

Г.К. Құрманова¹, М.С. Жуматаева^{1*}, А. Бельская², Г.С. Айтхожаева³

¹С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті, Астана, Қазақстан, kurmanova_gul@mail.ru, madinka_19_91@mail.ru*

²Варшава Технологиялық университеті, Варшава, Польша, anna.bielska@pw.edu.pl

³Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті; Алматы қ., Қазақстан, g.aitkhozhayeva@mail.ru

АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҒЫ АЛҚАПТАРЫН КАДАСТРЛЫҚ БАҒАЛАУДЫҢ ШЕТЕЛДІК ӘДІСТЕМЕЛЕРІН ТАЛДАУ

Аңдатпа

Бұл мақалада ауыл шаруашылығы алқаптарын кадастрлық бағалау әдістері зерттеліп, шетелдік тәжірибелерге талдау жасалды. Жер кадастрының экономикалық мәнін, оның нарықтық қатынастар мен мемлекеттік реттеу жүйесіндегі орнын айқындай отырып, бағалау нәтижелерінің жерге салық салу, жалдау төлемін есептеу, сондай-ақ инвестициялық шешімдер қабылдау барысында маңызын атап өтеді. Беларусь, Латвия, Армения және Польша сияқты елдердің бағалау жүйелерін салыстырып, олардың нормативтік-құқықтық базасын, қолданылатын әдістерін және бағалау жиілігін қарастырды. Әр елдің тәжірибесі арқылы бағалаудың тиімді жақтары мен Қазақстан жағдайында енгізуге болатын бағыттар айқындалған. Жұмыста жердің кадастрлық құнының салық салу, жалдау ақысы мен инвестициялық шешімдер қабылдаудағы маңызы айқындалды. Әсіресе, жердің топырақ сапасы, құнарлығы, инфрақұрылымға жақындығы сияқты факторлардың бағалау нәтижесіне әсері көрсетілген. Сондай-ақ, Солтүстік Қазақстандағы «Поляна» ЖШС мысалында жердің кадастрлық құны мен жалдау ақысы есептеліп, ұзақ мерзімді жалға алудың экономикалық тиімділігі дәлелденді. Қазақстанда кадастрлық бағалау әдістемесін жетілдіру үшін шетелдік тәжірибелерді енгізудің маңыздылығын атап өттік.

Зерттеу барысында ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді бағалау мәселелері бойынша ғылыми жарияланымдары мен мерзімді басылымдар, статистикалық ақпараттық пайдаланылды. Мақалада диалектикалық, логикалық әдістер, экономикалық және статистикалық әдістер қолданылды. Жерді бағалау жүйесінде шет елдік тәжірибені зерделейміз.

Мақалада ауыл шаруашылығы жерлерін ұтымды пайдалану, жер нарығын дамыту және мемлекеттік бағдарламаларды тиімді жүзеге асыру үшін ғылыми негізделген ұсыныстар ұсынады.

Кілт сөздер: ауылшаруашылық жерлері, жерді кадастрлық бағалау, жердің құнарлылығы, жерді ұтымды пайдалану, балл бонитетті, жер нарығы, нормативтік құжаттар

Кіріспе

Ауыл шаруашылығын дамыту – елімізде негізгі проблемалардың бірі, себебі бұл саладағы ахуал мемлекетіміздің азық-түлік қауіпсіздігіне тікелей әсер етеді. Еліміздің ауыл шаруашылығы өнімдерінің көлемін және оның қосымша құнын арттыру қажет. Бұл – стратегиялық міндет. ҚР Президенті Қазақстан халқына Жолдауында Жер саланың инвестициялық тартымдылығының негізгі элементі екенін атап өтті. Жер учаскелерін қайтару жөніндегі арнайы комиссия әкімдіктердің ауыл шаруашылығы алқаптарын беру туралы екі мыңнан астам заңсыз шешім қабылдағанын анықтады [1].

Ауыл шаруашылығын тиімді дамыту үшін жер ресурстарын ұтымды пайдалану маңызды. Бұл жердің құнын, сапасын, пайдалану мүмкіндігін, салық салуды, жер нарығын реттеу мен спекуляцияның алдын алуды, мемлекеттік бағдарламалар (субсидия, агрокредит)

мен инвестициялық шешімдерді қамтамасыз ететін процесс – жердің кадастрлық бағалау болып табылады.

Кадастрлық бағалауға инфрақұрылым мен географиялық орналасу, топырақ құнарлығы, экологиялық және климаттық жағдайлар, құқықтық, қаржылық және экономикалық факторлар әсер етеді.

Дегенмен, елімізде бұл салада жер ресурстарын басқару жүйесінің тиімсіздігі, әдістемелік базаның әлсіздігі, құқықтық және нарықтық тетіктердің дамымауы байқалады. Бұл жайттар жерді бағалауда бірқатар мәселелерді туындатады.

Алайда, бүгінде біздің елімізде жерді кадастрлық бағалау саласында жер ресурстарын басқарудың мемлекеттік жүйесінің тиімсіздігі, кадастрлық бағалауды жүргізудің әдістемелік базасының жетілмегендігі байқалады. Құқықтық мәселелер, теориялық және практикалық сипаттамалардағы нарықтық бағалардың дамымауы, мұның бәрі жерді бағалауда бірқатар мәселелерді айқындайды.

Қазақстандағы жер ресурстарын тиімді пайдалану әдістерін әзірлеу, ауыл шаруашылық жерлерді бағалау мәселелері академиктер З.Д.Дюсенбеков, Г.А.Калиев, ғылым докторлары М.А.Гендельман, М.Д.Спектор, Ж.Т.Сейфуллин және тағы басқа ғалымдардың ғылыми еңбектерінде көрініс тапқан. Қазіргі таңда зерттеп жүрген отандық ғалымдардың зерттеулеріне талдау жүргізетін болсақ, З.Д.Дюсенбеков, Г.К. Курманова, Р.К. Абельдина, В.В. Гаркушина, және жерді кадастрлық бағалау саласында жұмыс істейтін басқа да ғалымдар теориялық және практикалық сипаттағы мәселелерді бөліп, жүйеледі. Атап айтсақ, теориялық сипаттағы мәселелерге мыналар жатады:

- елімізде тұрақсыз нарық жағдайында халықаралық тәжірибені тікелей пайдалану мүмкін емес;
- бағалау жүргізуді ұйымдастыру мәселелері;
- бағалаушылардың қабілетсіздігі, мамандандырылмағаны;
- бағалау сапасын арттыру үшін қажетті тексерулер мен ізденістер жүргізу үшін субъектілерде бюджет қаражатының жетіспеушілігі;

Практикалық мәселелерге мыналар жатады:

- климаттық көрсеткіштерді есепке алмау,
- жер учаскелердің ауырпалықтарын кадастрлық құнына әсерін есепке алмау;
- топырақ құнарлығы, бонитет балы тағы басқада деректерінің ескіруі.

Әрі қарай, оңтайлы шешімдерді іздеу үшін біз шет елдердің ауылшаруашылық жерлерін бағалау әдістерін салыстырамыз.

Материалдары мен әдістері

Жер ресурстарын бағалаудың әлемдік тәжірибесі — бұл барлық дамыған елдерде мемлекеттік деңгейдегі маңызды міндет екенін көрсетеді.

Тарихи-монографиялық, аналитикалық, есептік және жүйелік талдау әдістерін қолдану жердің кадастрлық бағалауындағы теориялық және практикалық мәселелерді айқындауға мүмкіндік берді. Ауыл шаруашылығы жерлерінің құнын бағалау — салық салу әдістемесін жетілдіру және мемлекеттік жерлерге жалдау ақысын белгілеу үшін өзекті. Жасыл экономика жағдайында экологиялық және әлеуметтік көрсеткіштерді ескере отырып, ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын анықтау, топырақтың агроэкологиялық жағдайы мен экономикалық, әлеуметтік ахуал туралы сенімді ақпарат алу қажеттілігі зерттеу тақырыбының өзектілігін айқындайды. Бағалау жүйесін жетілдіру ауыл шаруашылығы жерлерін ұтымды басқаруға жол ашады. [2].

Дамыған және дамушы елдерде жер ресурстарының әлеуметтік-экономикалық жүйедегі рөлі жоғары, бұл әсіресе жерге салық салудың кадастрлық немесе нарықтық құнына тәуелділігімен байланысты. Халықаралық зерттеулер жаппай бағалау әдістерінде бірқатар әдістемелік мәселелердің бар екенін көрсетеді. Бағалауға әсер ететін факторлар ішінде ауыл шаруашылық алаптарына қатысты қоршаған орта жағдайы мен топырақ сапасын ескеру ерекше маңызды [3].

Ауылдық жерлерде құндылықтарды дұрыс анықтауды қажет ететін басқа да көптеген іс-шаралар бар, мысалы: қаржыландыру, экспроприациялау, өтемақы (табиғатты қорғау бөлімшелері құрылған жағдайда немесе тіпті экологиялық апаттар кезінде), жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату, жер реформасы және т.б [4].

Жер иелері (фермерлер) ауылшаруашылық жобалары шеңберіндегі инновациялардың негізгі қатысушылары ретінде танылады, бірақ олардың мүдделі тараптардың әртүрлі орталарында бірлескен білім алуға қатысуы жиі шектеледі. Демек, жер иелерінің (фермерлердің) жерді бағалау процесінің нәтижелерін қабылдау ықтималдығын арттыру үшін оларды бағалау процесіне тарту өте маңызды. Бұл олардың пікірін ескеруге және бағалаудың әділдігіне деген сенімді арттыруға мүмкіндік береді [5].

Қазақстанға кадастрлық бағалау жүргізу сапасын арттыру үшін шет елдердің тәжірибесін алу мүмкіндігін анықтау мақсатында Беларусь, Латвия және Арменияның осы саладағы тәжірибесін талдап көрейік, өйткені дәл осы салада мемлекеттерде бағалау тетіктері тиімді жұмыс істейді. Сонымен қатар Шығыс Еуропа, бұрынғы ГДР, Польша, Болгария және т. б. елдерінде үлкен бағалау тәжірибесі жинақталған. Шығыс еуропалық, АҚШ-тық ғалымдар мен зерттеушілер өз зерттеулерінде КСРО тәжірибесіне сүйенді. Мұнда басты назар орыс топырақ-географиялық Докучаев мектебіне аударылды: топырақтың табиғи ерекшеліктерін зерттеу және олардың негізінде экономикалық бағалау. В.В.Докучаев топырақ пен оны қалыптастыратын табиғи факторлар арасында байланыс орнатты, топырақтың таралу заңдылықтарын көрсетті және топырақ түзілу факторларымен бірге топырақты профильді зерттеу әдісін жасады. Жерді пайдаланудың экономикалық проблемаларына да көп көңіл бөлінді. Шығыс Еуропаның бұрынғы социалистік елдерінің көпшілігінде жер ақысы төленді және оның нақты құнынан едәуір төмен болды.

Нәтижелер және талқылау

Ауыл шаруашылық жерлерін бағалауды дұрыс жүргізу және кадастрлық құнды анықтау, жер ресурстарын дұрыс, тиімді басқаруды жүзеге асыруға, сонымен қатар бюджеттің кіріс бөлігін (жер салығын, жалдау ақысынан түсетін төлемдер) теңгерімді жоспарлауды жүргізуге, инвестициялық процестердің дамуын және тұтастай елдің экономикасының дамуына, халықтың әл-ауқатын жақсартуға мүмкіндік береді [6]

Белгіленген проблемалар, яғни нарықтық экономиканың қалыптасуы, жерді ұтымды пайдалануға бағытталған жер қатынастарын реттеудің бұрыннан бар тетіктерінің бұзылуы нәтижесінде қалыптасты. Әрине, Қазақстанға кадастрлық бағалау жүргізу кезінде жекелеген шет елдерде қолданылатын осындай бағалаудың кейбір тетіктерін қолдануға болады. Осыған байланысты бұрынғы КСРО елдеріндегі ауыл шаруашылық жерлерін кадастрлық бағалауды жүргізу ерекше қызығушылық тудырады, өйткені бұл елдерде, сондай-ақ Қазақстанда бағалаудың негізі кадастрлық жүйені дамытудың бірыңғай тарихи тамыры, әдістемелік және әдіснамалық базасы, қағидаттары мен ережелері, құқықтық негізі қаланған. Қазіргі заманғы даму, жер қатынастары саласындағы мемлекеттік басқару, кадастрлық бағалауды ғылыми қамтамасыз ету деңгейін КСРО құрамында болған елдер бойынша бірнеше топқа бөліп, талдау жасаймыз (1 кесте).

Кесте 1 - КСРО құрамында болған елдердің, жерді бағалауды ғылыми-әдістемелік қамтамасыз етуге талдау

№	Елдер, топқа біріктіру	Топтарға сипаттама беру
1	Украина, Беларусь мемлекеттері	Жерді кадастрлық бағалауды жоғары ғылыми-әдістемелермен қамтамасыз етілген
		Жаңа әдістер мен технологиялар қолданады
		Кадастрлық құн анықтау процестерін автоматтандырылған
2	Литва, Латвия, Эстония мемлекеттері	Еуропалық тәжірибені ескере отырып кадастрлық бағалауды дамыту
3	Өзбекстан, Армения, Грузия, Әзірбайжан, Қырғызстан, Қазақстан мемлекеттері	Мемлекеттің тарихи құндылықтарының ерекшеліктерін ескерумен кадастрлық бағалауды дамыту

Ескерту : дереккөз " ТМД елдерінің заңнамасы " анықтамалық құқықтық қол жетімділік электрондық жүйесі бойынша топтастырылған

1 кестеде көріп тұрғанымыздай топқа біріктірілген елдердің ғылыми-әдістемелік талдаулар әртүрлі. Осы кесте бойынша топқа біріктірілген КСРО құрамындағы елдердің ішінде 3 мемлекеттің ауыл шаруашылық жерлерін кадастрлық бағалап, нормативтік базасын салыстырып көреміз (2-кесте)

Беларусь Республикасының ауыл шаруашылық жерлерін бағалау-заңнамалық актілермен мен нормативтік құжаттарға сүйене отырып жасайды. Кадастрлық құнда ескерілетін көрсеткіштер: базалық құн (әр аймаққа, мақсатқа белгіленеді, топырақ сапасының көрсеткіші, орналасу коэффициенті, инфрақұрылым даму коэффициенті [7]. Мысалы, Брест облысы - Беларусь мемлекетінің батысында орналасқан, ауыл шаруашылық жерлері басым. 1 га егістік жер -1200 беларусь рублі [8].

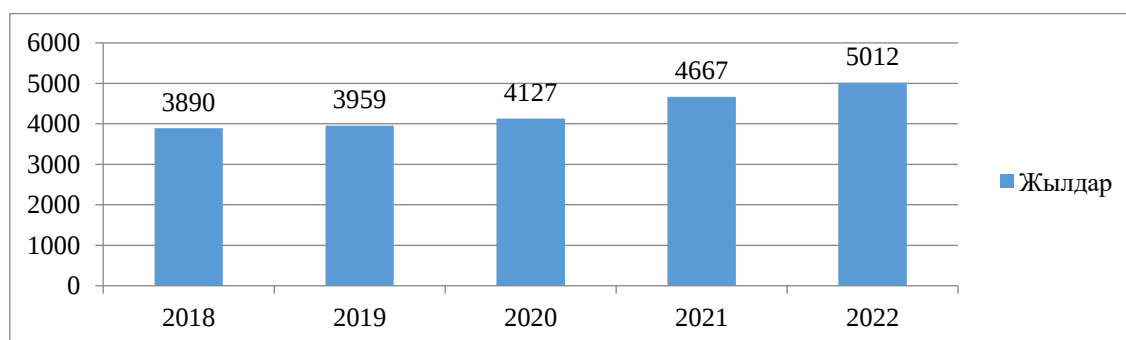
Литва Республикасында кадастрлық жерді бағалаудың мақсаты-салық салу, жалдау ақысы, сату-сатып алу бойынша қолданылады. Негізен ауыл шаруашылықтарын бағалау үшін 3 бағалау түрі қолданылады: табыстық әдіс (егіннен немесе жерді жалға беруден түсетін табыс), нарықтық салыстырмалы әдіс (ұқсас жерлерді салыстыру арқылы), кадастрлық мемлекеттік әдіс (салық салу үшін мемлекет белгілеген бағалау). Жерді кадастрлық бағалау 1 га алынатын ренталық табысты (евро/га) жердің ауданына (га) көбейтіліп, капиталдандыру коэффициенті (0,06)бөлу арқылы анықталады. Сонымен қатар ескерілетін факторлар: топырақтың сапасы, құнарлығы, орналасу аймағы, инфрақұрылым жақындығы, жердің пайдалану түрі (егістік,жайылым,т.б) [9]. Литваның ауыл шаруашылық жерлерін облыстар бойынша талдауды келесі суреттен көруге болады (1-сурет)



Ескерту: дереккөз (Литваның Егістік Жерлері: Сатып алу және жалға беру динамикасы) [9]

Сурет 1. Литва Республикасының облыстары бойынша жердің бағасы 1га /евро

1-Суретте Литвада 2022 жылғы аймақтық зерттеу деректеріне үңілсек, әртүрлі аймақтарында жер бағасының айтарлықтай айырмашылықтары бар. Бұл өзгерістер ықпал ететін фактор- аймақтардың топырақ сапасы. Ең жоғарғы баға- Мариямполь аймағында байқалады. Енді 2018-2022 жылдар аралығындағы даму көрсеткішін бақылап көрейік (2-сурет)



Ескерту: дереккөз (Литваның Егістік Жерлері: Сатып алу және жалға беру динамикасы) [9]

Сурет 2. Литва Республикасының 2018-2022 жылдар бойынша жердің бағасы 1га/евро

Соңғы жылдары Литваның ауылшаруашылық секторы айтарлықтай кеңейді көрсетті, бұл жерді сатып алу бағасының да, жалдау бағасының да тұрақты өсуіне әкелді. Бұл өсуге бірнеше факторларды жатқызуға болады:

-жетілдірілген ауылшаруашылық тәжірибелері мен технологиялары: модернизация және жаңа технологияларды енгізу өнімділікті арттырып, өнімнің жалпы сапасын жақсартып, жерді құндырақ етті.

-соңғы жылдары егістік жерлер бағасының өсуіне қарамастан, ЕО-ға мүше басқа мемлекеттермен салыстырғанда әлі де үлкен айырмашылық бар.

-қолда бар егістік жерлердің шектеулі көлемі және ауыл шаруашылығына деген қызығушылықтың артуы, негізгі ауылшаруашылық жерлері үшін бәсекелестіктің күшеюі бағаның өсуіне әкелді.

-ауылшаруашылық секторына шетелдік инвесторлардың қызығушылығының артуы сұранысты арттырды. Бұл инвесторлар елдің ауылшаруашылық әлеуетін көреді және Еуропалық нарыққа шығуға тырысады.

Қорытындылай келе, ұсынылған деректер Литваның ауылшаруашылық болашағының оптимистік бейнесін береді. Ел озық ауылшаруашылық тәжірибелерін енгізуді жалғастырып, өсіп келе жатқан сұранысты қанағаттандыратындықтан, оның егістік алқаптарының құны өсе береді деп күтілуде.

Армения Республикасында ауыл шаруашылық жерлерін кадастрлық бағалау тәртібінде келесі факторларды есепке алады. Олар: топырақтың құнарлығы, физикалық және сапалық қасиеттері, табиғи, экономикалық жағдайлары, жер телімінің пішіні, конфигурациясы, пайдалану мақсаты [10]

Мысалы, ауыл шаруашылығы жақсы дамыған елдің Котайк облысының жерінің 74% ауыл шаруашылығына пайдаланылады. Елді 6% ауыл шаруашылық өніммен қамтамасыз етіледі. Мұндағы 1 га егістік жердің бағасы 60,000 драм. Салықтық ставкасы 15%. Армения Үкіметі кадастрлық карталарын жаңартуда, бұл жұмыс 4 жылға созылып, 1,85 миллиард драмға жұмсалған [11].

Әрі қарай шет елдердің кадастрлық бағалау ерекшеліктерін салыстырып көрейік.

Кесте 2 - Беларусь, Латвия және Армения Қазақстан республикаларында кадастрлық бағалаудың ерекшеліктері

Ел	Беларусь	Латвия	Армения	Қазақстан
Кадастрлық бағалады жүргізудің мерзімі	4 жылда 1 рет	5 жылда 1 рет (экономикалық жағдайға сәйкес, бағалау кезектен тыс болуы мүмкін)	3 жылда 1 рет	5 жылда 1 рет
Тапсырыс беруші	БР-ның мүлікті басқару мемлекеттік мекемесі	Қаржы Министрлігі		АШМ ЖРБК
Орындаушы	Ұлттық кадастрлық агенттігі	Мемлекеттік жер қызметі	АР-ның Үкімет жанындағы мемлекеттік кадастр	«Азаматтарға арналған үкімет» МК КеАҚ
Қаржыланды-ру көзі	Республика-лық бюджет	Мемлекеттік бюджет	Республикалық бюджет	Мемлекеттік бюджет
Нормативтік база	БР-ның 2006 жылғы 13 қазандағы № 615 "Бағалау туралы қызметі" Президенттің Жарлығы	2019 жылғы 22 желтоқсандағы № 1625 қаулы «Жылжымайтын мүлік салығының мақсаттары үшін кадастрлық құнның	АР-ның № ЗР-491 «Мүлік салығы туралы» Заңы (АР-ың Ұлттық жиналысында қабылданды 2002 жылы)	ҚР Жер кодексі 2003 ж

		бір бөлігін есептеу тәртібі туралы»		
	БР Жер туралы кодексі (2015 жылы өзгерістер енгізілді)	2019 жылғы 1 желтоқсандағы № 205 «Жылжымайтын мүлік кадастры» Ұлттық заңы	АР-ның № ЗР-101 «Жер салығы» Заңы (1994 жылы қабылданған)	Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы ҚР Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі N 890 Қаулысы
	Кадастрлық бағалау жүргізу тәртібі туралы нұсқаулық	Л Р-ның 1997 жылғы 4 маусымдағы № 495 «Мүлік салығы туралы» Заңы	АР-ның 2016 жылғы 4 қазандағы № МО-165 Салық кодексі	
	Б Р-ның Жылжымайтын мүлікті бағалау саласындағы мемлекеттік стандарттары	ЛР-ның ауыл шаруашылы кадастрлық бағалау ережелері 2022 ж	АР-ның 4 қазандағы Заңы 2005 жылғы № ЗР-189-Н «Жылжымай-тын мүлікті бағалау жөніндегі қызмет туралы»	
			АР-ның 3 желтоқсандағы Заңы 2019 жылғы № ЗР-225 «Жылжымай-тын мүлікке салық салу мақсатында нарықтық құнға жақын, жылжымайтын мүлікті кадастрлық бағалау тәртібін белгілеу туралы" АР-ның Жер кодексі-2001ж 2 Мамыр	
Бағалаудың негізгі тұтынушы-лары	Салық министрлігі	Әділет министрлігі	Мемлекеттік органдар	Мемлекеттік органдар инвесторлар
	Жергілікті билік			ЖП, ЖИ, Қаржы институттары
Бағалау нәтижелерін пайдалану салалары	Жер салығы	Жер салығы	Жер салығы	Жер салығы
	Жалдау ақысы			Жалдау ақысы
	Мәмілелер	Жалдау ақысы	Мәмілелер	Аукцион
	Аукцион			
	Ипатека	Баждардың әр түрлі түрлері	Аукциондар	
	Сатып алу төлемдері		Сатып алу төлемдері	
Кадастрлық бағалау жүргізу кезінде аймақтарға бөлу	5 функционалды пайдалану аймақтары	1 525 кадастрлық учаске	4 жер кадастрлық аудан	Облыс.аудан. ауылдық округ Жер учаскесі

Соңғы кадастрлық бағалау нәтижелері	Қалалық үлгідегі 200 қала мен кенттің, 23 062 ауылдық елді мекеннің, 1 150 ауылдық (кенттік) кеңестің жерлері бағаланды	Елдің жалпы жер құны 17,51 миллиард еуро	Орташа кадастрлық құны 1 гектар-жер 330 мың армян драмасы	МЖК ААЖ және ақпараттық қауіпсіздік департаменті Ақпараттық порталдан көруге болады.
Ескертпе : дереккөз автор" ТМД елдерінің заңнамасы " анықтамалық құқықтық қол жетімділік электрондық жүйесінің ақпараты бойынша талдау жүргізді				

Сонымен қатар, Европа елдерінен Қазақстанға климаты жағынан ұқсас, Польша мемлекетін алатын болсақ, ауыл шаруашылық жерлерін кадастрлық бағалауда бірнеше әдістер қолданылады. Олардың ішінде негізгі екі әдіс: нарықтық әдіс және өндірістік әдіс.

- Нарықтық әдіс — бұл әдіс бойынша жердің бағасы жер учаскелерінің нарықтағы құнына негізделіп анықталады. Бұл әдіс жиі қолданылып, бағалау кезінде салыстырмалы талдау жүргізіледі, яғни бірдей сипаттамалары бар жер учаскелерінің сату бағаларына сүйенеді[12].

- Өндірістік әдіс — бұл әдіс ауыл шаруашылығы өнімдерінің пайдасына негізделген. Мұнда жердің құны оның болашақтағы өнімділігіне және осы өнімдерден алынатын табыстарға байланысты анықталады. Бұл әдіс көбінесе ауыл шаруашылығы үшін пайдаланыла отырып, жердің өндірістік қабілетін есепке алады [13].

Польшада кадастрлық бағалау кезінде сонымен қатар кешенді әдіс де қолданылады. Бұл әдіс бірнеше басқа әдістердің комбинациясын пайдаланып, жердің құнын анықтауға мүмкіндік береді. Кешенді әдіс әр түрлі жердің табиғи және экономикалық сипаттамаларын ескере отырып, оның нарықтық бағасын бағалауға мүмкіндік береді. Жер кадастрының құрылымында-кадастрлық жүйе жердің пайдалану түрлерін, құнын, орналасуын, заңды мәртебесін және басқа да сипаттамаларын анықтайды[14].

Польшадағы кадастрлық бағалау жүйесінің ерекшелігі — оның нарықтық және экономикалық факторларға бейімделуі. Жер бағалаудың тиімділігін арттыру мақсатында Польшада әртүрлі инновациялық әдістер мен ақпараттық жүйелер енгізілді. Атап айтқанда, геоақпараттық жүйелер (GIS) ауыл шаруашылығы жерлерін бағалауда кеңінен қолданылуда. Бұл жүйелер жер учаскелерінің нақты мәліметтерін жинақтауға және олардың құнын дәл анықтауға мүмкіндік береді[15].

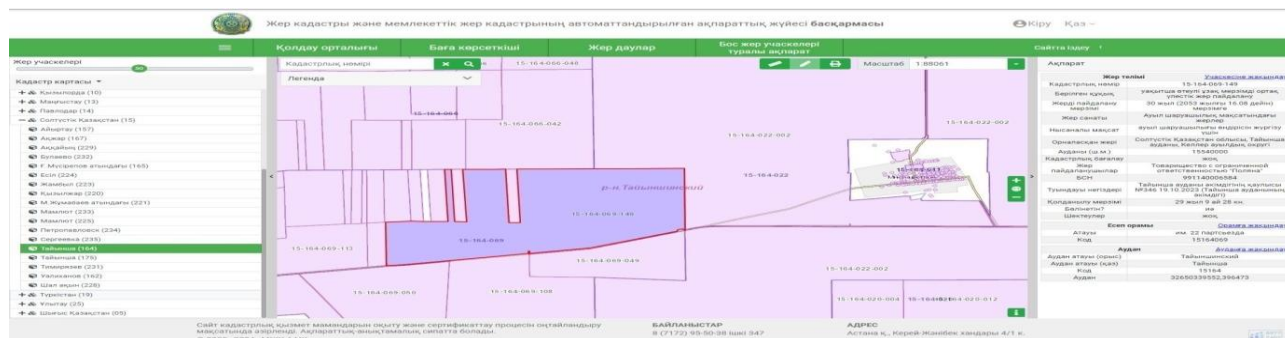
Сонымен қатар, Польшада ауыл шаруашылық жерлерін бағалау кезінде экологиялық факторлар да ескеріледі. Бұл, әсіресе, ауыл шаруашылығының экологиялық тұрақтылығын қамтамасыз ету үшін маңызды. Сондықтан, кадастрлық бағалауда жердің экологиялық күйі мен оны тиімді пайдалану мүмкіндігі есепке алынады.

Польшадағы жер кадастры мен бағалау жүйесінің дамуында соңғы жылдары бірнеше маңызды өзгерістер орын алды. Қазіргі уақытта Польшадағы жер кадастры халықаралық стандарттарға сай келеді және оны автоматтандыру процесі белсенді жүргізілуде [13, 33 бет].

Ауыл шаруашылығы дақылдарының өнімділігіне барынша әсер ететін факторларды да назарға алады: механикалық құрамы, қарашірік горизонт қуаты, топырақ тереңдігінің қуаты, текстуралық коэффициенті, егістік горизонттың топырақ реакциясы, егістік горизонттағы гумустың мөлшері, жер асты суының тереңдігі. Дамыған нарықтық экономикасы бар елдердің – Батыс Еуропа мен Солтүстік Американың жер-бағалау жұмыстары біздің елімізде онша танымал емес. Дамыған елдердегі бағалау мәселелерін зерттеу және шешу негізінен нақты деңгейде болды. Табиғи ресурстарды аймақтық зерттеу тұжырымдамасы кеңінен қолданылды

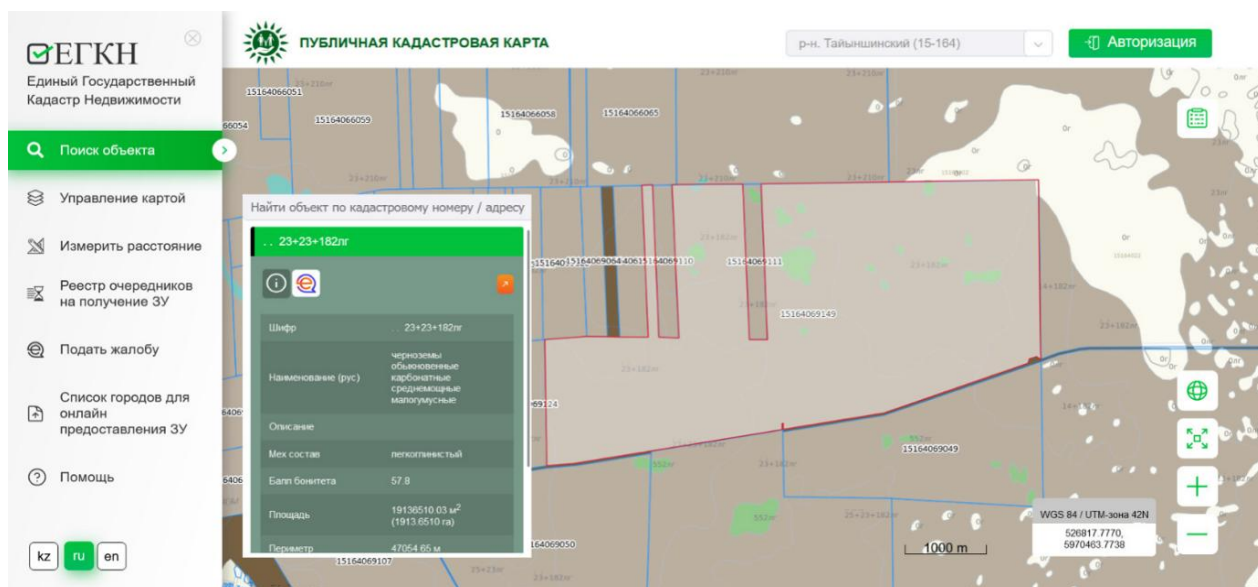
Ал, біздің елімізде ауыл шаруашылық жерлері Солтүстік аймақта басым болып келеді. Кадастрлық бағалау үшін ескерілетін факторлар: базалық ставка (топырақ құнарлығы), жер бедері, жердің мелиорациялық жай-күйі, жер учаскесінің суландырылуына, оның шаруашылық орталығына қарағанда орналасқан жеріне, қызмет көрсету саласының орталықтарынан қашықтығына ескеріледі. Бұдан әрі Солтүстік Қазақстан облысы Тайынша

ауданының" Поляна" ЖШС-нің жерді меншікке сатуға арналған мораторийдің қолданылу мерзімін 2026 жылғы 31 желтоқсанға дейін ұзартуына байланысты, жалдау ақысын есептейміз (3,4,5сурет).

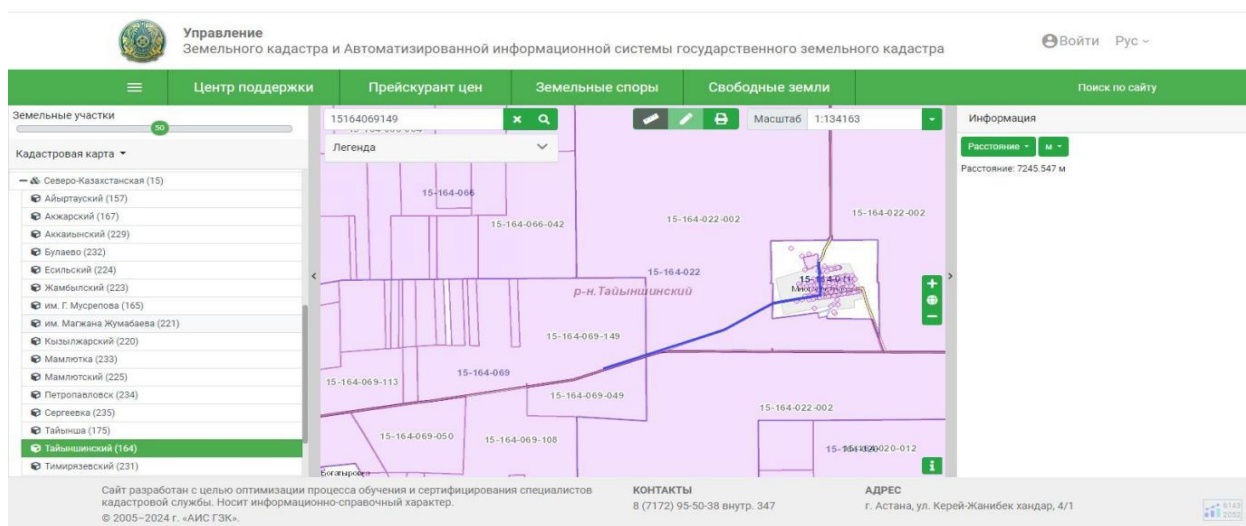


Сурет 3. Тайынша ауданы, "Поляна"ЖШС жер ауданы
Ескертпе: [17]дереккөзі бойынша дайындалған

«Поляна» ЖШС — Солтүстік Қазақстан облысында орналасқан агроөнеркәсіптік серіктестік. Оның негізгі қызметі ауыл шаруашылығында, атап айтқанда, егін және мал шаруашылығында шоғырланған. Серіктестік Тайынша ауданының Краснополян ауылдық округінде қызмет атқарады, бұл ауыл шаруашылығының маңызды орталығы болып табылады. Мұнда негізінен астық және басқа да ауылшаруашылық дақылдары өндіріледі. Жер учаскесінің жалпы ауданы 3547 гектар. Ауыл шаруашылық алап түрі-егістік жер[17].



Сурет 4. “Поляна” ЖШС топырақ картасы
Ескерту: [16] дереккөзі бойынша дайындалған



Сурет 5. “Поляна” ЖШС мен елді мекен арасындағы қашықтық
Ескертпе:[16] дереккөзі бойынша әзірленген

1. Базалық ставкасы 55600 теңге/1 га. Жалпы түзету коэффициенті 1,1 тең ($K_1=0,9$, $K_2=0,9$, $K_3=1$, $K_4=1$, $K_5=1,4$). Кадастрлық құны - 216 934 520 теңге.

2. Жалдау ақысы: Ауданы-3547, балл бонитеті-57,8, жалдау коэффициенті = 1,2, сонымен барлық 1 жылдық жалдау ақысы 246020 теңгеге тең болады. Ал 30 жылдық жалдау ақысы – 7 380600 теңгені құрайды.

Кесте 3 - Жалдау ақысы мен кадастрлық құнын салыстыру

Жер пайдаланушылық атауы	Кадастрлық құны	1 жылда жалдау ақысы	30 жылда жалдау ақысы
“Поляна” ЖШС	216 934 520 тг	246020 тг	7380600 тг

3 кестеден көріп отырғаныңыздай, жер учаскесінің кадастрлық құны мен оның жалдау ақысын көрсетеді. Жалдау ақысы бір жылға және 30 жылға есептелген. Салыстырмалы түрде, жерді ұзақ мерзімге жалға алу арқылы жалға алушы жердің толық кадастрлық құнынан әлдеқайда аз құн мөлшерін төлейді. Яғни, бұл ұзақ мерзімге жалға алудың артықшылықтарын көрсетеді: жерді толық сатып алмай-ақ ұзақ уақыт пайдалануға мүмкіндік береді, сонымен қатар шығындар едәуір төмен болады.

Қорытынды

Зерттеу нәтижелері көрсеткендей, Қазақстанда ауыл шаруашылығы алқаптарын кадастрлық бағалау жүйесін жетілдіру – аграрлық секторды тұрақты дамыту үшін стратегиялық маңызы бар міндет. Қазіргі кезде елімізде әдістемелік база толық жетілдірілмегендіктен, бағалау процесі кейде нақты экономикалық және экологиялық жағдайларды толық ескермейді. Бұл салық салу жүйесінің әділдігіне, жер нарығының дамуына және жер ресурстарын тиімді басқаруға кері әсер етуі мүмкін.

Мақалада жүргізілген Беларусь, Латвия, Армения және Польша тәжірибелерін салыстырмалы талдау олардың кадастрлық бағалау жүйелерінің айқын артықшылықтарын көрсетті. Бұл елдерде бағалау процесі заңнамамен қатаң реттеліп, жүйелі түрде жүргізіледі, нәтижелері ашық қолжетімді, автоматтандыру деңгейі жоғары. Мысалы, Литва мен Польшада жер бағалау кезінде табыстық және нарықтық әдістер үйлестіріліп, топырақтың сапасы, орналасу аймағы, инфрақұрылымға қолжетімділік секілді факторлар толық есепке алынады.

Солтүстік Қазақстандағы «Поляна» ЖШС мысалында жасалған есептеулер жерді ұзақ мерзімге жалға алудың экономикалық тұрғыдан тиімділігін дәлелдейді. Бұл тәсіл жер

пайдаланушыларға жерді толық сатып алмай-ақ, оны ұзақ уақыт бойы тиімді пайдалану мүмкіндігін береді және бастапқы шығындарды азайтады.

Қазақстан үшін алдағы уақытта кадастрлық бағалау жүйесін толық цифрландыру, топырақ-экологиялық деректерді жаңарту, аймақтық ерекшеліктерді ескеретін бірыңғай әдістемелік стандарт қабылдау қажет. Мұндай қадамдар жер ресурстарын ұтымды басқаруға, ауыл шаруашылығының инвестициялық тартымдылығын арттыруға, ауыл халқының табысын өсіруге және ұлттық азық-түлік қауіпсіздігін қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Қаржыландыру: Ғылыми мақаланың қаржыландырылуы авторлардың жеке қаражаты есебінен қамтамасыз етілді.

Әдебиеттер тізімі

1. Мемлекет басшысы Қасым-Жомарт Тоқаевтың «Әділетті Қазақстан: заң мен тәртіп, экономикалық өсім, қоғамдық оптимизм» атты Қазақстан халқына Жолдауы // [Электрондық ресурс]-2024-URL: https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K24002024_1 жолданған күні (17.02.2025)
2. Natalia V. Arzamastseva // BIO Web of Conferences, 05023 (202MSNBAS2023 стр 3-9// All issues Volume 82 (2024) // [Электрондық ресурс]-2024-URL: <https://doi.org/10.1051/bioconf/20248205023>
3. Elena Bykowa, Tatyana Banikevich, Natalia Zalivatskaya ,Oksana Pirogova // Modeling the Cadastral Value of Land Plots of Gardening and Horticultural Non-Profit Partnerships Taking into Account the Influence of Local Factors of the Territory // Land 2024, Volume 13, Issue 7 Article 1004// [Электронды ресурс]-2024-URL: <https://doi.org/10.3390/land13071004>
4. Marlene Salete Uberti, Mauro Antonio Homem Antunes, Paula Debiasi, Wagner Tassinari // Mass appraisal of farmland using classical econometrics and spatial modeling. // Land Use Policy. Volume 72, March 2018, Pages 161-170// [Электронды ресурс]-2018-URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837716311498#preview-section-introduction>
5. Vahid Hashemi, Mohammad Taleai, Somaie Abolhasani // Enhancing agricultural land valuation in land consolidation projects through cooperative game theory and genetic algorithm optimization. Habitat International //Volume 152, October 2024,103157/ P-216// [Электронды ресурс]-2024-URL: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103157>
6. Маулен Ж.Е., Бектурганова А.Е., Молжигитова К.Д., Кузаирова З.М., Жилдикбаева А.Н., Бекенов К.К (2025) Исследование, результаты. 1(105), 268- 279
7. ФАОЛЕКС дерек қоры // [Электронды ресурс]-2024-URL: <https://www.fao.org/faolex/results/details/en/c/LEX-FAOC082901>
8. Brest Region Overvie // [Электронды ресурс]-2024-URL: <https://region.brest.by> (ресми сайт)
9. Jesper Kjær ApS – Веб сайты // [Электронды ресурс]-2024-URL: https://www.jkaps.dk/uk_estate_4.html
10. Land Code Of The Republic Of Armenia- Passed on 2nd of May, 2001 // Электронды ресурс]-2024-URL: <http://www.arlis.am>
11. Cadastre update news (ARKA)-[Электронды ресурс]https://arka.am/en/news/business/armenia_s_state_real_estate
12. OECD. (2019). Agricultural Land Management in Poland. Retrieved from: [Электронды ресурс]-2024-URL: <https://www.oecd.org>
13. Polish State Geological Institute. (2020). Land Valuation in Poland: Methodology and Practices. Retrieved from: [Электронды ресурс]-2024-URL: <https://www.pgi.gov.pl>
14. World Bank. (2018). Land Administration and Governance in Poland. Retrieved from: [Электронды ресурс]-2024-URL: <https://www.worldbank.org>
15. Ministry of Agriculture and Rural Development, Poland. (2021). Agricultural Land Management and Cadastre. Retrieved from [Электронды ресурс]-2024-URL: <https://www.minrol.gov.pl>

16. Жер кадастры және мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі басқармасы - <https://aisgzk.kz/aisgzk/kz/content/maps>
17. Тайынша ауданы – <https://kk.wikipedia.org/wiki/>

References

1. Memleket Basshysy Qasym-ZHOMART Тоқаевтың "Әділ Қазақстан: Заң және тәртіп, экономикалық өсу, қоғамдық оптимизм" атты Қазақстан халқына Жолдауы // [Электрондық ресурс] - 2024-URL: https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K24002024_1_zhygingen_kyni (17.02.2025)
2. Natalia V. Arzamastseva // BIO Web of Conferences, 05023 (2022MSNBAS2023 стр 3-9// All issues Volume 82 (2024) // [электрондық ресурс]-2024-URL: <https://doi.org/10.1051/bioconf/20248205023>
3. Elena Bykova, Tatyana Banikevich, Natalia Zalivatskaya, Oksana Pirogova // Modeling the Cadastral Value of Land Plots of Gardening and Horticultural Non-Profit Partnerships Taking into Account the Influence of Local Factors of the Territory // Land 2024, Volume 13, Issue 7 Article 1004// [Электронный ресурс]-2024-URL: <https://doi.org/10.3390/land13071004>
4. Marlene Salete Uberti, Mauro Antonio Homem Antunes, Paula Debiasi, Wagner Tassinari // Mass appraisal of farmland using classical econometrics and spatial modeling. // Land Use Policy. Volume 72, March 2018, Pages 161-170 // [электрондық ресурс]-2018-URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837716311498#preview-section-introduction>
5. Vahid Hashemi, Mohammad Taleai, Somaie Abolhasani // Enhancing agricultural land valuation in land consolidation projects through cooperative game theory and genetic algorithm optimization. Habitat International //Volume 152, October 2024,103157/ P-216// [электрондық ресурс]-2024-URL: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103157>
6. Maulen ZH.E., Bekturganova A.E., Molzhigitova K.D., Kuzairova Z.M., ZHildikbaeva A.N., Bekenov K.K (2025) Issledovanie, rezul'taty. 1(105), 268- 279
7. FAOLEKS derekkory / / [Электрондық ресурс]-2024-URL: <https://www.fao.org/faolex/results/details/en/c/LEX-FAOC082901>
8. Brest Region Overvie // [электрондық ресурс]-2024-URL: <https://region.brest.by> (resmi sait)
9. Jesper Kjær ApS – Веб сайты // [электрондық ресурс]-2024-URL: https://www.jkaps.dk/uk_estate_4.html
10. Land Code Of The Republic Of Armenia- Passed on 2nd of May, 2001 // электрондық ресурс]-2024-URL: <http://www.arlis.am>
11. Cadastre update news (ARKA)-[Электрондық ресурс] https://arka.am/en/news/business/armenia_s_state_real_estate
12. OECD. (2019). Agricultural Land Management in Poland. Retrieved from: [Электрондық ресурс]-2024-URL: <https://www.oecd.org>
13. Polish State Geological Institute. (2020). Land Valuation in Poland: Methodology and Practices. Retrieved from: [электрондық ресурс]-2024-URL: <https://www.pgi.gov.pl>
14. World Bank. (2018). Land Administration and Governance in Poland. Retrieved from: [электрондық ресурс]-2024-URL: <https://www.worldbank.org>
15. Ministry of Agriculture and Rural Development, Poland. (2021). Agricultural Land Management and Cadastre. Retrieved from [электрондық ресурс]-2024-URL: <https://www.minrol.gov.pl>
16. Zher kadastry zhәне memlekettik zher kadastryның avtomattandyryлған aқparattық zhyjesi basқarmasy - <https://aisgzk.kz/aisgzk/kz/content/maps>
17. Tajynsha audany – <https://kk.wikipedia.org/wiki/>

Г.К.Курманова¹, М.С. Жуматаева*¹, А. Бельская², Г.С.Айтхожаева³

¹ Казахский агротехнический исследовательский университет имени Сакена Сейфуллина, Республика Казахстан, г. Астана, kurmanova_gul@mail.ru,
madinka_19_91@mail.ru*

² Варшавский политехнический университет, Польша, Варшава,
anna.bielska@pw.edu.pl

³ Казахский национальный аграрный исследовательский университет, Республика Казахстан, г. Алматы, g.aitkhozhayeva@mail.ru

АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНЫХ МЕТОДИК КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Аннотация

В данной статье исследуются методы кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий и проводится анализ зарубежного опыта в этой области. Определена экономическая сущность земельного кадастра, его роль в системе рыночных отношений и государственного регулирования. Отмечается значение результатов кадастровой оценки при налогообложении земель, расчёте арендной платы и принятии инвестиционных решений. Сравниваются системы кадастровой оценки Беларуси, Латвии, Армении и Польши, рассматриваются их нормативно-правовые основы, используемые методы и периодичность проведения оценки. На основе анализа выделены эффективные направления, которые могут быть адаптированы к условиям Казахстана.

Особое внимание уделено влиянию таких факторов, как качество почвы, её плодородие и близость к инфраструктуре, на результаты оценки. На примере ТОО «Поляна» Северо-Казахстанской области произведён расчёт кадастровой стоимости и арендной платы за землю, что подтвердило экономическую эффективность долгосрочной аренды. Авторы подчёркивают важность внедрения зарубежного опыта для совершенствования методики кадастровой оценки в Казахстане.

В исследовании использованы научные публикации, периодическая печать и статистические данные по вопросам оценки сельскохозяйственных земель. Применены диалектический, логический, экономический и статистический методы. Статья предлагает научно обоснованные рекомендации по рациональному использованию сельскохозяйственных земель, развитию земельного рынка и эффективной реализации государственных программ.

Ключевые слова: сельскохозяйственные угодья, кадастровая оценка земель, плодородие земель, рациональное использование земель, оценка, рынок земель, нормативные документы

G.K. Kurmanova¹, M.S.Zhumatayeva*¹, B.Anna², G.S.Aitkhozhayeva³

¹ S. Seifullin Agrotechnical Research University, Republic of Kazakhstan, Astana,
kurmanova_gul@mail.ru, madinka_19_91@mail.ru*

² Warsaw University of Technology, Poland, anna.bielska@pw.edu.pl

³ Kazakh National Agrarian Research University; Almaty, Kazakhstan,
g.aitkhozhayeva@mail.ru

ANALYSIS OF FOREIGN METHODOLOGIES FOR CADASTRAL VALUATION OF AGRICULTURAL LANDS

Abstract

This article explores the methods of cadastral valuation of agricultural lands and analyzes foreign experiences in this field. The study emphasizes the economic significance of land cadastre, its role in market relations and state regulation, and highlights the importance of valuation results in land taxation, rent calculation, and investment decision-making processes. The cadastral valuation systems of Belarus, Latvia, Armenia, and Poland are compared, considering their legal frameworks, applied methods, and frequency of valuation. Based on these comparisons, the authors identify effective practices and directions that could be adapted to the conditions of Kazakhstan.

Particular attention is paid to the impact of soil quality, fertility, and proximity to infrastructure on valuation results. Using the example of “Polyana” LLP in the North Kazakhstan region, the cadastral value and rent of agricultural land were calculated, proving the economic efficiency of long-term lease use. The article stresses the importance of adopting international experience to improve Kazakhstan’s cadastral valuation methodology.

In the research process, scientific publications, periodicals, and statistical data on agricultural land valuation issues were used. The study applied dialectical, logical, economic, and statistical methods. The article provides scientifically grounded recommendations aimed at the rational use of agricultural lands, the development of the land market, and the effective implementation of state programs.

Keywords: agricultural land, cadastral land valuation, land fertility, rational land use, assessment, land market, regulatory documents

Вклад авторов:

Г. Курманова выступила научным руководителем проекта, обеспечила руководство и контроль всех этапов работы. Она занималась разработкой концепции исследования, созданием методологии и общей методологической базы, контролировала качество данных и достоверность полученных результатов. Г.Курманова также осуществляла административное руководство проектом, координировала процесс написания статьи и принимала участие в редактировании текста.

М. Жуматаева принимала активное участие в концептуализации исследования, занималась сбором, отбором и систематизацией данных. Она проводила анализ и статистические расчёты. Кроме того, подготовила первоначальный литературный обзор по исследованию темы, участвовала в проверке данных, оформлении визуальных материалов.

Анна Беляска внесла вклад в концептуализацию исследования, участвовала в сборе и предварительной обработке данных, а также в проведении исследования работ. Она помогала в разработке методологии и анализе данных, принимала участие в проверке текста, подготовке визуальных материалов и редактировании статьи.

Г. Айтхожаева участвовала в сборе и предварительной обработке данных, а также в проведении исследования работ. Она помогала в разработке анализе данных, принимала участие в проверке текста, подготовке визуальных материалов и редактировании статьи.

FTAXP 68.45.37

DOI <https://doi.org/10.37884/4-2025/42>

*М.С.Толгамбаев, М.К.Байбатшианов, Д.Ш.Акимжанов,
Т.С. Кертешев, Ж.А.Кусаинова*

*«Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті» КЕАҚ, Алматы қ., Қазақстан Республикасы,
madiyar_ts@mail.ru, mukhtar.baibatshanov@kaznaru.edu.kz, darhan-14@mail.ru*

ҚАЗАҚСТАНДАҒЫ АҚБӨКЕН ПОПУЛЯЦИЯСЫНЫҢ РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУ ЖӘНЕ РАЦИОНАЛДЫ ПАЙДАЛАНУ МӘСЕЛЕЛЕРІ

Андатпа

Мақалада Қазақстанда мекендейтін киіктің үш негізгі популяциясының - Бетпақдала, Үстірт және Орал топтарының - қазіргі сандық көрсеткіштері, таралу ареалы және олардың динамикасы жан-жақты қарастырылады. Киікті есепке алу үшін қолданылған заманауи әдістерге ерекше назар аударылған. Атап айтқанда, зерттеу барысында жер үсті маршруттық санақ әдісі, авиациялық санақ арқылы кең көлемді деректер жиналды. Бұл деректерге статистикалық түзету коэффициенттері қолданылып, есеп нәтижелері жоғары дәлдікпен