

improving the arrangement and organization of the territory of promising settlements during land management works.

The creation of digital maps on the methodological basis of the effective use of the lands of settlements has been studied by studying the rational use of the lands of settlements using a new methodology, converting agricultural maps into digital format.

Keywords: locality, land resources, rational use of land, assessment of land resources, cadastral assessment, planning, digital map

МРНТИ 10.55.41

DOI <https://doi.org/10.37884/2-2024/45>

*А.С. Атабек*¹, А.А. Шаймерденова¹, Н.Р. Ауесбеков², Д.С. Оналбаева¹,
Ж.К. Шокимова², Ж.У. Нұралы² А.Янкава³*

¹ «Қазақ ұлттық аграрлық зерттеу университеті» КЕАҚ,
Алматы, Қазақстан;

e-mail: aisonatabek@mail.ru; aiya77@mail.ru; aslai@mail.ru

² «М.Х. Дулати атындағы Тараз өңірлік университеті» КЕАҚ,
Тараз, Қазақстан;

e-mail: nuril89@mail.ru; zannaz75@mail.ru; daisy_85_leo@mail.ru

³ Латвия жаратылыстану ғылымдары және технологиялар университеті,
Елгава, Латвия; e-mail: anda.jankava@llu.lv

ШУ ҚАЛАСЫНЫҢ ЖЕРЛЕРІН АЙМАҚТАРҒА БӨЛУ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

Аңдатпа

Мақалада бағалау аймақтарының шекараларын белгілеуді және жер төлемінің базалық ставкалары үшін түзету коэффициенттерін әзірлеуді қоса алғанда, Шу қаласындағы жерлерді аймақтарға бөлу процесі сипатталады. Сондай-ақ осы қаланың жерлерін аймақтарға бөлудің егжей-тегжейлі схемасы әзірленді.

Қазақстан Республикасының елді мекендерінде жерді аймақтарға бөлу бағалау аймақтарының шекараларын айқындау және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларын түзету мақсатында жүзеге асырылады. Қазақстанда аймақтарға бөлудің ерекшелігі оның тұрақты емес сипаты болып табылады: жер иеленушілер мен жер пайдаланушыларға жерді пайдаланғаны үшін жыл сайын жоғарылатылған да, төмендетілген де төлемдер белгіленуі мүмкін. Бұл ағымдағы нарықтық жағдайларға сәйкес келу және салық салудың әділдігін қамтамасыз ету үшін әрбір бес жыл сайын қайта құрастыру жүргізуді қажет етеді.

Жерді аймақтау жұмыстарын жүргізу мақсаты: елді мекендегі жер телімдерін кадастрлық бағалау үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін анықтау.

Аумақтарды аймақтарға бөлу міндеттері:

- қалалар мен басқа да елді мекендерде есептік кварталдар бөлу;
- есептік орамдардың қиылыстарындағы аймақтардың шекараларын нақтылау;
- әр тоқсан үшін базалық салық салу тарифтеріне түзету коэффициенттерін айқындау;
- аймақтарға нөмірлер тағайындау;
- әртүрлі аймақтардағы жерлерге салық салудың базалық тарифтеріне түзету коэффициенттерін есептеу;
- аумақтарды кадастрлық бағалау мақсатында аймақтандыру картасын әзірлеу;
- елді мекендер үшін аймақтарға бөлу жобасын жасау.

Әзірленген аймақтандыру картасы жерге салық салудың неғұрлым әділ базалық тарифтерін белгілеуге көмектеседі, бұл жергілікті бюджеттердің қаржылық тұрақтылығын

арттырады және жерді пайдалану тиімділігін жақсартады. Түзету коэффициенттерін қолдану инженерлік-геологиялық жағдайлардан бастап әлеуметтік және инфрақұрылымдық объектілердің қолжетімділігіне дейінгі жергілікті ерекшеліктерді ескеруге мүмкіндік береді.

Түйінді сөздер: Жерді аймақтарға бөлу, кадастрлық бағалау, түзету коэффициенттері, жер ресурстарын басқару, жерге салық салу, қала аумақтарын дамыту.

Кіріспе

Жерді аймақтарға бөлу жер ресурстарын басқарудың негізгі аспектісі болып табылады, әсіресе қалалық даму контекстінде. Бұл процесс аумақтарды неғұрлым ұтымды пайдалануға ықпал етіп қана қоймай, урбанизацияланған агломерациялардың экономикалық тиімділігі мен экологиялық орнықтылығын арттырады. Аймақтарға бөлудің маңызы урбанистік экспансия және жерді пайдаланудың қарқындылығы жағдайында әсіресе өседі, бұл Шу қаласын қоса алғанда, Қазақстанның көптеген аудандары үшін өзекті.

Жамбыл облысындағы Шу қаласы белсенді дамып келеді, бұл жерді аймақтарға бөлудің дәстүрлі тәсілдерін қайта қарауды қажет етеді. Стандартты әдістер қалалық инфрақұрылым мен әлеуметтік-экономикалық ортада болып жатқан барлық өзгерістерді барабар түрде көрсете алмайды. Бұл мақалада кадастрлық бағалаудың дәлдігін жақсартатын және жерлерге неғұрлым әділ салық салуды қамтамасыз ететін аймақтандырудың қазіргі заманғы тәсілдері мен технологиялары баяндалады.

Аймақтарға бөлу процесі жер учаскелерін пайдалану санаттары бойынша бөлудің техникалық детальдарын талдауды ғана қамтымайды, сондай-ақ инфрақұрылымның қолжетімділігі, аудандардың экологиялық ахуалы, халықтың әлеуметтік-экономикалық жағдайлары, сондай-ақ аумақтардың тарихи құндылығы сияқты көптеген басқа да аспектілерді ескереді. Мұндай тәсіл кешенді стратегияны және пәнаралық ынтымақтастықты талап етеді.

Осы зерттеу шеңберінде ГАЗ-технологияларды және Жерді қашықтықтан зондтау әдістерін пайдалануды қоса алғанда, деректерді жинау мен талдаудың озық әдістері қолданылады. Бұл аймақтардың шекаралары мен сипаттамаларын жоғары дәлдікпен айқындауға мүмкіндік береді. Мұндай тәсіл аймақтарға бөлу тетіктерін терең ғылыми түсінуге ықпал етіп қана қоймай, жер ресурстарын неғұрлым тиімді басқару үшін жергілікті билік орындарына практикалық ұсынымдар береді.

Осылайша, Шу қаласының жер аймақтарын зерттеу жобасы қала тұрғындарының өмір сүру сапасын жақсарту және қалалық ресурстарды басқару тиімділігін арттыру үшін үлкен әлеуетке ие өзекті және маңызды мәселе болып табылады.

Материалдар мен әдістер

Қазақстан Республикасы Ақпарат және коммуникациялар министрінің 2018 жылғы 12 қарашадағы № 475 бұйрығына сәйкес елді мекендердің жерлерін аймақтарға бөлу коэффициентін есептеу рәсімі бірнеше кезеңді қамтиды. Бастапқыда қаланың, ауданның, кенттің немесе ауылдың аумағы жергілікті өкілді органдар бекіткен аймақтарға бөлу схемасына сәйкес бағалау учаскелеріне бөлінеді. Бұдан әрі, әрбір учаскедегі жылжымайтын мүліктің құны анықталады және осы факторлардың сандық мәнін қалыптастыратын факторлар талданады.

Осы факторлардың әрқайсысының бағалау учаскесіне әсерін анықтау түйінді кезең болып табылады. Факторлар бағалау учаскесіне шекараларды түзету және нақтылау үшін қолданылады. Әрбір бағаланатын учаске үшін аумақтың тиесілігі түпкілікті анықталады және елді мекеннің әртүрлі аймақтарындағы жердің экономикалық құнын көрсететін құндылық коэффициентінің есебі орындалады. Бұл процесс неғұрлым дәл және әділ салық салуды қамтамасыз етеді, сондай-ақ аумақтарды дамытуды жоспарлауға көмектеседі.

Жер учаскелерін аймақтарға бөлу кезінде аумақтың құндылығы мен функционалдық пайдаланылуына әсер ететін бірқатар маңызды факторларды ескеру маңызды. Олардың негізгілері:

1. Халықтың орталыққа қолжетімділігі - халықтың қаланың, ауданның немесе кенттің орталық бөліктеріне, сондай-ақ негізгі қызмет көрсету объектілеріне қолжетімділігінің қолайлылығын бағалау. Оған мектептер, ауруханалар, әкімшілік ғимараттар және басқа да маңызды объектілер кіруі мүмкін.

2. Инженерлік жабдық және абаттандыру - сумен жабдықтауды, кәрізді, электрмен жабдықтауды қоса алғанда, инженерлік қамтамасыз етудің орталықтандырылған жүйелерінің болуы және сапасы, сондай-ақ саябақтарды, скверлерді және қоғамдық кеңістіктерді қоса алғанда, аумақты абаттандыру деңгейі.

3. Көліктік қолжетімділік - жолдарды, көпірлерді, қоғамдық көлікті қоса алғанда, дамыған көлік инфрақұрылымының болуы, бұл қала немесе өңір бойынша орын ауыстырудың қолайлылығын қамтамасыз етеді.

4. Мәдени-тұрмыстық қызмет көрсетуді дамыту - өңірдегі мәдениет және тұрмыс саласындағы қызметтердің қолжетімділік деңгейі мен сапасы, оған театрлар, мұражайлар, кинотеатрлар, дүкендер, мейрамханалар және басқа да сервистер кіреді.

5. Ерекше құқықтық мәртебесі бар аймақтар - жерді пайдаланудың ерекше ережелері қолданылатын аймақтардың болуы, мысалы, табиғат қорғау аумақтары, тарихи аймақтар, қолжетімділігі шектеулі аймақтар.

6. Қоршаған ортаның жай-күйі - аумақтың экологиялық жай-күйі, оның ішінде ауа мен судың тазалығы, шу деңгейі, жасыл желектердің болуы, сондай-ақ ауданның санитарлық және микроклиматтық жай-күйі.

7. Инженерлік-геологиялық жағдайлар - құрылыс салу мүмкіндігіне әсер етуі мүмкін аумақтың геологиялық құрылысының ерекшеліктері, сондай-ақ жер сілкінісі, көшкін, су тасқыны сияқты табиғи немесе басқа да қиратушы әсерлерге ұшырау тәуекелінің дәрежесі.

Аталған факторлар әрбір есептік кварталдың аймақтау коэффициентін арттырады немесе кемітеді. Осы факторларды ескере аймақтау коэффициенті есептеледі және келесі формула бойынша анықталады:

$$K_{\text{айм}}=K_1+K_2+K_3+K_4-K_5-K_6 \quad (1)$$

Мұндағы:

K_1, K_2, K_3, K_4 – жоғары әсердегі маңыздар тобы;

$K_5; K_6$ - төменгі әсердегі маңыздар тобы [2].

Қазақстан Республикасы бойынша аймаққа бөлу коэффициентін есептеу келтірілген формулаға сәйкес есептеледі.

Зерттеу нәтижелері

Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бөлудің бірлігі есептік кварталдар болып табылады. Есептік квартал жерді аймаудың объектісі боылып табылады. Шу қаласының есептік кварталдарының кадастрлық нөмірлер тізімі 1 – кестеде келтірілген.

Шу қаласындағы 16 есептік кварталдар бар, барлық есептік кварталдардың нысаналы мақсаты - елді мекен жерлері. Кестеге сәйкес 06 – Жамбыл облысының коды, 100 – Шу қаласының коды, 001 – есептік кварталдың коды [3].

Кесте 1 - Шу қаласының есептік кварталдарының кадастрлық нөмірінің тізбесі

№	Есептік кварталдардың кадастрлық нөмері	Кадастрлық кварталдардың түзету коэффициентінің мәні
1	06-100-001	1,53
2	06-100-002	1,63
3	06-100-003	1,68
4	06-100-004	1,43
5	06-100-005	1,83
6	06-100-006	1,73

7	06-100-007	1,53
8	06-100-008	0,88
9	06-100-009	1,63
10	06-100-010	1,63
11	06-100-011	1,63
12	06-100-012	1,63
13	06-100-013	1,93
14	06-100-019	1,68
15	06-100-020	1,38
16	06-100-021	1,68

Шу қаласының есептік кварталдары бойынша жер телімдер төлемінің базалық ставкаларына енгізілген түзету коэффициенттері Қазақстан Республикасы Ақпарат және коммуникациялар министрінің 2018 жылғы 12 қарашадағы № 475 бұйрығымен бекітілген аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесі негізінде есептелінді. Барлық 16 кадастрлық есептік квартал бойынша түзету коэффициенті анықталды.

Анықталған есептік кварталдардың түзету коэффициенттері зоналар бойынша біріктіріледі. Яғни, түзету коэффициенттері бір мәнге жуықталып, жиналып, өзара зоналарға бөлінеді. Түзету коэффициенттері максимум 2, минимум – 0,5 болуы қажет. Енді анықталған түзу коэффициенттерін зона бойынша топтастырылды (2 - кесте).

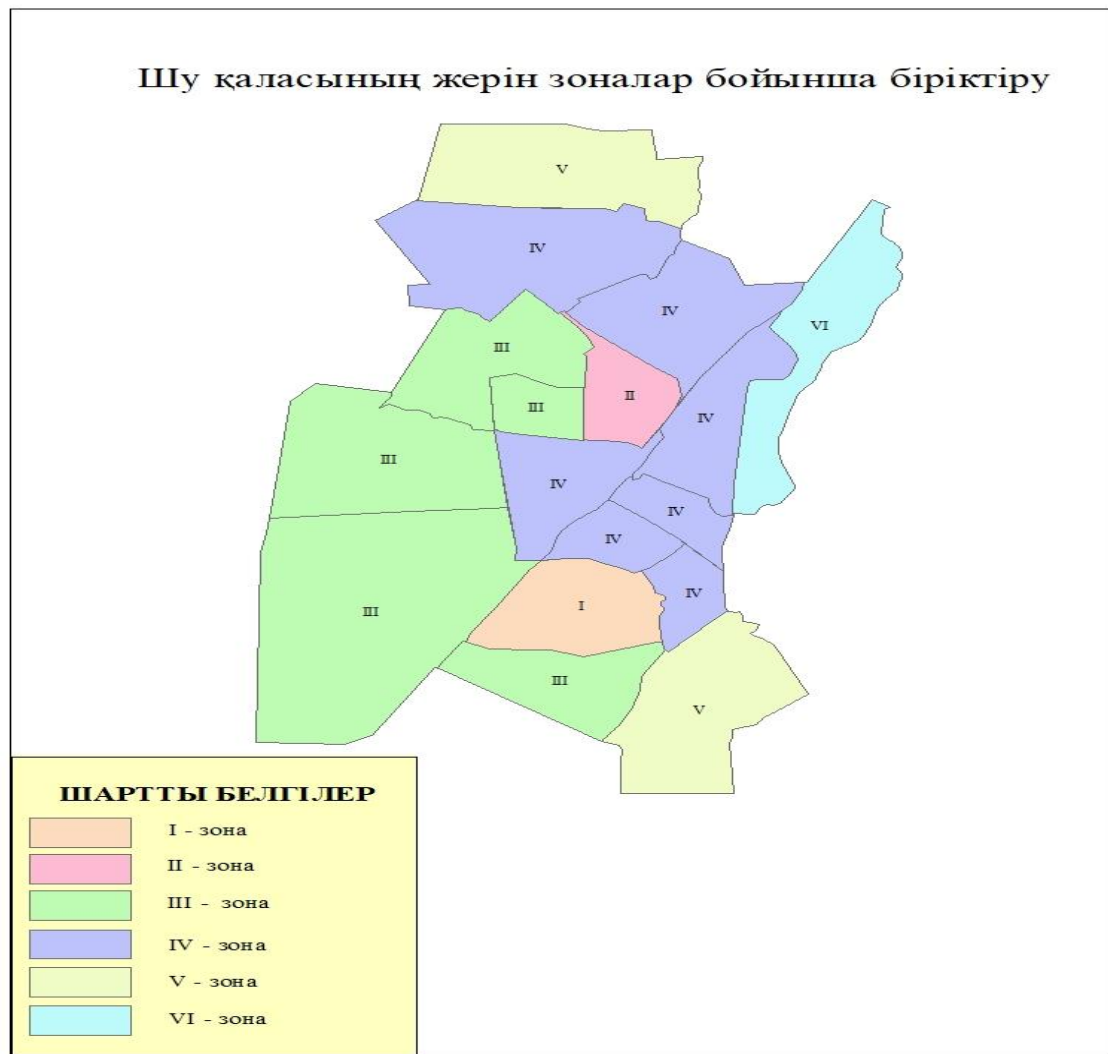
Кесте 2 - Шу қаласының жерлерін аймақтаудағы түзету коэффициенттерін зоналар бойынша біріктіру

Кварталдың кадастрлық нөмірі	Зона нөмірі	1 м ² жер құнына түзету коэффициенті
06-100-013	1	1,9 max
06-100-005	2	1,8
06-100-003, 06-100-004, 06-100-006, 06-100-019	3	1,7
06-100-001, 06-100-002, 06-100-007, 06-100-009, 06-100-010, 06-100-011, 06-100-012	4	1,63
06-100-020, 06-100-021	7	1,1
06-100-008	8	0,88 min

2 – кестеде Шу қаласының есептік кварталдардың түзету коэффициенттерін зоналар бойынша біріктірілді.

Нәтижелерді талдау

Шу қаласы бойынша барлығы 16 есептік кварталдарға зерттеу жасалды. Зерттеу барысында келесідей есептік кварталдар анықталды: 06-100-001, 06-100-002, 06-100-003, 06-100-004, 06-100-005, 06-100-006, 06-100-007, 06-100-008, 06-100-009, 06-100-010, 06-100-011, 06-100-012, 06-100-013, 06-100-019, 06-100-020, 06-100-021. Әр есептік квартал бойынша тұрғындардың қоғамдық орталыққа, жалпықалалық, аудандық қызмет көрсету объектілеріне қол жетімділігі; орталық инженерлік жабдықпен және аумақтың көркейтілуімен қамтамасыз етілгендігі, көліктік қол жетімділігі; халықтың мәдени – тұрмыстық қызмет көрсету саласының даму деңгейін; ерекше құқықтық мәртебесі бар аймақтардың болуын; қоршаған ортаның жай – күйін, санитарлық және микроклиматтық жағдайларын; құрылыстың инженерлік – геологиялық жағдайлары мен өзге де талқандаушы әсерлерге душар болу дәрежесі анықталынып, аймаққа бөлу коэффициенттері есептелінді. Аймаққа бөлу коэффициенттері 6 зонаға біріктіріліп, зоналардың кадастрлық картада шекараларын анықталып, Шу қаласы жерлерін аймақтарға бөлу схемасы сызылды (1 сурет).



Сурет 1 - Шу қаласы жерлерін аймақтарға бөлу схемасы

Шу қаласы жерлерін аймақтарға бөлу схемасы ГАЖ бағдарламасы арқылы дайындалды. Шу қаласындағы бойынша барлығы 16 есептік квартал болса, сол есептік кварталдардағы түзету коэффициенттері 6 зонаға (I, II, III, IV, V, VI) біріктірілді және сурет 1 сәйкес түс берілді.

Қорытынды

Шу қаласының аумақтарын аймақтарға бөлу жобасы бағалау аймақтарының шекараларын айқындауды және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларын түзетуді қамтиды. Бұл деректер жер ресурстарын басқаруды ұйымдастыру, жер заңнамасы мәселелерін шешу, жерді жеке меншікке беру және жерді мемлекет қажеттілігі бойынша пайдалану, сату және сатып алу, жер учаскесінде зерттеулер жүргізуге рұқсат беру, сондай-ақ жердің пайдаланылуы мен сақталуын бақылау және жер қатынастарын реттеудің басқа да мәселелері үшін қажет.

Құжатта қаладағы ағымдағы экономикалық және әлеуметтік өзгерістерді көрсету үшін аймақтарға бөлу туралы деректерді ұдайы қайта қарау және жаңарту қажеттігі атап өтілген. Сондай-ақ ГАЖ (геоақпараттық жүйелер) және қашықтықтан зондтау сияқты қазіргі заманғы технологияларды пайдаланудың маңыздылығы атап өтіледі, бұл қала құрылысын жоспарлау және жер ресурстарын басқару процестерін едәуір жақсартады. Бұл технологиялар Шу қаласының неғұрлым тиімді және орнықты дамуына ықпал ете отырып, жер ресурстарын басқарудың дәлдігі мен тиімділігін арттыруға мүмкіндік береді.

Қолданылған әдебиттер тізімі:

1. Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2003 жылғы 20 маусымдағы №442 Кодексі. <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442>
2. Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесін бекіту туралы Қазақстан Республикасы Ақпарат және коммуникациялар министрінің 2018 жылғы 12 қарашадағы № 475 бұйрығы. <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1800017847>
3. Жер кадастры және мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі басқармасы. [МЖК ААЖ және ақпараттық қауіпсіздік департаменті \(aisgzk.kz\). https://aisgzk.kz/aisgzk/kz/](https://aisgzk.kz/aisgzk/kz/)
4. Адевале Г.А., Клэр Д., Ронан М. Жерді ұзақ мерзімді жалға беру пайдасына аргументтер: эмпирикалық әдебиетке шолу. Land 10 том, 3 шығарылым, 10.3390/топырақ10030238. <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/3/238>
5. Ауыл шаруашылығы алқаптарының кадастрлық (бағалау) құнын айқындау үшін төлемақының (нормативтік бағаның) базалық ставкаларын есептеу әдістемесі. <https://bestprofi.com/document/2063150794?0>
6. Жер қатынастары саласында мемлекеттік қызметтер көрсету жөніндегі қағидаларды бекіту туралы Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2020 жылғы 1 қазандағы № 301 бұйрығы. <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000021366#z91>
7. М.К. Кашина, Е. Яновская, Г. Федоткина, А.А. Шаймерденова, М. Айтказина. Ауыл шаруашылығындағы орнықты даму мен жоспарлауға және ауыл шаруашылығы бизнесінің бәсекеге қабілеттілігін арттыруға сандық егіншіліктің әсері. Скопус. Тұрақты даму және жоспарлау халықаралық журналы (ISSN1743761X - Canada-Scopus), 2022 ж., 17 (8), 2413-2420.
8. Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексі (жалпы бөлім) (05.01.2024 жылғы жағдай бойынша өзгерістермен және толықтырулармен). https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061
9. Zhildikbaeva A.N., Sabirova A.I., Pentaev T., Omarbekova A.D. Improving the agricultural land use system in the Republic of Kazakhstan. Journal of Environmental Management and Tourism, 2018, 9 (7), 1585-1592 беттер. <https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57208208255>.
10. Миндрин А.С., Лепке О.Б., Корнеев А.Ф., Капитонов А.А. Ауыл шаруашылығы жерін пайдаланудағы жалдау қатынастарын реттеудің экономикалық тетігін жетілдіру. - М.: ВНИОПТУСХ, 2014. - 116 с. - 10, 86 с.
11. Витрянский В.В. Жалдау туралы жалпы ережелер (34-тарау, 606-625-бап) (РФ МК түсіндірмесі)//Шаруашылық және құқық, № 2, 1996. - С. 3-21.

References

1. Qazaqstan Respublikasynyń Jer kodeksi 2003 jylǵy 20 mausymdaǵy №442 Kodeksi. <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442>
2. Aımaqqa böliw kojefficientin esepkew Üdistemesin bekitw twraly Qazaqstan Respublikasy Aqparat jäne kommunikacıalar ministrinıń 2018 jylǵy 12 qarashadaǵy № 475 büyryǵy. <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1800017847>
3. Jer kadastyry jäne memlekettik jer kadastyrynyń awtomattandyrylǵan aqparattyq jüesi basqarmasy. MJQ AAJ jäne aqparattyq qawipsizdik departamenti (aisgzk.kz). <https://aisgzk.kz/aisgzk/kz/>
4. Adevalı G.A., Kler D., Ronan M. Jerdi uzaq merzimdi jalǵa berw paydasyna argumentter: empirikalıq Üdebietke şolw. Land 10 tom, 3 şyǵarylym, 10.3390/jer10030238. <https://www.mdpi.com/2073-445X/10/3/238>
5. Aúyl şarwaşylyǵy alqaptarynyń kadastırlıq (baǵalaý) qwnyn aıqyndaw üşin tölemaqynyń (normativtik baǵanynyń) bazalyq stavkaların esepkew Üdistemesi. <https://bestprofi.com/document/2063150794?0>

6. Jer qatynastyry salasynda memlekettik qyzmetter körsyetw jönindegi qağıldardy bekitw twraly Qazaqstan Respublikasy Aýyl şarwaşylyғы ministriń 2020 jylғы 1 qazandaғы № 301 büyryғы. <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2000021366#z91>
7. M.K. Kaşına, E. Ýanowskaýa, G. Fedotkina, A.A. Şaimerdenowa, M. Aıtказина. Aýyl şarwaşylyғындағы орниqtı damw men josparlawğa және аýyl şarwaşylyғы бизнесiniń bÜsekege qabiletiligin артtırwға sandıq eginşiliktiń Üseri. Skopus. Turaqtw damw және josparlaw halyqaralyq журналі (ISSN 1743761X - Canada-Scopus), 2022 j., 17 (8), 2413-2420.
8. Qazaqstan Respublikasynyń Azamattyq Kodeksi (jalpy bölim) (05.01.2024 jylғы jaғdaı boıyńşa өзgeristermen және tolyqtyrwlar). https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061
9. Zhildikbaeva A.N., Sabirowa A.I., Pentaev T., Omarbekowa A.D. Improving the agricultural land use system in the Republic of Kazakhstan. Journal of Environmental Management and Tourism, 2018, 9 (7), 1585-1592 bet. <https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57208208255>.
10. Mindrin A.S., Leppke O.B., Korneev A.F., Kapitonov A.A. Aýyl şarwaşylyғы jerin paydalanwdaғы jaldaý qatynastyryn rettewdiń ekonomikalыq tetigin jetildirw. - M.: VNIIOPTUSX, 2014. - 116 s. - 10, 86 s.
11. Vitryanskiı V.V. Jaldaý twraly jalpy erejeler (34-taraw, 606-625-bap) (RF MK tüsindirmesi)//Şarwaşylyq және qDZqıq, № 2, 1996. - S. 3-21.

*A.C. Атабек*¹, А.А. Шаймерденова¹, Н.Р. Ауесбеков², Д.С. Оналбаева¹,
Ж.К. Шокимова², Ж.У. Нұралы² А.Янкава³*

¹ НАО «Казахский национальный аграрный исследовательский университет»,
Алматы, Казахстан;

e-mail: aisonatabek@mail.ru; aiya77@mail.ru; aslai@mail.ru

² НАО «Таразский региональный университет имени М.Х. Дулати»,
Тараз, Казахстан;

e-mail: nuril89@mail.ru; zannaz75@mail.ru; daisy_85_leo@mail.ru

³ Латвийский университет естественных наук и технологий, Елгава, Латвия
e-mail: anda.jankava@llu.lv

ОСОБЕННОСТИ ЗОНИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА ШУ

Аннотация

В статье проведены работы по разделению территорий города Шу на зоны, определены границы оценочных зон и базовые ставки платежей для земельных участков, а также создана схема зонирования земель города Шу. Разделение земель на территории населенных пунктов проводится с целью определения границ оценочных зон и корректирующих коэффициентов к базовым ставкам платежей для земельных участков. В Республике Казахстан работы по зонированию земель не проводятся на регулярной основе. В связи с этим землепользователям и землевладельцам ежегодно устанавливаются избыточные или недостаточные платежи за землю. Поэтому каждые 5 лет необходимо проводить работы по зонированию земель в соответствии со спросом и рынком земли.

Цель работы по зонированию земель: определение корректирующих коэффициентов к базовым ставкам платежей для кадастровой оценки земельных участков в населенных пунктах.

Задачи зонирования земель:

- определение расчетных кварталов в населенных пунктах;
- уточнение границ зон на пересечениях расчетных кварталов;

- расчет корректирующих коэффициентов к базовым ставкам платежей для каждого расчетного квартала;
- присвоение номеров зонам;
- определение корректирующих коэффициентов к базовым ставкам платежей для земельных участков по зонам;
- создание схемы зонирования территории населенного пункта для целей кадастровой оценки земель;
- разработка проекта разделения земель населенного пункта на зоны.

Разработанная схема зонирования поможет определить более справедливые базовые ставки платежей за землю, что, в свою очередь, способствует улучшению финансовой стабильности местных бюджетов и повышению эффективности и рационального использования земли.

Кроме того, использование корректирующих коэффициентов к базовым ставкам платежей за землю позволяет учесть различные местные особенности — от инженерно-геологических условий до доступности общественных и инфраструктурных объектов. Это обеспечивает более точное и справедливое налогообложение, что является ключевым для открытого и эффективного управления земельными ресурсами.

Ключевые слова: Зонирование земель, кадастровая оценка, корректирующие коэффициенты, управление земельными ресурсами, налогообложение земли, развитие городских территорий.

A.S. Atabek^{*1}, *A.A. Shaimerdenova*¹, *N.R. Auesbekov*², *Onalbaeva D.S.*¹, *J.K. Shokimova*²,
*J.U. Nuraly*² *Anda Yankawa*³

¹ NAO "Kazakh National Agrarian Research University,"
Almaty, Kazakhstan;

e-mail: aisionatabek@mail.ru; aiya77@mail.ru; aslai@mail.ru

² NJSC "Taraz Regional University named after M.Kh. Dulati,"
Taraz, Kazakhstan;

e-mail: nuril89@mail.ru; zannaz75@mail.ru; daisy_85_leo@mail.ru

³ Latvian University of Science and Technology, Jelgava, Latvia
e-mail: anda.jankava@llu.lv

FEATURES OF THE ZONING OF THE LANDS OF THE CITY OF SHU

Abstract

This article addresses the zoning of the city of Shu into distinct areas, establishes the boundaries of appraisal zones and the base rates for land plot payments, and creates a zoning scheme for the lands of Shu city. Land division within settlements is carried out with the aim of determining the boundaries of appraisal zones and correcting coefficients for the base payment rates of land plots. In the Republic of Kazakhstan, zoning activities are not conducted on a regular basis. Consequently, land users and owners are annually subjected to either excessive or insufficient land payments. Therefore, it is necessary to carry out zoning activities every five years in accordance with market conditions.

The objective of the zoning activities is to determine the corrective coefficients for the base payment rates for the cadastral valuation of land plots in populated areas.

Tasks of land zoning include:

- Identifying calculation blocks within settlements;
- Clarifying the boundaries of zones at intersections of calculation blocks;
- Calculating corrective coefficients for the base payment rates for each calculation block;
- Assigning numbers to zones;
- Determining corrective coefficients for the base payment rates for land plots by zone;

- Creating a zoning scheme of the settlement area for the purpose of cadastral valuation of lands;
- Developing a project for dividing the land of the settlement into zones.

The developed zoning scheme will help to determine more equitable base payment rates for land, which in turn will contribute to improving the financial stability of local budgets and increasing the efficiency of land use. Furthermore, the use of corrective coefficients for the base payment rates for land allows for the consideration of various local characteristics—from engineering and geological conditions to the accessibility of public and infrastructural facilities. This ensures more accurate and fair taxation, which is crucial for open and effective management of land resources.

Keywords: Land zoning, cadastral valuation, corrective coefficients, land resource management, land taxation, urban area development.