрсеткіштері магистральдық құбыр арқылы тасымалданатын шикі мұнай қоспалары көрсеткіштерінен жоғары болса, шикі мұнай сапасына үстеме баға қойылады.

Шикі мұнайдың ұқсас сорттарының тізбесін Қазақстан Республикасының Үкіметі айқындайды. Шикі мұнай бағамын белгілеудің күн сайынғы орташа бағасы биржаны ашу және жабу кезіндегі бағалардың арасындағы орташа арифметикалық баға ретінде айқындалады.

Экспортталатын шикі мұнайға рента салығы ставкалары экспортталатын шикі мұнайға рөнта салығы мынадай мөлшерлерде белгіленеді.

18-кесте. Шикі мұнайға рента салығының ставкалары (мысал)

|  |  |
| --- | --- |
| Биржалық баға деңгейіндегі нарықтық баға | Ставкасы |
| 1 | 2 |
| Бір баррель үшін 19 АҚШ доллары | 1 пайыз |
| Бір баррель үшін 20 АҚШ доллары | 4 пайыз |
| Бір баррель үшін 21 АҚШ доллары | 7 пайыз |
| Бір баррель үшін 22 АҚШ доллары | 10 пайыз |
| Бір баррель үшін 23 АҚШ доллары | 12 пайыз |
| Бір баррель үшін 24 АҚШ доллары | 14 пайыз |
| Бір баррель үшін 25 АҚШ доллары | 16 пайыз |
| Бір баррель үшін 26 АҚШ доллары | 17 пайыз |
| Бір баррель үшін 27 АҚШ доллары | 19пайыз |
| Бір баррель үшін 28 АҚШ доллары | 21 пайыз |
| Бір баррель үшін 29 АҚШ доллары | 22 пайыз |
| Бір баррель үшін 30 АҚШ доллары | 23 пайыз |
| Бір баррель үшін 31 АҚШ доллары | 25 пайыз |
| Бір баррель үшін 32-33 АҚШ доллары | 26 пайыз |
| Бір баррель үшін 34-35 АҚШ доллары | 28 пайыз |
| Бір баррель үшін 36 АҚШ доллары | 29 пайыз |
| Бір баррель үшін 37 АҚШ доллары | 30 пайыз |
| Бір баррель үшін 38-39 АҚШ доллары | 31 пайыз |
| Бір баррель үшін 40 АҚШ доллары және одан жоғары | 33 пайыз |

Экпортталатын шикі мұнайға рента салығын төлеу бойынша салық кезеңі күнтізбелік ай болып табылады. Жер қойнауын пайдаланушы бюджетке салықтың есептелген сомасын салық кезеңнен кейінгі айдың 15-інен кешіктірмей төлеуге міндетті. Экспортталатын шикі мұнайға рента салығы бойынша декларация тіркеу орны бойынша салық органына салық кезеңінен кейінгі айдың 10-ынан кешіктірілмей беріледі.

Үстеме пайдаға салық. Үстеме пайдаға салық төлеушілері пайдалы қазбалардың басқа түрлерін өндіруді көздемейтін осы келісім-шарттар жағдайында кең таралған пайдалы қазбалар мен жер асты суларын өндіруге, сондай-ақ барлау мен өндіруге байланыссыз жер асты құрылыстарын салуға және пайдалануға жасалған келісім-шарттар мен өнімді бөлу туралы келісім-шарт бойынша қызметін жүзеге асыратындардан басқа жер қойнауын пайдаланушылар болып табылады.

Үстеме пайдаға салық салу объектісі жер қойнауын пайдаланушының салық кезеңіндегі әрбір жекелеген келісім-шарт бойынша таза табысының бір бөлігі болып табылады.

Салық кезеңі ішінде үстеме пайдаға салығын есептеу Кодекстің баптарына сәйкес айқындалатын салық базасына Кодекс баптарында белгіленген ставканы түзетулер ескеріле отырып қолдану арқылы жүргізіледі.

Үстеме пайда салығы ставкалары салық төлеушінің таза табысының шегерімге қатынасының жиырма пайызынан асатын мөлшерге пайыз есебімен мынадай мөлшерде белгіленеді №33 кесте:

19-кесте. Үстеме пайда салығы ставкалары

|  |  |
| --- | --- |
| Таза табыстың шегерімге қатынасы 20 пайыздан асатын мөлшер | Ставкасы |
| 5 пайызға дейін | 15 пайыз |
| 5 пайыздан 15 пайызға дейін | 30 пайыз |
| 15 пайыздан 30 пайызға дейін | 45 пайыз |
| 30 пайыз және одан жоғары | 60 пайыз |

Үстеме пайдаға салық есептіден кейінгі жылдың 15 сәуірінен кешіктірмей төленеді, ал жер қойнауын пайдаланушы декларация есептегеннен кейінгі жылдың 10 сәуірінен кешіктірмей тіркеу орны бойынша аумақтық салық органына береді.

Өнімді бөлу бойынша Қазақстан Республикасының үлесі. Өнімді бөлу туралы келісім-шарт өнімді бөлу бойынша ҚазақстанРеспубликасының үлесін жер қойнауын пайдаланушы төлеуді (беруді), сондай-ақ мыналардан басқа Кодекспен көзделген салық және басқа да міндетті төлемдердің барлық түрлерін төлеуді көздейді:

♦ шикі мұнайға және басқа да пайдалы қазбаларға акциз;

♦ үстеме пайдаға салық;

♦ жер салығы;

♦ мүлік салығы.

Алайда, бұл жер қойнауын пайдаланушылар осы төлемдерді төлеуден босатылмайтынын білдірмейді. Аталған төлемдер өнімді бөлу туралы келісім-шарттарда Республика үлесінде ескеріледі, ол республикалық және жергілікті бюджеттердің көзі болып табылады.

Өнімді бөлу туралы келісім-шарт соған сәйкес Қазақстан Республикасы белгілі бір мерзімге жер қойнауын пайдаланушыға ақылы негізде, келісім-шарт аумағындағы мұнай операцияларын қоса алғанда, жер қойнауын пайдалану жөніндегі операцияларды жүргізу және оның есебінен осыған байланысты жұмыстарды жүргізу құқығын беретін шарт болып табылады.

Өнімді бөлу туралы келісім-шарт мынадай негізгі

талаптарды:

- өлшеу орнынан өткен өндірілген енімнің жалпы көлемін және оның құнын айқындауды;

- роялти төлегеннен кейін келісім-шарт бойынша жұмыстарды орындауға арналған шығындарды өтеу үшін жер қойнауын пайдаланушының меншігіне берілетін өндірілген өнім бөлігін (өтемдік өнім) айқындауды;

- роялти мен өтемдік өнім шегеріп тасталғаннан кейін бөлуге жататын өндірілген өнім бөлігін (пайда түсіретін өнім) айқындауды;

- Қазақстан Республикасы мен жер қойнауын пайдаланушының арасындағы бөліс үлесін (пайыз);

- Қазақстан Республикасының пайда түсіретін өнімдегі үлесін айқындау тәртібін қамтуға тиіс.

Өнімді бөлу бойынша Қазақстан Республикасының үлесі жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесі шегеріліп, Қазақстан Республикасы мен жер қойнауын пайдаланушы арасында бөліске түсетін пайда түсіретін өнімнің жиынтық құны ретінде айқындалады.

Пайда түсіретін өнімнің құны Кодекске сәйкес айқындалатын нарықтық бағаның негізінде белгіленеді.

Жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесі төмендегідей:

1) R-фактор (табыс көрсеткіші) - жер қойнауын пайдаланушының жинақталған табысының жоба бойынша жинақталған шығыстарға қатынасына;

2) мердігер рентабельділігінің ішкі нормасын (РІН) - нақты таза дисконтталған табыс өзінің нөлдік белгісіне жөтетін дисконттау ставкасына;

3) R-фактор (баға коэффициенті) - жер қойнауын пайдаланушы табысының есепті кезеңдегі өндіру көлеміне қатынасына сәйкес келетін пайыздық мәндерінің ең төменгісі ретінде айқындалады.

Жер қойнауын пайдаланушыға беруге жататын пайда түсіретін өнімдегі үлестің пайыздық мәнін айқындау үшін әрбір триггерден алынған нәтиже осы бапта көрсетілген төменгі мәндермен салыстырылады.

R-фактордың (табыс көрсеткішінің) есепті кезеңдегі мәні (Рп) жер қойнауын пайдаланушының жинақталған табысының жоба бойынша жинақталған шыгыстарға қатынасы ретінде айқындалады.

Жоба бойынша жинақталған табыс өтемдік өнімнің нақты жиынтық құны мен жер қойнауын пайдаланушының бюджетке төленген нақты жиынтық табыс салығы шегерілген пайда түсетін өнім үлесінің нақты жиынтық құнының сомасы ретінде есептеледі.

Жоба бойынша жинақталған шығыстар нақты жиынтық өтелетін пайдалану шығыстарының, барлауға және бағалауға жұмсалатын нақты жиынтық өтелетін шығыстардың және жер қойнауын пайдаланушының басқа да нақты жиынтық өтелетін шығыстарының сомасы ретінде есептеледі.

Жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесін айқындау үшін қажетті төменгі мәндер №34 кесте.

20-кесте. Жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесін айқындау

|  |  |
| --- | --- |
| Р-фактордың (кіріс көрсет-кішінің) мәні | Жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесінің пайыздық мәні |
| 1,2-ден аз немесе соған тең | 70 пайыз |
| 1,5-тен немесе соған тең | 10 пайыз |

R-фактордың алынған мәні 1,2-ден көп және 1,5-тен аз болса, жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесі мынадай формула бойынша есептеледі:

Жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесі = (70% - (2,068\*(Х -"1.2)\*)100%), мұнда X - жобаның іске асырылуы кезеңіндегі Р-фактордың іс жүзінде алынған мәні.

Рентабельділіктің ішкі нормасы (РІН) жер қойнауын пайдаланушының өнімді бөлу туралы келісім-шарт күшіне енген кезден бастап әр есепті кезеңдегі және осындай есепті кезеңді қоса алғанда, жер қойнауын пайдаланушының нақты қолма-қол таза ақша ағынының мәні бойынша есептелген таза ағымдағы құны нөлге тең болатын дисконттың жылдық ставкасы ретінде (пайызбен) айқындалады.

Таза ағымдағы құнды есептеу мынадай формула бойынша жүргізіледі:

Таза ағымдағы құн =

ДЧДПо + ДЧДП1/(1 + СД1)1 +...+ ДЧДП2/(1 + СД2)2 +...+ ДЧДПП/(1 + СДП).

ДЧДПП - есепті кезеңдегі қолма-қол ақшаның нақты таза ағыны;

СДП - есепті кезеңдегі дисконт ставкасы (пайызбен көрсетілген);

п - есепті кезең.

Есепті кезеңдегі нақты таза қолма-қол ақша ағыны мынадай формула бойынша айқындалады:

ДЧДПП = (ДСКПП + ДСДППП)-(ДВЭРп + ДВРРОП + ДВРОП + СДНП + ДБКОП + ДПБП).

ДСКПП - жер қойнауын пайдаланушының есепті кезеңде алған өтемдік өнімінің нақты құны;

ДСДППп - жер қойнауын пайдаланушының есепті кезең ішінде алған пайда түсіретін өнім үлесінің нақты құны;

ДВЭРП - есепті кезең ішінде төленген өтелетін пайдалану шығыстарының нақты құны;

ДВРРОп - есепті кезең ішінде төленген, барлауға және бағалауға жұмсалатын өтелетін шығыстардың нақты құны;

ДВРОП - есепті кезең ішінде төленген, игеруге жұмсалатын өтелетін шығыстардың нақты құны;

СДНП - пайда түсіретін өнімдегі Қазақстан Республикасының үлесін қоспағанда есепті кезең ішінде төленген салықтардың нақты құны;

ДБКОП - осындай есепті кезең ішінде әрбір жағдайда төленген коммерциялық табу бонусының нақты қүны;

ДПБП - осы игеру учаскесіне жатқызылған және есепті кезеңде төленген қол қойылатын бонус бөлігінің нақты құны.

21-кесте. Жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесін айқындау

|  |  |
| --- | --- |
| Рентабельділіктің ішкі нормасы-ның (РІН) мәні | Жер қойнауын пайдала-нушының пайда түсіретін өнімдегі үлесінің пайыздық мәні |
| 12 пайыздан кем немесе соған тең | 70 пайыз |
| 20 пайыздан кем немесе соған тең | 10 пайыз |

Жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесін айқындау үшін қажетті төменгі мәндер №35 кесте.

Егер рентабельділіктің ішкі нормасының (РІН) алынған мәні он екі пайыздан астам және жиырма пайыздан кем болған жағдайда, жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесі мынадай формула бойынша есептеледі:

Жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесі = (70% - 7,51\* (X - 12%)), мүнда X - жобаның іске асырылуы кезеңінде рентабельділіктің ішкі нормасының (РІН) іс жүзінде алынған мәні.

Р - фактор (баға коэффициенті) есепті кезеңдегі өтемдік өнімнің нақты құны мен жер қойнауын пайдаланушының есепті кезеңдегі пайда түсіретін өнім үлесінің нақты құны сомасының есепті кезеңдегі мұнай өндіру көлеміне қатынасы ретінде айқындалады. Жер қойнауын пайдаланушының өтемдік өнім құнының және оның пайда түсіретін өнімдегі үлесінің есебін өткізу жөніндегі шығыстардың есебінсіз жүргізіледі.

Жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесін айқындау үшін қажетті төменгі мәндер №36 кесте.

22-кесте. Жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесін айқындау

|  |  |
| --- | --- |
| Р - фактордың (баға коэффицие-нтінің) мәні | Жер қойнауын пайдалану-шының пайда түсіретін өнімдегі үлесінің пайыздық мәні |
| 1 баррель үшін 12 АҚШ долларынан кем немесе соған тең | 70 пайыз |
| 1 баррель үшін 27 АҚШ долларынан кем немесе соған тең | 10 пайыз |

Егер Р - факторының алынған мәні 1 баррель үшін 12 АҚШ долларынан астам және 27 АҚШ долларынан кем болған жағдайда, жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесі мынадай формула бойынша есептеледі:

Жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімдегі үлесі = (70% - 0,04\*(Х - 12)\*100%),

мұнда X - жобаны іске асыру кезеңінде Р - фактордың нақты алынған мәні.

Өнімді болу туралы келісім-шартты іске асыру жағдайлары нашарлаған кезде өнімді бөлу бойынша Қазақстан Республикасының үлесі, жер қойнауын пайдаланушының пайда түсіретін өнімді айқындаған кезде мүндай ең жоғары мәнге Р - фактор триггері есебінен қол жеткізілген жағдайды қоспағанда, жағдай нашарлаған кезге дейін тіркелген өзінің ең жоғары мәнінен төмендемеуге тиіс*.*

Өнімді бөлу бойынша Қазақстан Республикасының үлесі болып табылатын сома. жер қойнауын пайдаланушының салықтары және бюджетке төлейтін басқа да міндетті төлемдері, қандай да бір салық кезеңінде өндірудің басталған кезінен салынған инвестицияларды қайтару кезіне дейін өндірілген өнімнің жалпы көлемінің жиырма пайызынан кем болмауы және келесі кезеңде өндірілген өнімнің жалпы мөлшерінің алпыс пайызынан кем болмауға тиіс.

Егер қандай да бір салық кезеңінде осы сома жоғарыда көрсетілген мәндерден кем болса, жер қойнауын пайдаланушы тиісті айырманы өнімді бөлу бойынша Қазақстан Республикасы үлесінің есебіне бюджетке төлейді.

Өтелетін шығыстар деп жер қойнауын пайдаланушының жұмыстар бағдарламасына және бюджеттерге сәйкес өнімді бөлу туралы жасалған келісім-шарт шеңберінде жұмыстарды орындаған кезде іс жүзінде жұмсаған, негізделген және құжатпен расталған шығындарды айтамыз.

Өтелетін шығындардың құрамына мыналар енгізіледі:

1) Келісім-шарттың күшіне ену сәтіне дейін жер қойнауын пайдаланушы нақты жұмсаған шығыстар:

-келісім-шарт жасасу алдындағы сатыда техникалық-экономикалық негіздемені дайындауға және әзірлеуге арналған шығындар,

- келісім-шарт бойынша алғашқы жұмыс жылы жер қойнауын пайдаланушының шығындар сметасында көрсетілуге тиіс, келісім-шарт күшіне енгенге дейін және оның орындалуымен тікелей байланысты жүргізілген бағалауға және барлауға арналған шығындар;

2) Кодекспен белгіленген шығындардан басқа келісім-шарт күшіне енген күннен бастап және ол қолданылатын барлық кезең ішінде іс жүзінде жұмсалған шығындар енеді. Құрамына жер қойнауын пайдаланушы офистерінің, оның ішінде Қазақстан Республикасының аумағынан тыс жерлерде орналасқан офистерінің жалға алу ақысын төлеуге, оларды күтіп ұстауға арналған, ақпараттық және консультациялық қызмет көрсетуге арналған шығыстар, өкілдік шығыстар, жарнамаға арналған шығыстар кіретін, келісім-шартты орындауға байланысты әкімшілік шығыстар және келісім-шарт талаптары бойынша басқа да әкімшілік шығыстар келісім-шартта белгіленген, бірақ есепті кезеңде жер қойнауын пайдаланушыға өтелетін шығыстардың жалпы сомасының бір пайызынан аспайтын норматив мөлшерінде өтеледі.

Жер қойнауын пайдаланушы өтейтін шығындар:

- Келісім-шарт бойынша жасалған не сатып алынған мүлікті жалға бергені үшін жалдау ақысын алуға байланысты операциялық табыстар сомасына, оларды алуға байланысты шығындар шегеріле отырып өтелуі тиіс;

- Келісім-шарт шеңберіндегі қызметтен алынған басқа да табыстар (тұрақсыздық төлемдері, айыппұлдар, өсімпұлдар және басқалар) сомасына азайтылады;

Егер жер қойнауын пайдаланушы мен Қазақстан Республикасы арасындағы жер қойнауын пайдаланушының өз өнімдерімен қос өнімді бөлу туралы келісім-шарт бойынша мемлекеттің үлесін өткізуге мүмкіндігі көзделетін болса, онда осындай өткізуге байланысты шығындар және жер қойнауын пайдаланушы мен қүзіретті орган арасындағы қосымша келісімге сәйкес, жер қойнауы пайдаланушының іс жүзіндегі шеккен шығындары өтелуі тиіс.

Өтемдік өнім есебінен өтелмейтін шығындарға мынадай шығын түрлері жатады:

1. өнімді бөлу шарттарына орай жер қойнауын пайдалану құқын алуға арналған инвестициялық бағдарламалар конкурсі қатысуға жарна төлеу бойынша шығындар;

2. геологиялық ақпаратты сатып алу бойынша;

3. келісімде шектеулер, оның ішінде әкімшілік шығын белгіленген шығындарды арттыру бөлігіндегі баптар бойынша шығындар;

4. қоршаған ортаны белгіленген лимиттерден артық ластағаны ақы төлеу бойынша;

5. жер қойнауын пайдаланушыға тиесілі өтемдік өнім мен түсіретін өнімдер үлесін жеткізіп беру (бөлу) пунктінен пунктіне дейін жеткізуге арналған шығындарды, тасым;

6. кезіндегі шығындарды, өнімді межелі жерге дейін тасымалдау кезінде сақтандыруға арналған шығындарды, комиссиялық және өзге де шығындарды қоса алғанда, осы өнімді өткізуге байланысты;

7. акционерлердің (құрылтайшылардың) талабы бойынша жүзеге асырылған қаржы-шаруашылық қызметті тексеруге (аудитке) байланысты;

8. жер қойнауын пайдаланушының келісім-шартта белгіленген өз міндеттемелерін, соның ішінде Қазақстаннан қамтылуға тиіс міндеттемелерін орындамауына немесе тиісінше орындамауына байланысты туындаған, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарын бұзғандықтан шеккен шығындары жатады. Қазақстаннан қамтылуға тиіс деп міндетті түрде келісім-шартқа енгізілуге тиісті және құзыретті органмен бірлесе отырып тиісті мемлекеттік органдар растайтын әдістемелер бойынша есептелетін, жылдар бойынша көлемдері қайта бөлінуі мүмкін:

9. қазақстандық кадрлардың міндетті оқу бағдарламаларын іске асыру және біліктілігін арттыру жағдайына қарай жыл сайын саны азаюға тиіс, әр санат бойынша шетелдік персоналмен арақатысының жеке пайыздық қамтылу құрамы көрсетіле отырып, персонал санаттары бойынша бөлінетін келісім-шартты орындау кезінде жұмыс істеген қазақстандық кадрлардың;

10. тікелей, сондай-ақ қосалқы мердігерлік шарттар жасасу арқылы сатып алынатын, Қазақстаннан шыққан тауарлардың, жұмыстардың, қызметтердің пайыздық қамтылуы түсініледі.

11. экскурсиялар мен саяхаттарға арналған жолдамалардың қүнына ақы төлеуге байланысты;

12. кредит (заем) және заем қаражаттарын пайдалану үшін сыйақыларды төлеу, сондай-ақ заем қаражатын тартуға және пайдалануға байланысты комиссиялық төлемдер және басқа да шығыстар;

13. тeхнологиялар мен техника қауіпсіздігінің сақталмауы нәтижесінде жер қойнауын пайдаланушының кінәсінен жол берілген авариялар салдарынан келтірілген залалдар;

14. әлеуметтік шығындар бойынша шығындар;

15. қызметкерлерді ерікті сақтандыру бойынша шығындар;

16. сот талқылауларына байланысты шеккен шығындар;

17. жер қойнауын пайдаланушыдан мемлекеттік органдар алатын айыппұлдар мен өсімпұлдар;

18. қызметкерлердің Қазақстан Республикасының заңдарында көзделмеген жеке тұтынуына арналған шығыстарды төлеуге байланысты шығындар;

19. жер қойнауын пайдаланғаны үшін тіркелген біржолғы төлемдер немесе коммерциялық табу бонустары;

20. төленген салықтар және бюджетке төленетін міндетті төлемдөр,

21. келесі салық кезеңіне қалдырылатын, пайыздары (аплифт) есептелмейтін, өтелмейтін шығындардың қалдығы;

22. келісім-шарт бойынша қызметке тікелей қатысы жоқ басқа да шығындар жатады.

Жер қойнауын пайдаланушының шығындарын өтеу өнімді бөлу туралы келісім-шартта белгіленген ерекшеліктер ескеріле отырып, айқындалған тәртіппен жүзеге асырылады.

Жер қойнауын пайдаланушыға шығындарды өтеу пайдалы қазбаларды со шамалық пайдалану және коммерциялық мақсатта өндіру басталған кезден бастап өтемдік өнімнің шекті үлесінен аспайтын мөлшерде жүзеге асырылады. Бұл ретте өз қажеттері үшін өндіруге жатпайтын пайдалы қазбалар өндіру коммерциялық өндіру болып табылады.

Өтемдік өнімнің шекті үлесі қазылатын кен орнының экономикалық құндылығы ескеріле отырып, өнімді бөлу туралы әрбір келісім-шарт бойынша жеке белгіленеді және олар:

- жобаның өзін-өзі өтеуіне жеткенге дейінгі кезеңде - салық кезеңі ішінде жер қойнауын пайдаланушы өндірген пайдалы қазбалардың жалпы көлемінің жетпіс бес пайызынан аспау керек;

- кейінгі кезеңдерде - елу пайызынан аспауы тиіс.

Әрбір кен орны бойынша шығындарды өтеу келісім-шарт аумағында өндірілген барлық өтемдік өнім есебінен жүзеге асырылады.

Салық кезеңінің аяғында өтелмеген, өтелетін шығындардың қалдығы:

- салық кезеңінің басында жер қойнауын пайдаланушы жүргізген өтелетін шығымдар, қосу;

- салық кезеңі жиілігінде жер қойнауын пайдаланушы жүргізген өтелетін шығындар, алу;

- салық кезеңінде жер қойнауын пайдаланушыға өтелген, өтелетін шығындар ретінде айқындалады.

Егер салық кезеңінің басында өтелетін шығындардың және көрсетілген салық кезеңінде шеккен өтелетін шығындардың қалдықтары сомасына тең өтемдік өнімнің мөлшері өнімді бөлу туралы келісім-шартта белгіленген өтемдік өнімнің тиісті шекті үлесінен аз болса, онда көрсетілген кезеңде өтелетін шығындардың қалдығы толық көлемде өтеледі.

Өнімді бөлу бойынша Қазақстан Республикасы үлесінің төлемдері бойынша салық кезеңі күнтізбелік ай болып табылады.

Өнімді бөлу бойынша Қазақстан Республикасының үлесі салық кезеңінен кейінгі айдың 15-інен кешіктірілмей төленеді.

Өнімді бөлу бойынша Қазақстан Республикасының үлесі жөніндегі декларацияны жер қойнауын пайдаланушы тіркелген жері бойынша салық органына салық кезеңінен кейінгі айдың 10-ынан кешіктірмей табыс етеді.

Жер қойнауын пайдаланушыларға салық салу ерекшеліктері. Салық кодексінде геологиялық барлау және геологиялық-іздестіру жұмыстарын ҚҚС-пен салық салу тәртібі сақталған. Мәселен. геологиялық барлау және гөологиялық-іздестіру жүмыстары бойынша айналымдар ҚҚС-тан босатылады. Бұл жағдайда геологиялық барлау және геологиялық-іздестіру жүмыстары деп әзірлеуге көмірсутегі мен минералдық шикізат кен орындарын (шоғыр) іздестіруді, барлауды, бағалау мен дайындауды қамтамасыз ететін белгілі жүмыста қолданылатын өзара байланысты жиынтық түсініледі.

Геологиялық барлау және геологиялық-іздестіру жұмыстарына мынадай жұмыстар жатады:

- жер қойнауының жағдайына мониторинг жүргізу, сейсмоболжау;

- геологиялық, геофизикалық, гидрогеологиялық, инженерлік-геологиялық, геоэкологиялық суретке түсірулер;

- пайдалы қазбаларға болашақты айқындаумен тұтастай алғанда республика аумағының геологиялық қүрылымын зерттеу;

- теңіз геологиялық-геофизикалық, ғылыми және тақырыптық зерттеулер;

- ғылыми-геологиялық зерттеулер;

- жер қойнауын пайдаланудың ақпараттық негізі болып табылатын мемлекеттік геологиялық карталарды құру;

- пайдалы қазбалардың кен орындарын іздестіру мен барлау және оларды бағалау;

- геологиялық барлау мен геологиялық-іздестіру жұмыстарын өткізу кезінде тікелей пайдаланылатын мүлікті тасымалдау;

- әзірлеуге көмірсутегі мен минералдық шикізат кен орындарын (шоғырларын) іздестіру, барлау, бағалау мен дайындауды қамтамасыз ететін лабораториялық, топографо-геодезиялық, карта жасау, бұрғылау, кен үңгілеу және басқа да жұмыстар.

Арнайы жұмыстардың кейбір түрлері (сызба-рәсімдеу, сараптама және т.б) басқа мамандандырылған ұйымдардың күштерімен орындалуы мүмкін және геологиялық барлау мен геологиялық іздестіру жұмыстарының құрамдас бөлігі болып табылады. Осы жұмыстарды орындау қажеттілігі геологиялық объектінің жобалық-сметалық құжаттамасында (жұмыс бағдарламасында) негізделеді және көрсетіледі. Бұл ретте, жеңілдік жер қойнауын пайдаланушымен осы жұмыстарды орындауға шартты тікелей жасаған ұйымдарға ғана қолданылады.

Орнату мен бағалау кезеңіне пайдалы қазбаларды өндіруге геологиялық зерттеу, барлау және дайындық жұмыстарына жер қойнауын пайдаланушы жүргізген шығыстар, жалпы әкімшілік шығыстар, төленген жазылмалы бонус сомасы мен коммерциялық табылу бонусы жеке топ қүрайды және жер қойнауын пайдаланушының қарауы бойынша айқындалатын нормалар, бірақ 25% мөлшерінде амортизацияның шекті нормасынан жоғары пайдалы қазбаларды өндіруді бастау сәтінен амортизациялық аударымдар түрінде жылдық жиынтық кірістен шегеріледі.

Осы шығыстар мыналардан басқа табиғи ресурстарды өндіруге геологиялық зерттеу мен дайындық жұмыстарын өткізу кезеңінде жасалган келісім-шарт шегінде жүзеге асырылатын қызмет бойынша жер қойнауын пайдаланушы алған кірістер сомасына оларды кеміту жолымен түзетуге жатады:

- пайдалы қазбаларды сату кезінде алынған кірістер;

- кодекс ережелеріне сәйкес жылдық жиынтық кірістен алып тастауға жататын кірістер.

Мысалы: «А» компаниясы пайдалы қазба барлауға келісім-шарт жасады. Коммерциялық табылу болғаннан кейін «А» компаниясы пайдалы қазбаларды өндіруге келісім-шарт жасады.

Барлауға келісім-шарт бойынша жүмыстарды жүргізу барысында «А» компаниясы барлауға 70,155 млн.теңгеге жалпы сомаға шығыстар жұмсады, одан:

- 20 мың теңге барлау жүмыстарын жүргізу үшін негізгі құжаттарды сатып алумен байланысты шығыстар;

- 50 мың теңгені ағымдағы шығыстар құрады;

- 100 мың теңге - жазылмалы бонус төлемі;

- 40 мың теңге - қызмеркерлердің еңбекақысын төлеу қоры;

- 15 мың теңге - өндірістен тыс және өзге де шығыстар.

Компания барлау бойынша қызмет кезеңі үшін 90 мың теңге - тәжірибелік-өнеркәсіптік партияны сатудан, 5 мың теңге сомасында депозит бойынша пайыздарды банктің төлеуі түрінде кіріс алынған, 80 мың теңге технологиялық жабдықты лизингке тапсырудан және 100 мың теңге келісім-шарт аумағында геологиялық-барлау жұмыстарын өткізу үшін тартылған мердігерлердің үй-жайларды жалға тапсыруынан алынды.

70,155 млн-нан оларды одан кейінгі амортизация және табиғи ресурстарды өндіруге дайындық жүмыстары мен геологиялық зерттеуге жүргізілген шығыстар сомасын айқындау кезінде мыналар шегеріледі:

- пайдалы қазбалардың тәжірибелік-өнеркәсіптік партияларын сатудан алынған сома - 90 мың теңге,

- мүлікті жалға тапсырудан алынған кіріс сомасы - 100 мың теңге,

- 69,965 млн.теңге сома амортизацияланады. Амортизацияланатын шығыстар сомасын есептеу кезінде

- мынадай кірістер 70,155 млн. теңге жалпы шығыс сомасынан шегерімге жатады:

- пайыз түрінде алынған кірістер - 5 000,0 мың теңге, олар Салық кодексіне сәйкес жылдық жиынтық кірістен алынып тастауға жатады;

- лизингке жабдықты тапсырудан алынған кірістер;

- 80,0 мың теңге, өйткені олар Салық кодексіне сәйкес жылдық жиынтық .кірістен шегерімге жатады.

Тарату қорына жер қойнауын пайдаланушы нақты жүргізген аударымдар келісім-шартпен белгіленген мөлшерде ЖЖК - тен шегерімге жатады. Аталған аударымдар жыл сайын Коммерциялық өндіру басталғаннан кейін жүзеге асырылады және әзірлеу жоспарына мерзім сайын ннгізілетін мүмкін болатын өзгерістерді ескеріп әзірлеу жоспарына сәйкес өндірудің қалған есептік мерзіміне кен орнын әзірлеудің оң практикасына сәйкес айқындалатын таратуға есептік шығыстар сомасын бөлу жолымен есептеледі. Егер тарату шығыстарының нақты шегі тарату қорына төленетін сомадан аз болса, тиісті қалдық жер қойнауын пайдаланушының ЖЖК - не енгізіледі.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Жер қойнауын пайдаланушыларға кім жатады?

2. Жер қойнауын пайдаланушыларға қандай салықтар мен төлемдер міндеттелген?

3. Жер қойнауын пайдаланушыларға салық салу ерекшеліктері қандай?

4. Жер қойнауын пайдаланушыларға салық салу мерзімдері?

5. Жер қойнауын пайдаланушыларға салық салуды кім жүргізеді?

**ҚОЛДАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ**

1. «0 земле» Указ Президента Республики Казахстан, имеющий силу Закона, от 22 декабря 1995г., №2718. Земельное законодательство Республики Казахстан. //Сб. нормативно-правовых актов//. – Алматы: Жети жаргы, 1998.- С.7-77.

2. Архипов И. Г. Земельное право Республики Казахстан. – Алматы, Борки, 1997.

3. ҚР жер кодексі, 2003.

4. Волков С.Н., Хлыстун В.Н., Улюкаев В.Х. Основы землепользования. Уч. Пособие. – М., Колос, 1992.

5. Дегтярев И.В. Земельный кадастр. – М.: Колос, 1979.

6. 3емельное законодательство Республики Казахстан. //Сб. нормативно-правовых актов (с комментариями)// - Алматы: Жети жаргы, 1998.

7. Землеустройство и земельные отношение. //СБ. Нормативных актов// – Алматы: Каржы-каражат, 1996. – С. 3.

8. Николенко Г.С. Экономическая оценка земли. – А-Ата., Кайнар, 1968.

9. Порядок ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан. . //Сб. нормативно-правовых актов. – Алматы: Жети жаргы, 1998. – С. 139-152.

10. Порядок залога земельных участков и прав землепользования в обеспечение ипотечных кредитов. Земельное законодательство Республики Казахстан. //Сб. нормативно-правовых актов. – Жети жаргы, 1998. – С. 153-156.

11. Порядок купли-продажи находящихся в государственной собственности земельных участков или права постоянного землепользования. Земельное законодательство Республики Казахстан //Сб. нормативно-правовых актов. Алматы, – Жети жаргы, 1998. – С. 108-122.

12. Руководящие принципы управления земельными ресурсами. Европейская экономическая комиссия. ООН – Нью-Йорк, Женева, 1996.

13. Рутгайзер В. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное пособие и практическое пособие.- М., Дель, 1998.

14. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр Казахстана. – Алматы.: КазНИИЭОАПК, 2000.

15. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр: Управление земельными ресурсами в рыночных условиях. – Алматы.: КазНИИЭОАПК, 2001.

16. Совершенствование правовых основ земельной реформы в Республике Казахстан. //Под редакцией Еренова А.Е. – Алматы: Жетижаргы, 1996.

17. Ткачук С.А. Управление земельными ресурсами (вопросы общей теории). Учебное пособие. – Целиноград: ЦСХИ, 1986. – С. 32-43.

18. Оценка сельскохозяйственных угодий российской федерации. Руководящие материалы по оценке земель. – М., 1983.

19. Временная методика по определению нормативной цены сельскохозяйственных угодий. – Алматы: Госкомзем, 1995.

20. Фродан Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., Дело ЛТД, 1995.

21. Эккерт Д.К. Оценка земельной собственности. – К., Красная гора, 1993.

22. Улюкаев В.Х., Варламов А.А., Петров Н.Е. Земельное право и земельный кадастр. Учебник – М.: Колос, 1996.

23. Қазақстан Республикасының Салық кодексі, 2003ж

24. Болатов Ж. «Налоги с недропользователей» - Астана, 2002г.

25. Петрова Г.В. «Налогообложение недропользователей» -Москва 1999г.

26. Салық кодексі «Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы заңы», 2005 ж.

27. «Жер құқығы» Қазақстан Республикасы Мүхитдинова Н.Т. 1998 ж.

28. Жер кадастры. Алматы, «Агроунивериздат», 2001ж.

29. «Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрын жүргізудің ережесі» ҚР Үкіметінің 2003 жылы 20-қыркүйектегі бекіткен №958 қаулысы

30. «Жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау инструкциясы», 2004 жыл 24 желтоқсан

31.Варламов А.А. Земельный кадастр. Том 1.Теоретические основы государственного земельного кадастра. Москва. Колос С. 2004. 383 с.

32. Магазинщиков Т.П. Земельный кадастр. - М.: Высшая школа, 1987.

33. Серикбаева Ш.Б. Государственная регистрация прав на землю РК. Учебное пособие. Алматы. Юрист. 2005.109

34. Сборник нормативных актов по регулированию земельных отношений Республики Казахстан, Астана, 2003г. 245 с.

35. Порядок переоформление правоудостоверяющих документов на земельные участки в соответствии с земельным кодексом РК. Алматинский горкомитет по управлению земельными ресурсами. 2004г.

36. Указания по формированию земельного кадастрового дела земельного участка утвержденный Агентством по управлению земельными ресурсами от 17 декабря 1997г.

37. Положение о порядке предоставления права частной собственности на земельные участки и права землепользования» (утверждено постановлением Правительства Республики Казахстан от 20 июня 1996 г. N 760).

38. Мизамбаева Л.Б. Методические указания. Введение земельно-кадастровой книги и отчета об использовании земель района.1997. 31 с.

**1-қосымша. Терминдердің түсінігі**

- Меншіктің абсолюттік құқығы: ешқандай басқа тұлғаның жерге басқару құқығы жоқ меншіктің шартсыз құқығы.

- Сот тәртібінде мойындау: жерге және меншікке құқық ресми түрде белгіленетін процесс.

- Бағалау: меншіктің нарық құнын анықтау.

- Салық салу: меншіктің салыстырмалы нарық құны негізінде алынатын салық мөлшерін анықтау.

- Құқықты табыстау: бір тұлғадан басқаға меншікке беру. Мысалы, жалға алу немесе кепілдік туралы куәлік негізінде.

- Жер кадастры: жер учаскелері туралы ақпарат және тіркеу жүйесі.

- Заң кадастры: жер учаскесі иесінің және пайдаланушының құқығын заңды түрде тіркеу.

- Салық кадастры: жер учаскесінің бағасын көрсетіп, тіркеу.

- Жер пайдалану кадастры: пайдаланатын жер тіркеу.

- Көп нысаналы кадастр: жер учаскелерінің әр түрлі сипаттамаларын тіркеу.

- Кепілдікке беру: меншік құқығы. Мысалы, қарызды өтеу мақсатымен пайдалану.

- Азаматтық құқық: азаматтар құқығына қатысты мемлекетпен белгіленген құқықтық нормалар құқығы /Рим құқығы/.

- Кондаминиум: меншікті бірлесіп иелену, әсіресе көп пәтерлі үйлерде.

- Контракт: жүзеге асырылуы заңмен қамтамасыз етілетін келісім.

- Кәдімгі құқық: ұзақ қолдану негізінде белгіленген, жазылмаған құқық нормалары.

- Меншікті табыстау: бір меншік иесінен басқасына жерге меншік құқығын беру әдісі /толық меншік, ипотекалық кепіл, бақылау, жалға беру және т.б./.

- Мәліметтер базасы: мәліметтердің тәртіптелген, кешенді қатары.

- Мәліметтер базасын басқару жүйесі /МББЖ/: мәліметтер базасын басқару үшін бағдарламалар қатары.

- Цифрлік карталарды жасау: есептеуіш техниканы қолданып, карталарды құрастыру.

- Сервитут: басқаның /сервитутпен ауыртпалықтанған мүлік құқығынан басымдылығы бар жер иеленушінің басым учаске/ құқығы; біреудің мүлігін пайдалану шектеулі құкығы.

- Меншік: құқық тұрғысынан жылжымайтын мүлікке меншік құқығы.

- Салықтанатын құн: салық салу мақсатында пайдаланатын жылжымайтын мүліктің құны.

- Фригольд: жерді иелену шегінде иесіне мүмкіндігінше ең көп құқықтар берілгендегі, жалға алынған жер меншігінен айырылатын, толық жер меншігі.

- Геодезиялық тор: жер бетінде жайлары дәл аныкталған пунктердің кеңістік жүйесі.

- Геоақпараттық жүйе: кеңістік сипаттамаларын пайдаланып, жер туралы мәліметтерді жинау, сақтау, тексеру, қорыту және беру жүйесі.

- Ипотека: меншік қарыз алушы тұлға иелігінде қалатын қаржылай несие алу мақсатында мүлікті кепілдікке беру.

- Жер: жер беті үстіндегі ауа, материалдар және топырақпен байланысты барлық объектілер.

- Жер учаскесі: меншіктің гомогендік құқығы тарайтын және бірыңғай меншік болып келетін жер учаскесі.

- Жер реформасы: жерді пайдалану, иелену сапасындағы өзгерістермен байланысты әр түрлі процестер.

- Жер кадастры: құқық титулын табыстау туралы құжаттарды тіркеу үшін пайдаланатын публикалық кадастр.

- Жер ресурстарын тиімді пайдалану: жерді экологиялық және экономикалық тұрғыда ресурс ретінде пайдаланумен байланысты әрекет.

- Жерді иелену: жерге құқықты жүзеге асыру формасы.

- Жерді табыстау: жерге меншік құқығын беру.

- Жер учаскелерін тіркеу: құқықтық титулды табыстау бойынша құжатты тіркеу формасында немесе жерге меншіктік құқықты тіркеу жолымен жерге құқықтарды тіркеу процесі.

- Жер құны: әр түрлі әдістермен анықталатын меншіктің құны.

- Жалға алу құқықтарында иелену: келісілген сомаға және белгіленген уақыт кезеңіне айырбас ретінде жер иесі жер иелену құқығын жалға алушыға беру келісіммен жалға алу негізінде жерді иелену.

- Нарық құны: бәсеке және ашық нарық жағдайларында ақшамен көрсетілетін жылжымайтын мүліктің ең ықтималды сату бағасы.

- Шекаралар /описание/: бөлуші сызықтар /межа/ бағыттары және ұзындақтары, жанама учаскелер аттарының көмегімен жер учаскесін бейнелеу.

- Бұрынғылық: бұрынғылық күшінде құқыққа ие болу.

- Құқықты жеке табыстау: жерге құқықты публикалық тіркеусіз беру.

- Жылжымайтын мүлік: жер және жермен байланысты объектілер, үйлерді, пәтерлерді және басқа объектілерді қоса.

- Жалға беру құны: жер учаскесін пайдаланғаны үшін жалға беру төлемінің сомасы негізінде анықталатын бағасы.

- Иелену: жерге меншік құқығын жүзеге асыру;

- Растр: автоматты сканерлеу арқылы құрастырылған сол немесе басқа ауданды қамтушы регулярлы матрица.