

ӨОЖ 332.6
FTAXP 10.55.31

Утегалиева Н.Х., ауыл шаруашылығы ғылымдарының магистрі, аға оқытушы, **негізгі автор**, <https://orcid.org/0000-0001-9127-5808>

Жәңгір хан атындағы БҚАТУ, Жәңгір хан көшесі, 51, Қазақстан Республикасы, Орал қаласы, utegalieva.2013@mail.ru, 87763002727

Utegaliyeva N.Kh., Master of Agricultural Sciences, **the main author**, <https://orcid.org/0000-0001-9127-5808>

Zhangir Khan West Kazakhstan Agrarian and Technical University, 51 Zhangir Khan Street, Uralsk, Republic of Kazakhstan, utegalieva.2013@mail.ru

ЖЕРДІ КАДАСТРЛЫҚ БАҒАЛАУ ТӘРТІБІ МЕН ЖҮЙЕСІ PROCEDURE AND SYSTEM OF CADASTRAL VALUATION OF LAND

Аннотация

Экономиканың дұрыс жұмыс істеуі мен дамуының маңызды шарты - жер учаскелерін дұрыс бағалау, өйткені жер құндылық болып табылады. Жердің сенімді бағалау құнын жер ресурстарын басқару, ұтымды жер-салық саясатын жүзеге асыру кезінде мемлекеттік атқарушы органдар, сондай-ақ жер қатынастарының әртүрлі түрлерінде неғұрлым ұтымды жерлерді анықтау мақсатында жеке жер құқығының субъектілері алады. , жерді немесе белгілі бір жер учаскесін ең тиімді игеру. Мақалада қазіргі жағдайда мемлекеттік кадастрлық бағалауға байланысты туындайтын мәселелер, сондай-ақ жер учаскелерінің кадастрлық бағасын құқықтық реттеу мәселелері қарастырылған. Жылжымайтын мүлікті нарықтық бағалауға көшу және салық салу базасының кадастрлық құнға тәуелділігі кезеңінде жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалау бойынша жұмысты дұрыс реттеу қажеттілігін көрсететін практикалық мәселелер туындады. Кадастрлық бағалауды қолданудың негізгі бағыттары көрсетілген. Кадастрлық бағалауды белгілеу тәртібінің анық еместігін, сондай-ақ кадастрлық құнды белгілеу тәртібін реттейтін заңнамалық және өзге де нормативтік құқықтық актілердегі тиісті өзгерістерді өзгерту қажеттілігі анықталды және негізделді.

ANNOTATION

Land has a value, and its correct assessment is one of the most important conditions for the proper functioning and development of the economy and society. A reliable estimated value of land is obtained by state executive authorities when managing land resources, conducting rational land and tax policy, as well as by subjects of private land law in various types of land transactions in order to determine the most rational, most efficient development of land or a certain plot of land. The article discusses the problems arising in connection with the state cadastral valuation in modern conditions, as well as the problems of legal regulation of cadastral valuation of land plots. During the transition to the market valuation of real estate and the dependence of the tax base on the cadastral value, practical problems have arisen that indicate the need for proper regulation of the cadastral valuation of real estate. The main areas of application of cadastral valuation are shown. The necessity of changing the opacity of the procedure for establishing cadastral valuation, as well as relevant changes in legislation and other regulatory acts regulating the procedure for establishing cadastral value, has been identified and justified.

Түйін сөздер: жердің бағалау, базалық мөлшерлемелер, кадастрлық құны, түзету коэффициент, салық.

Key words: land valuation, base rates, cadastral value, correction factor, tax, land market for real estate

Кіріспе. Қазақстан Республикасы экономикасының тұрақты дамуы жер учаскелерінің, оның ішінде елді мекендердің кадастрлық (бағалау) құнын бағалау техникасында оны қосымша есепке алуды талап ететін жаңа экономикалық жағдай туғызады. Жерді кадастрлық бағалау жер

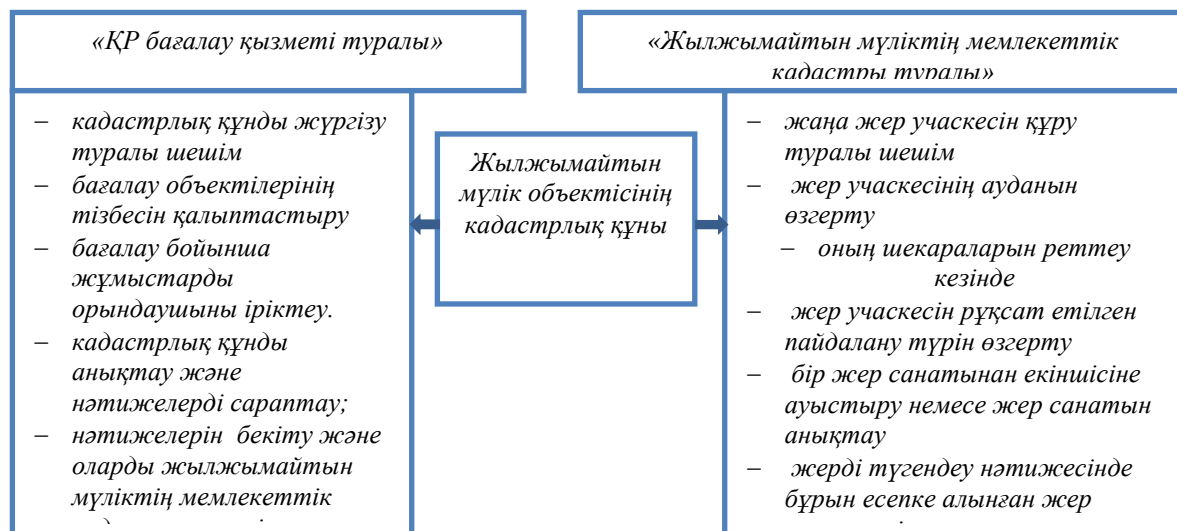
кадастрының құрамдас бөлігі болып табылады, ол бастапқы нарық және ондағы жер учаскелерінің бағалау құны туралы мәліметтер алумен айналысады. Жер қатынастарын реттеудегі негізгі проблема жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтау болып табылады. Қазіргі нарықтық жағдайда жер сандық және сапалық тұрғыдан дұрыс бағалануы керек.

Қазіргі уақытта бұл проблема өзекті және ерекше мәнге ие, өйткені қазіргі мемлекет өзіне тиесілі активтерді нақты сенімді экономикалық бағалауды қажет етеді, өйткені құндылықты білу көзқарасты өзгертеді. Кадастрлық құн негізгі мүліктік, құқықтық, қаржылық, салықтық қатынастарды реттейді [3].

Жер-кадастрлық реттеу саласындағы жер-кадастрлық қатынастар Қазақстан Республикасының заңнамасы негізінде құрылады. Қазіргі уақытта заңнама ҚР Конституциясынан, сондай-ақ ҚР Азаматтық кодексінен, ҚР Жер кодексінен, ҚР Орман кодексінен, ҚР Су кодексінен, ҚР қала құрылысы кодексінен, ҚР тұрғын үй кодексінен тұрады. Барлық осы кодекстер түсіндірілген Заңның реттеу объектісіне, атап айтқанда: жылжымайтын мүлікке қатысты тараптардың құқықтық қатынастарын реттейді. Мемлекеттік жер кадастры, қала құрылысы функциялары объектілерін есепке алу жүйелерінің дерекқорларында жылжымайтын мүлік объектілері туралы мәліметтер бар.

Жер айналымын мемлекеттік реттеуді жүзеге асыру үшін және жерге ақы төлеуді айқындау мақсатында кадастрлық бағалау белгілі бір күні жер учаскесінің нақты бағасын есептеуге бағытталған іс-шаралар кешені болып табылады.

Кадастрлық бағалау дәйекті әрекеттерден жасалады. Бастапқыда жер учаскесіне бағалау жүргізу бойынша қажетті шешім қабылданады. Екінші әрекет кадастрлық құнды анықтауға бағытталған. Келесі әрекет-мемлекеттік кадастрлық бағалау нәтижелері туралы есеп жасау, нәтижесінде объектілердің кадастрлық құнын анықтау нәтижелері бекітіледі. Іс-әрекеттердің осындай бірізділігінде кадастрлық бағалауды нақты деректерді есепке алу негізінде анықтау ұсынылады [1].

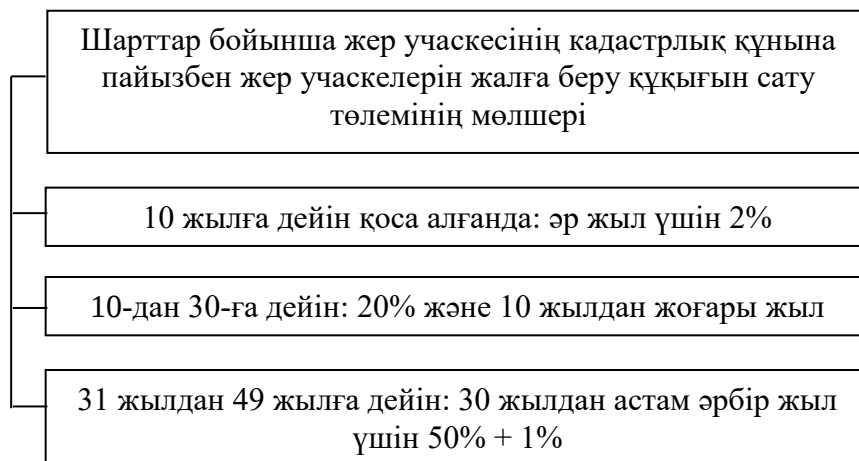


Сурет 1 – Жер учаскесінің кадастрлық құнын анықтау кезіндегі функциялардың тізбегі

Жер учаскесінің кадастрлық құнын айқындаудың мынадай тәртібі болады: жер учаскесінің шаршы метрдегі алаңы, елді мекеннің жері үшін төлемақының базалық ставкасы, бағалық аймақтарға бөлу схемасын пайдалану, түзету (арттыру және төмендету) коэффициенттерін айқындау сияқты элементтерді қолдану. Бұл ретте жер үшін төлемақының базалық ставкасы жер учаскесінің кадастрлық құнын есептеу үшін пайдаланылатын нормативтік бағасы болып есептеледі. Түзету коэффициенттері аумақтың қала құрылысы құндылығын да көрсетеді. Түзету коэффициенттерінің жоғарылауы немесе төмендеуі баға құраушы факторларға байланысты: жер учаскелерінің орналасқан жері; қоғамдық орталықтарға қолжетімділік; климат; халық саны; инженерлік құрылыстармен жарақтандырылуы; коммуникациялардың болуы; көлік қозғалысының қарқындылығы; әлеуметтік-мәдени әлеуеттің даму деңгейі; қоршаған ортаның жай-күйі; экологиялық жағдайлар; ландшафт. Әрбір

баға аймағының орташа түзету коэффициенті барлық коэффициенттерді қосу жолымен айқындалады.

Зерттеу материалдары мен әдістері. Ауылшаруашылық өндірісін ұйымдастырудың негізгі факторы – топырақтың құнарлылығы. Жердің құнарлылығын сақтау және арттыру – жер ресурстарын ұтымды пайдаланудың басты міндеттерінің бірі. Қазақстанда жерді пайдалану ақылы. Алайда, бюджетке түсетін түсімдердің басым бөлігі кәсіпорындар мен халықтың табысы есебінен қалыптасады. Табиғи ресурстарды пайдаланудан түсетін кірістер жалпы салық түсімдерінде елеусіз үлесті құрайды және іс жүзінде елдің қаржылық айналымында елеулі рөл атқармайды. Бұл Қазақстанда жер мен басқа да табиғи ресурстарды тиімді пайдаланбау себептерінің бірі болып табылады [4].



Сурет 2 – Жерді жалға алу құқығын сату ақысы

Жер үшін салықтық және басқа да міндетті төлемдер жүйесі жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға салық заңнамасымен жүктелген міндетті төлемдердің бір бөлігін білдіреді. Жер үшін төлем мөлшерін анықтау кезінде көптеген факторларды (әлеуметтік, экономикалық, экологиялық және т.б.) және жер саясатының басымдықтарын ескеру қажет. Салық кодексінің нормаларына сәйкес жер үшін төлемақы мөлшерлемелері:

а) жер учаскесін пайдаланудың және қорғаудың негізгі нысаналы мақсаты, құқықтық режимі;

б) жер учаскесінің сапалық деңгейі, функционалдық-нысаналы сипаттамалары;

в) жер учаскесінің орналасқан жері [9].

Бұл ретте жер салығын салуға ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер, елді мекендердің жерлері және өнеркәсіптік пайдаланудағы жерлер ғана жатады. Жердің қалған санаттарына тұрақты немесе бастапқы өтеусіз уақытша пайдалануға пайдалану үшін берілген жағдайда ғана салық салынады. Осындай бөлу негізінде жер салығының базалық мөлшерлемелері белгіленеді.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге жер салығының базалық ставкалары гектарына бонитет баллына пропорционалды түрде белгіленеді және топырақ сапасы бойынша сараланады – 0,48 теңгеден 202,65 теңгеге дейін. Жартылай шөлейт, шөлейт және тау етегі-шөлейт аймақтарының жерлерінде – 19,78 теңгеден 50,18 теңгеге дейін.

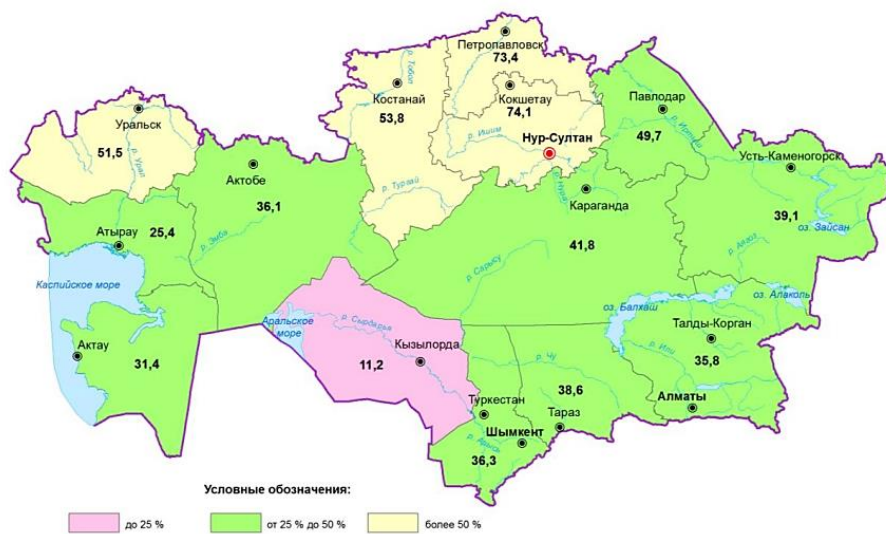
Мақаланы жазу барысында кадастрлық бағалау әдістемесі, сондай-ақ жүйелік және ситуациалық талдаудың статистикалық әдістері мен әдістемелері қолданылды.

Нәтижелер және оны талқылау. Маңызды міндеттердің бірі, дәлірек айтсақ, аумақтарды кадастрлық бағалау мәселесі жылжымайтын мүлікке салық салуды атап өту керек. Жиі сотта жеке және заңды тұлғалар кадастрлық бағалау нәтижелеріне наразылық білдіре бастады. Мәселе аумақтарды кадастрлық бағалаудың бұрмалануымен және сенімсіздігімен байланысты. Сонымен бірге, жер учаскесін бағалау белгілі бір объектінің маңыздылығы мен құндылығын білуге мүмкіндік береді. Салық мөлшері жер учаскесінің ауданына тікелей байланысты болғандықтан, бұл жағдайда заңнамалық базада қате деректер болған жағдайда тиісті қиындықтар анықталады.

Жылжымайтын мүлік объектілерін кадастрлық бағалау бірте-бірте нарықтық сипатқа ие болып, өзін бүгінгі күнге дейін салық салу жүйесін өзгерткен негізгі құрал ретінде көрсетуде. Қазіргі уақытта жер салығы салықтың жалғыз түрі болып табылады, оның базасы жер учаскесінің кадастрлық құны негізінде есептеледі.

Кадастрлық құн жерді және онымен байланысты объектілерді тиімдірек басқаруға мүмкіндік береді. Ауыл шаруашылығы өнімін өндіру үшін мемлекет берген жердің кадастрлық құнын айқындау кезінде жердің сапасына, оның орналасқан жеріне, сумен жабдыкталуына, сондай-ақ осы учаскелердің Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес елді мекендерден қашықтығына байланысты түзету коэффициенттері (өсуі немесе азаюы) қолданылады [6].

Кадастрлық бағалау жұмыстарының нәтижелерін зерделей отырып, жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнын анықтау нәтижелерінің көрсеткіштерін арттыруға бағытталған үрдісті байқауға болатын сияқты. Бұл кадастрлық құн кейде нарықтық құннан да асып түсетінін білдіреді. Нарықтық және кадастрлық құндылықтар арасындағы айырмашылық айтарлықтай болуы мүмкін, бұл салық ауыртпалығына тікелей әсер етеді.



Сурет 3 – Облыстардың жер қорларындағы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің үлес салмағы, %

Ауылдық жерлерді бағалаудың кейбір нәтижелері бойынша картографиялық топырақ материалының сапасымен, сондай-ақ оның қажетті болмауымен проблемалар анықталды. Бұл мәселе ең маңызды болып табылады, ол ауыл шаруашылығы жерлерін сапалы кадастрлық бағалауға мүмкіндік бермейді.

Сонымен қатар, мемлекеттік жер кадастрында жер учаскелерінің шекараларының орналасқан жері туралы мәліметтердің болмауына байланысты топырақ түрлері бойынша жер учаскелерінің аумақтарына түсініктеме құрастырудың мүмкін еместігі әдістемелік мәселе болып табылады. Ең маңызды мәселе – ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнының ең төменгі көрсеткіштерін анықтау. Жерді жаппай бағалаудың жинақталған тәжірибесі жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтаудың қолданыстағы Ережелерінің негізгі тәсілдері мен қағидаттарын сақтау және сабақтастықта сақтау қажет деген қорытынды жасауға мүмкіндік береді. Жер реформасында орын алған барлық өзгерістерге қарамастан, жер учаскелерінің кадастрлық бағасын анықтаудың классикалық тәсілі, негізгі төлем мөлшерлемелерін (нормативтік, орташа жағдайларда айқындалатын) саралауға негізделген, оның ерекшеліктерін сипаттайтын интегралды түзету коэффициенттері арқылы. нақты объектілер, өзінің маңызын жойған жоқ [8,13].

Осылайша, жерді бағалау жұмыстары кезінде ағымдағы түзету коэффициенттері жеткілікті егжей-тегжейлі көрсетілмегені және олардың өндірістік сипаттамаларына және сметалық құнына әсер ететін учаскелердің барлық сапалық сипаттамалары мен ерекшеліктерін дәл ескеретіні анықталды. Түзету факторларын бөлек егжей-тегжейлі көрсету, олардың әсер ету

дәрежесін түсіндіру, қажет болған жағдайда бірқатар жаңаларын енгізу және олардың ағымдағы мәндерін түзету талап етіледі.

Жылжымайтын мүліктің нақты объектісінің нақты нарықтық құнын мемлекеттік кадастрлық бағалаудың сәйкес келмеуі қазіргі уақытта өзекті мәселе болып табылады, бұл олардың нарықта қандай бағаға сатылуына қарамастан, барлық жылжымайтын мүлік объектілерінің бағалау құнының өсуіне өзгеріс әкеледі. Бағаланатын жылжымайтын мүліктің нақты құнын анықтау мәселесі осы уақытқа дейін шешілген жоқ, өйткені жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалаудың жеткілікті сенімді критерийлері жоқ. Жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастры салық салу жүйесінің бастапқы ақпараттық негізі ретінде пайдаланылуы керек, ол жылжымайтын мүлік айналымының нәтижесінде үлкен көлемде қалыптасады. Тиісінше, оған қойылатын негізгі критерийлер әрбір тіркелген жылжымайтын мүлік объектісі, сондай-ақ оның құны туралы жинақталған ақпараттың сенімділігі мен өзектілігі болып табылады.

Осылайша, осы мәселелерді теориялық және әдіснамалық тұрғыдан зерттеу қажеттілігі осы мақаланы жазудың негізі болып табылады. Қазіргі уақытта жерді бағалау мәселелері бойынша көптеген ғылыми еңбектер бар, бірақ жерді сенімді бағалау және бағалау тетіктерін жетілдіру мәселелері толық зерттелмеген. Қазіргі уақытта ғылыми талдауға дұрыс көзқарас қажет, яғни жер учаскесін кадастрлық бағалаудың теориялық және әдіснамалық негіздерін жүйелеу қажет. Жылжымайтын мүліктің бағасы көптеген факторларға байланысты өзгереді. Бағалау жүйесінің бұзылуы кадастрлық құнның жоғарылауымен, сондай-ақ әлеуметтік-экономикалық фактордың теріс әсерімен жүреді. Неліктен кадастрлық құнды асыра бағалаумен күресу керек екенін білу маңызды. Жерге жоғары баға саясаты мемлекет үшін қажетті болып табылады. Кадастрлық құн дегеніміз – пайдалану кезінде жер учаскесінің құндылығы мен пайдалылығын түсінуге мүмкіндік беретін мән. Ол: жер салығына; жалдау ақысына; жекешелендіру кезіндегі сатып алу құнына; басқа да есептеулерге әсер етеді.

Қорытындылай келе, жерді бағалау жылжымайтын мүлікті бағалау объектісін анықтауға, оны сәйкестендіруге, бағаланатын құқықтардың көлемін белгілеуге, есептеулер жүргізу кезінде ақпараттық базаны таңдауды негіздеуге, сондай-ақ бағалау объектісін анықтауға бағытталған шаралардың өте күрделі кешені екенін атап өткен жөн. есептеулерде пайдаланылған деректерге қатысты әртүрлі жорамалдар мен болжамдарды барынша азайту. Қазақстанның жер қорының алуан түрлі және ерекше екендігін ескере отырып, бағалау жұмыстарының сенімділігі мен сапасын арттыру үшін жылжымайтын мүлікті бағалау объектілерінің кадастрлық құнын бағалау әдістерін жетілдіру, оған тек білікті тұлғаларды тарту қажет. бағалаудағы жерге орналастыру жүйесінде.

ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1 2019-2020 жылдарға арналған ҚР жай-күйі және оны пайдалану туралы жиынтық талдамалық есеп // Жер ресурстарын басқару комитеті. - Нұрсұлтан, 2020. – (http://cawater-info.net/bk/land_law/files/kz-land2019.pdf).

2 Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Текст]: учеб. пос. / В.И. Петров, М.А. Федотова. – 2 изд., перераб. – М. : КНОРУС, 2008. – 224 с.

3 Спектр, М.Д. Оценка использования земельных ресурсов [Текст]: учеб. пос. / М.Д. Спектр. – Астана : Фолиант, 2016. – 300 с.

4 «Қазақстанның ауыл, орман және балық шаруашылығы 2019-2021» Қазақстан Республикасының статистикалық деректері. – Қазақстан Республикасының Статистика агенттігі. – (<http://www.stat.gov.kz>).

5 «Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, сондай-ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сатқаны үшін төлемақының мөлшерін белгілеу туралы» [Текст]: Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 22 тамыздағы №890 қаулысы // Нормативтік құқықтық актілер жинағы– Астана: Заңгер, 2018. – Б. 6-12.

6 Қазақстанның жер ресурстарының жай-күйі / қоршаған ортаның жай-күйі туралы және табиғи ресурстарды пайдалану туралы Ұлттық баяндама. – (<http://newecodoklad.ecogofond.kz/2016/zemlya/>).

- 7 Қазақстан Республикасының Жер кодексі. – Алматы: Заңгер, 2018. (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=33479343).
- 8 «Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» ҚР Кодексі (Салық кодексі). – 2017. – (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36148637).
- 9 Смирнова, Ж.В. Кадастровые проблемы и пути их решения / Ж.В. Смирнова // Материалы Национальной научной конференции. – 2020. – №4. – С.22-26. (<https://cyberleninka.ru/article/n/kadaastrovye-problemy-i-puti-ih-resheniya>).
- 10 «Ecosphere» журналының сайты. – (<https://esajournals.onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/ecs2.2650>).
- 11 Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін немесе тұрақты жер пайдалану құқықтарын сатып алу-сату Тәртібін бекіту туралы [Текст] ҚР Үкіметінің 10.12.2011 ж. № 1511 Қаулысы // нормативтік актілер жинағы. – Астана: Заңгер, 2018. – 105 б.
- 12 Оценка недвижимости [Текст]: учеб.пос. / под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М. : Финансы и статистика, 2007. - 496 с.
- 13 Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану қағидаларын бекіту және Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің кейбір бұйрықтарына өзгерістер мен толықтыру енгізу туралы» Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2020 жылғы 17 қаңтардағы №7 бұйрығы. – (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36180912#pos=2;-111).
- 14 «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 30 қарашадағы № 109-ІІ Заңы. – (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1020914).
- 15 Daniyarova, M.T. Qualitative condition of agricultural lands of agricultural lands of the Republic of Kazakhstan. Problems of AgriMarket / M.T. Daniyarova. – 2020. - №4. – С.183-190. - (<https://doi.org/10.46666/2020-4-2708-9991.23>).
- 16 Lepikhina, O.Y. To present problems of real estate cadastral valuation / O.Y.Lepikhina, Y.F. Ososkova // RUDN Journal of Economics. – 2018.- (<https://DOI:10.22363/2313-2329-2018-26-1-19-27>).
- 17 Bondareva, N.A. Registry Errors in the Cadastre under Modern Conditions / N.A.Bondareva // Accounting. Analysis. Auditing. – 2019. – (<https://DOI:10.26794/2408-9303-2019-6-2-68-74>).
- 18 Осенняя, А.В. Methodology and problems of collecting initial market information for cadastral valuation of real estate objects / А.В.Осенняя, Б.А. Хахук, А.А. Кушу, Н.И. Хушт // Voprosy regionalnoj ekonomiki. – 2021. – (<https://DOI:10.21499/2078-4023-48-3-120-130>).
- 19 Gadasin, L. The cadastral value as a tool for monitoring the real estate market value / L.Gadasin, M.Laskin, E.Zaytseva // St Petersburg University Journal of Economic Studies. – 2021.- (<https://DOI:10.21638/spbu05.2021.104>).
- 20 Barsukova, G.N. Problems of methodological support of the state cadastral valuation of real estate in the Krasnodar region / G.N.Barsukova, M.I. Kolodnaya // British journal for social and economic research. – 2018. – (<https://DOI:10.22406/bjser-18-3.4-23-31>).

REFERENCES

- 1 2019-2020 zhyldarga arналған ҚР zhaj-kuji zhane ony pajdalanu turaly zhiyntyk taldamalyk esep // ZHer resurstaryn baskaru komiteti. - Nursultan, 2020. – (http://cawater-info.net/bk/land_law/files/kz-land2019.pdf).
- 2 Petrov, V.I. Ocenka stoimosti zemel'nyh uchastkov [Текст]: ucheb. pos. / V.I. Petrov, M.A. Fedotova. – 2 izd., pererab. – М. : KNORUS, 2008. – 224 s.
- 3 Spektr, M.D. Ocenka ispol'zovaniya zemel'nyh resursov [Текст]: ucheb. pos. / M.D. Spektr. – Астана : Foliant, 2016. – 300 s.
- 4 «Kazakstannyn ауыл, орман және балық sharuashylygy 2019-2021» Kazakstan Respublikasynyn statistikalyk derekteri. – Kazakstan Respublikasynyn Statistika agenttigi. – (<http://www.stat.gov.k>).
- 5 «Zher uchaskeleri zheke menshikke berilgen kezde, memleket nemese memlekettik zher pajdalanushylar zhalga bergen kezde olar yshin tolemakynyn bazalyk stavkalaryn, sondaj-ak zher uchaskelerin zhaldaу kуkygyn satkany ushin tolemakynyn molsherin belgileu turaly» [Текст]:

Kazakstan Respublikasy Ukimetin 2003 zhylry 22 tamyzdary №890 қаулысы // Normativtik kukuknik aktiler zhinary – Astana: Zanger, 2018. – B. 6-12.

6 Kazakstannyn zher resurstarynyn zhaj-kuji / korshagan ortanyn zhaj-kyji turaly zhane tabigi resurstardy pайдalanu turaly UlttyK bayandama. – (<http://newecodoklad.ecogofond.kz/2016/zemlya/>).

7 Kazakstan Respublikasynyn Zher kodeksi. – Almaty: Zanger, 2018. (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=33479343).

8 «Salyk zhane byudzhette tolenetin baska da mindetti tolemder turaly» KR Kodeksi (Salyk kodeksi). – 2017. – (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36148637).

9 Smirnova, ZH.V. Kadastrye problemy i puti ih resheniya / ZH.V. Smirnova // Materialy Nacional'noj nauchnoj konferencii. – 2020. – №4. – S.22-26. (<https://cyberleninka.ru/article/n/kadastrye-problemy-i-puti-ih-resheniya>).

10 «Ecosphere» zhurnalynyn sajty. – (<https://esajournals.onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/ecs2.2650>).

11 Memlekettik menshiktegi zher uchaskelerin nemese turakty zher pайдalanu kukuktarun satyp alu-satu Tartibin bekitu turaly [Tekst] KR Ukimetin 10.12.2011 zh. № 1511 Kaulysy // normativtik aktiler zhinary. – Astana: Zanger, 2018. – 105 b.

12 Ocenka nedvizhimosti [Tekst]: ucheb.pos. / pod red. A.G.Gryaznovoj, M.A.Fedotovoj. - M. : Finansy i statistika, 2007. - 496 s.

13 Auyl sharuashylygy maksatyndagy zherlerdi utymdy pайдalanu kagidalaryn bekitu zhane Kazakstan Respublikasy Auyl sharuashylygy ministrinin kejbir bujryktaryna ozgerister men tolyktyru engizu turaly» Kazakstan Respublikasy Auyl sharuashylygy ministrinin 2020 zhylry 17 kantardagy № 7 bujrygy. – (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36180912#pos=2;-111).

14 «Kazakstan Respublikasyndagy bagalau kyzmeti turaly» Kazakstan Respublikasynyn 2000 zhylgy 30 karashadagy № 109-II Zany. – (https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1020914).

15 Daniyarova, M.T. Qualitative condition of agricultural lands of agricultural lands of the Republic of Kazakhstan. Problems of AgriMarket / M.T. Daniyarova. – 2020. - №4. – C.183-190. - (<https://doi.org/10.46666/2020-4-2708-9991.23>).

16 Lepikhina, O.Y. To present problems of real estate cadastral valuation / O.Y.Lepikhina, Y.F. Ososkova // RUDN Journal of Economics. – 2018.- (<https://DOI:10.22363/2313-2329-2018-26-1-19-27>).

17 Bondareva, N.A. Registry Errors in the Cadastre under Modern Conditions / N.A.Bondareva // Accounting. Analysis. Auditing. – 2019. – (<https://DOI: 10.26794/2408-9303-2019-6-2-68-74>).

18 Осенняя, А.В. Methodology and problems of collecting initial market information for cadastral valuation of real estate objects / А.В.Осенняя, Б.А. Хахук, А.А. Кушу, Н.И. Хушт // Voprosy regionalnoj ekonomiki. – 2021. – (<https://DOI: 10.21499/2078-4023-48-3-120-130>).

19 Gadasin, L. The cadastral value as a tool for monitoring the real estate market value / L.Gadasin, M.Laskin, E.Zaytseva // St Petersburg University Journal of Economic Studies. – 2021.- (<https://DOI: 10.21638/spbu05.2021.104>).

20 Barsukova, G.N. Problems of methodological support of the state cadastral valuation of real estate in the Krasnodar region / G.N.Barsukova, M.I. Kolodnaya // British journal for social and economic research. – 2018. – (<https://DOI: 10.22406/bjser-18-3.4-23-31>).

ТУЙЫН

Земля имеет стоимость, и ее правильная оценка является одним из важнейших условий соответствующего функционирования и развития экономики и общества. Достоверная оценочная стоимость земли получается государственными органами исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, проведении рациональной земельной и налоговой политики, а также субъектами частного земельного права при различных видах сделок с землей в целях определения наиболее рационального, наиболее эффективного освоения земли или определенного участка земли. В статье рассматриваются проблемы, возникающие в связи с проведением государственной кадастровой оценки в современных условиях, также актуальность проблемы регулирования кадастровой оценки земельных участков. Во время перехода к рыночной оценке недвижимого имущества и зависимость налоговой базы от

кадастровой стоимости создались практические проблемы, которые указывают на необходимость правильного регулирования работы по кадастровой оценке объектов недвижимости. Представлены главные области использования кадастровой оценки. Выявлена и аргументирована потребность изменения непрозрачности процедуры утверждения кадастровой оценки, а также подходящие изменения в законодательстве и иных нормативных актах, стабилизирующих расположение утверждения кадастровой стоимости.

ӨОЖ 633.2.03:631.412
ҒТАХР 68.35.47;68.05.29

Куаналиева М.К., ауыл шаруашылығының ғылымдарының магистрі, аға оқытушы, **негізгі автор**, <https://orcid.org/0000-0002-5984-019X>
«Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық техникалық университеті» КеАҚ, 090009, ҚР, Орал қ. Жәңгір хан көшесі 51, kmendygul@bk.ru

Kuanaliyeva M. K., Master of Agricultural Sciences, senior lecturer, **the main author**, <https://orcid.org/0000-0002-5984-019X>,
NJSC Zhangir Khan West Kazakhstan Agrarian-Technical University, 51, Zhangir Khan Street, Uralsk, 090009, Republic of Kazakhstan, kmendygul@bk.ru

ТАБИҒИ ЖЕМШӨП АЛҚАПТАРЫН ГЕОБОТАНИКАЛЫҚ ЖӘНЕ ТОПЫРАҚТЫ ЗЕРТТЕУ GEOBOTANICAL AND SOIL STUDIES OF NATURAL LANDS

Аннотация

Геоботаникалық және топырақтық зерттеулер табиғи жемшөп алқаптарын сапалы сипаттау және оларды ұтымды пайдалану және жақсарту жөніндегі іс-шараларды әзірлеу үшін негіз болып табылады. Далалық, жартылай шөлейт және шөлейт аймақтарда жайылымдар онда өсетін өсімдіктерге, сулануға және маусымдық пайдалануға байланысты бөлінеді. Өсімдіктерді құраушы типтер мен шаруашылық түрлендірулерге бөлудің негізгі диагностикалық белгісі қоғамдастықтың жақсы байқалатын аспекттивтілігі болып табылады.

Жайылымдық ландшафттардың топырақ-өсімдік жамылғысының мозаикалығы аймақтағы атмосфералық жауын-шашынның жеткіліксіздігімен түсіндіріледі. Шайылмайтын су режимі жағдайында топырақтағы ылғал мен тұздардың біркелкі бөлінбеуі процесіне үлкен әсер етеді.

Табиғи жемшөп алқаптарын геоботаникалық зерттеу кезінде өсімдік жамылғысының құрамы мен құрылымы және оның өмір сүру жағдайларымен өзара байланысы, шабындық пен жайылымдарды аумақтық орналастыру алаңы мен ерекшеліктері, пайдалану маусымдылығы, жемшөп өндіру және әр түрлі ауыл шаруашылығы жануарларын жаю мақсаттары үшін жарамдылығы анықталады.

Агрохимиялық зерттеу нәтижелері тыңайтқыштың ғылыми негізделген жүйесін және ауыл шаруашылығы дақылдарының топырақ құнарлылығы мен өнімділігін арттыру жөніндегі іс-шараларды әзірлеу үшін негіз болып табылады.

ANNOTATION

Geobotanical and soil surveys are the basis for the qualitative characterization of natural forage areas and the development of measures for their rational use and improvement. In the steppe, semi-desert and desert zones, pastures are divided depending on the vegetation growing on it, water cut and seasonal use. The main diagnostic sign of the division of vegetation into constituent types and economic modifications is the well-observed aspectivity of the community.

The large variance, mosaic of the soil-vegetation cover of pastoral landscapes is explained by the lack of atmospheric precipitation in the region. Under non-washing water conditions, the process of uneven redistribution of moisture and salts in the soil has a great influence.