

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

«Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық-техникалық университеті» КеАҚ, Жәңгір хан көшесі, 51, Орал қ., 090009, Қазақстан Республикасы, [utegalieva.2013@mail.ru](mailto:utegalieva.2013@mail.ru)

**Тасанова Ж.Б.**, ауыл шаруашылығы ғылымдарының магистрі, аға оқытушы, <https://orcid.org/0000-0003-2756-9507>

«Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық-техникалық университеті» КеАҚ, Жәңгір хан көшесі, 51, Орал қ., 090009, Қазақстан Республикасы, [tasanova\\_84@list.ru](mailto:tasanova_84@list.ru)

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

NJSC «West Kazakhstan Agrarian and Technical University named after Zhangir khan», Uralsk, st. Zhangir khan 51, 090009, Kazakhstan, [utegalieva.2013@mail.ru](mailto:utegalieva.2013@mail.ru)

**Tasanova Zh.B.**, x Master of Agricultural Sciences, <https://orcid.org/0000-0001-9127-5808>

NJSC «West Kazakhstan Agrarian and Technical University named after Zhangir khan», Uralsk, st. Zhangir khan 51, 090009, Kazakhstan, [tasanova\\_84@list.ru](mailto:tasanova_84@list.ru)

## **ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН КАДАСТРЛЫҚ БАҒАЛАУДЫ АЙҚЫНДАУДЫҢ ҚҰҚЫҚТЫҚ НЕГІЗДЕРІ**

### **LEGAL BASIS FOR DETERMINING THE CADASTRAL VALUATION OF LAND PLOTS**

#### **Аннотация**

Мақалада ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің кадастрлық құнын анықтау әдістемесін құқықтық қамтамасыз етудің өзекті мәселелері қаралды. Батыс Қазақстан облысы аумағындағы жер қорының, жер ресурстарының жай-күйі мен пайдаланылуы туралы мәліметтер талданды. Жер учаскелерінің кадастрлық құнын өзектендіру оның өнеркәсіптің барлық салаларын, өндірістік емес сала объектілерін және ауыл шаруашылығы өндірісін орналастырудың кеңістіктік базасы ретіндегі қоғамдағы ерекше рөліне байланысты. Салық салу құралы ретінде қаланың жер учаскелерінің кадастрлық құнына талдау жасалады. Жер қатынастарын реттеу, жер кадастрын жүргізу, сондай-ақ базалық ставкалар, оларға түзету коэффициенттерін қолдану бойынша құқықтық негіздер қарастырылды. Жер ресурстарын кадастрлық бағалаудың қабылданған нормативтік құқықтық актілеріне талдау жүргізілді, осы салада қалыптасқан проблемаларды анықталды. Белгілі бір санаттағы жер қорының барлық ресурстары мемлекеттік кадастрлық бағалау объектілері болып табылады. Кадастрлық құн мемлекеттік және жеке меншіктегі әртүрлі мақсаттағы жер учаскелері үшін жалдау ақысын анықтау үшін қажет, сонымен қатар жерді сатып алу бағасын және сауда-саттықта қажет құнды анықтау үшін қолданылады.

#### **ANNOTATION**

The article deals with topical issues of legal support of the methodology for determining the cadastral value of agricultural land. The data of the land fund, the state and use of land resources in the territory of the West Kazakhstan region are analyzed. The actualization of the cadastral value of land plots is due to its exceptional role in society as a spatial basis for the placement of all industries, non-production facilities and agricultural production. The analysis of the cadastral value of the city's land plots as a taxation tool is given. The legal basis for regulating land relations, maintaining the land cadastre, as well as basic rates and their adjustments are disclosed. The analysis of the adopted normative legal acts of cadastral valuation of land resources, identification of existing problems in this area. All resources of the land fund of certain categories are objects of state cadastral valuation. The cadastral value is necessary to determine the payment for the lease of land plots for various purposes, which are in public and private ownership, is also used to determine the purchase price for land and the value required at auction.

**Түйінді сөздер:** жерді бағалау, базалық мөлшерлемелер, меншік объектісі, жер қоры, жер ресурстары, жылжымайтын мүліктің жер нарығы.

**Key words:** Land valuation, base rates, property object, land fund, land resources, land real estate market.

**Кіріспе.** Елдегі нарықтық экономикаға көшу кезеңінде қызметтің барлық салаларында өзгерістер орын алады. Жеке жер учаскесі меншік немесе жер пайдалану объектісі ретінде жылжымайтын мүлік объектісі болып табылады, сондықтан оның өзіндік құны болуы керек. Біздің елде жер құнының екі түрі бар: нарықтық және нормативтік кадастрлық (бағалау) құны. Нарықтық құн жердің қайталама нарығында, яғни сұраныс пен ұсыныстың тепе-теңдігі жағдайында анықталады. Нормативтік кадастрлық құн жердің бастапқы нарығында айқындалады және нормативтік көрсеткішті, жер учаскесінің 1 шаршы метрі үшін төлемақының базалық ставкасын және белгілі бір түзету коэффициенттерін пайдалану арқылы реттеледі. Жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары инфляцияның жалпы деңгейі туралы мемлекеттік статистика ақпаратының және жер нарығын болжау нәтижелерінің негізінде кезең-кезеңімен нақтылануға тиіс. Нарықтық экономикасы бар елдердің тәжірибесіне сәйкес оларды нақтылау әр бес жыл сайын жүргізіледі. Аумақтың кадастрлық (нормативтік) құны шаруашылық жүргізудің әртүрлі конфигурацияларын жасау, сондай-ақ нарықтық айналымға тарту барысындағы ауыл шаруашылық өзара қарым-қатынастардың маңызды қаржылық реттеушілерінің бірі болып саналады [1].

Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес жердің кадастрлық (бағалау) құны – бұл мемлекет өтеулі негізде жеке меншікке беретін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган айқындайтын нақты жер учаскесінің құны. Оған түзету (арттыру немесе төмендету) коэффициенттерінің жүйесі қолданылады және белгіленген құжаттарды (жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісі) жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган ресімдейді.

Жердің кадастрлық құны жер төлемдерінің басқа түрлерін анықтауға негіз болады: жер салығы, жалдау ақысы, кепілдік бағасы және басқа төлемдер. Мемлекеттік кадастрлық бағалау нәтижесінде барлық деңгейдегі бюджеттерді қалыптастыруда салық пен жалдау маңызды рөл атқарады және олар өз кезегінде жылжымайтын мүліктің кадастрлық құнынан тұрады. Жылжымайтын мүлік объектілерінің құнына әсер ететін факторлар уақыт өте келе өзгереді, ескіруі, өмір сүруін тоқтатуы мүмкін, ал кейбіреулері, керісінше, пайда болады.

Жалпы еліміз бойынша өнеркәсіп, қала құрылысы, сондай-ақ экономиканың барлық салаларында өсіп даму. Экономиканың, тұрғын үй құрылысына салымдардың, халықтың әлауқатының өсуі, сондай-ақ жерді өмір сүру негізі, адам жұмысының барлық көріністерінің кеңістіктік базисі, байлық көзі және ең құнды табиғи ресурс ретінде тану бүкіл республика бойынша, әсіресе ірі өнеркәсіптік орталықтардағы жер учаскелеріне сұранысты тудырды. Қайталама нарықта жылжымайтын мүлікке де, жерге де, «шектеулі» ресурсқа да бағалар өсуде. Алайда, жердің бастапқы нарығында базалық мөлшерлемелер облыстық маңызы бар қалалардың көпшілігінде сол деңгейде, яғни 1995 жылғы нарықтық жағдайлар мен бағаларға сәйкес қалады. Жер учаскелеріне нақты бағалар нормативтік кадастрлық бағалардан ондаған есе асып кетсе де, бұл жер учаскелеріне бағалардың сәйкессіздігінің басты себебі болып табылады.

Базалық мөлшерлемелер жылжымайтын мүліктің бастапқы нарығын қалыптастыру үшін мемлекеттік жерлерді жеке және заңды тұлғаларға пайдалануға, иеленуге және билік етуге беру кезінде жер учаскелерінің кадастрлық құнын белгілеудің негізі болып табылады, сол арқылы жер учаскелерін нарықтық айналымға енгізуге мүмкіндік беріледі.

**Зерттеу материалдары мен әдістері.** Алғаш рет, 2002 жылы базалық мөлшерлемені әзірлеу Қазақстанның астанасы Нұрсұлтан қаласында (1180 теңге/ш.м.) жүргізілді, келесі қалалар болды: Атырау (741 тг/ш. м.), Ақтөбе (800 тг/ш. м.), Ақтау (1436 тг/ш. м.), Шымкент (1230 тг/ш. м.), Қарағанды (1660 тг/ш. м.) және Алматы (4800 тг/ш. м.) [12].

Базалық мөлшерлемелер Үкіметтің белгілі бір қаулыларымен бекітіледі. Жер ресурстары және жерге орналастыру мемлекеттік ғылыми-өндірістік орталығы қалалардың базалық мөлшерлемелерін түзету бойынша белгілі бір жұмыстарды жүргізеді және ҚР Жер ресурстарын

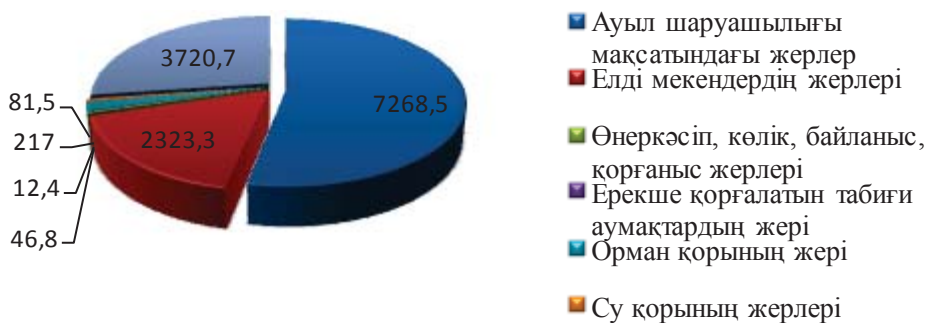
басқару агенттігі бекіткен «Елді мекендердің жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемелерін әзірлеу әдістемесіне» сәйкес жүргізіледі. Базалық ставкаларды есептеудің әдістемелік ережелеріне мынадай жұмыстар жатады: есептеу үш нарықтық әдіспен жүргізіледі: салыстырмалы, табысты, шығынды; базалық ставкаларды саралау үшін бағалық аймақтарға бөлу жүзеге асырылады; баға аймақтарының көрсеткіштерін ескере отырып, 1 шаршы метрге есептегенде базалық ставканың орташа өлшемді мәні айқындалады. Кадастрлық құнды анықтау кезінде жылжымайтын мүлік нарығы туралы ақпараттық деректерге негізделген базалық мөлшерлемелерді түзету қолданылады. Жылжымайтын мүліктің жалпы құнындағы баға белгілеу факторы ретінде жер құнының үлесін анықтауға маңызды назар аудару қажет [6].

Алынған нәтижелер мен ағымдағы ақпараттық материалдарды жинақтау және талдау кезінде Батыс Қазақстан облысының аумағында жер қорын пайдаланудың статистикалық деректері ескерілді. Жұмыс барысында: суармалы жерлердің болуы мен пайдаланылуын талдаудың қашықтықтан әдістері; ақпаратты жинақтау және топтастыру әдісі; статистикалық өңдеу әдістері, графоаналитикалық әдіс қолданылды. Жер ресурстарын пайдалануды бағалаудың аталған әдістері жерді пайдаланудың сандық сипатын білдіруге мүмкіндік береді. Логикалық пайымдау мен сандық бағалаудың жиынтығына талдау жасау және жер ресурстарын пайдалану сипаты туралы тұтастай қорытынды жасау неғұрлым нақты болуы керек.

**Нәтижелер және оларды талқылау.** Қазақстан Республикасының жер көлемі бойынша 272,5 млн.га жер қоры бар, Қазақстан әлемнің ең ірі мемлекеттерінің ондығына кіреді, ал жан басына шаққандағы жермен қамтамасыз етілу деңгейі бойынша әлемде Австралия мен Канададан кейін үшінші орын алады. Елдің бір тұрғынының жермен қамтамасыз етілуі бір адамға 17,03 гектарды құрайды, оның ішінде егістікпен қамтамасыз етілуі бір адамға 1,51 гектарды құрайды. Салыстыру үшін басқа елдердегі ұқсас көрсеткіштер сәйкесінше: Ресей - 11,6 және 0,89, АҚШ - 3,8 және 0,75, Қытай - 0,8 және 0,08, Жапония - бір адамға 0,31 және 0,03 гектар.

Қазақстанның бүкіл жер қоры құрғақ климатпен сипатталатын табиғи аймақтарда орналасқан. Жалпыланған түрде бұл сыни немесе қауіпті егіншілік аймағы. Республиканың оңтүстік бөлігінде егіншілік тек суару жағдайында ғана мүмкін болады; далалы және құрғақ далалы аудандарда тәлімі егіншілік мүмкін болса да, бірақ ол топырақта ылғалды сақтау жөніндегі кешенді шараларды талап етеді; шөлейт және шөлейт аймақтарға жататын батыс және оңтүстік-батыс аудандарда орасан зор алқаптар қой шаруашылығы, табынды жылқы шаруашылығы және түйе шаруашылығы үшін өнімділігі төмен аридті жайылым ретінде пайдаланылады. Қазақстан Республикасының шекарасындағы жерлер оның жер қорын құрайды.

Батыс Қазақстан облысының аумағы 15 миллион 133 мың га құрайды, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер – 7268,5 мың га (оның ішінде егістік – 576,8 мың га, көпжылдық екпелер – 1,9 мың га, тыңайған жерлер – 458 мың га, шабындықтар – 467,5 мың га, жайылымдар – 5710 мың га, өзге де жерлер – 54,3 мың га).



Сурет 1 – Батыс Қазақстан облысының 2020 жылғы қарашадағы жер санаттары бойынша жер қорының құрылымы, мың га

Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерлері 12,4 мың га құрайды, орман қорының жерлері 217 мың га құрайды, су қорының жерлері-81,5 мың га, босалқы жерлер 3720,7 мың га құрайды (оның ішінде көпжылдық екпелер 0,5 мың га, тыңайған жерлер-531,8 мың га, шабындықтар 463,7 мың га, орман қоры жерлері-12,4 мың га, орман қоры жерлері-217 мың га, жайылымдар - 2260,6 мың га, басқа алқаптар 464,1 мың га құрайды).

- Егістік
- Көпжылдық екпелер
- Кен орны
- Шабындық
- Жайылым
- Басқа жерлер

Сурет 2 – Батыс Қазақстан облысының ауыл шаруашылығы алқаптарының құрылымындағы жерлердің үлес салмағы, 2020 жылғы қараша

Облыс бойынша жергілікті атқарушы және уәкілетті органдар пайдаланылмайтын жерлерді анықтау және оларды ауыл шаруашылығы айналымына қайта тарту бойынша жұмыс жүргізуде. 2019-2021 жылдары облыс бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы пайдаланылмайтын 922 мың га жер анықталды (оның ішінде 2020 жылы – 652 мың га). Қазіргі уақытта пайдаланылмай жатқан жерлердің ішінен мемлекеттік меншікке 141 мың га немесе 15% қайтарылды. Қайтарылған жерлердің ішінен ауыл шаруашылығы айналымына 52 мың га немесе 37% тартылды. Бүгінгі күні ауданы 88 мың га немесе 63% жер ауыл шаруашылығы айналымына тартылмаған. Жергілікті атқарушы органдар жүргізген жұмыстардың нәтижесінде 543 мың га немесе 59% жер пайдаланушылар өздерінің жер учаскелерін игеруге кірісті. Ауданы 238 мың га немесе 26% жер учаскелерінің материалдары бойынша жергілікті атқарушы органдар мемлекеттік меншікке қайтару бойынша жұмыс жүргізуде.

2020 жылы жер пайдалану құқығын беру бойынша 51 конкурс өткізілді, ауданы 611 мың га 760 жер учаскесі, оның ішінде алаңы 545 мың га 674 жер учаскесі берілді, 2020 жылы алаңы 214 га 229 жер учаскесі бойынша 40 аукцион өткізілді, оның ішінде алаңы 148 га 122 жер учаскесі сатылды [2].

Жердің нормативтік бағасы жер учаскесінің кадастрлық құны деп аталады. Жер учаскесінің есептік құны мемлекет жер учаскесін немесе оған жалдау құқығын сатқан кезде қолданылады, сондай-ақ жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары негізінде айқындалады. Мемлекеттің жеке меншік құқығын өтемін төлеп бергені және жер учаскесіне жалдау құқығын сатқаны үшін төлемақы кадастрлық баға негізінде есептеледі. Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 10-бабына сәйкес Қазақстан Республикасының облыс орталықтарында атқарушы және өкілді органдардың бірлескен шешімдерімен және қолданысқа енгізілген жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары бекітіледі. Батыс Қазақстан облысы әкімдігінің 2013 жылғы 11 наурыздағы № 31 Бірлескен қаулысы және Батыс Қазақстан облыстық мәслихатының 2013 жылғы 28 наурыздағы № 7-4 шешімі негізінде Орал қаласында жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесі 2017 жылы бекітілді, ол 1560 тг/ш.м. құрайды [6].

Жылжымайтын мүлік объектілерін қайта бағалау салық салынатын базаның едәуір ұлғаюына, сондай-ақ оның азаюының төмендеуіне (жеке тұрғын үй құрылысы үйлерінің астындағы жер) алып келеді. Жылжымайтын мүлік объектісінің бағасына қатысты барлық өзгерістер нарықтық жағдайдың дамуымен, сондай-ақ кадастрлық құнды анықтау әдіснамасындағы инновациялармен байланысты. Кадастрлық құн-бұл бюджетті толықтырудың негізгі әдісі болып саналатын барлық салалар мен ауыл шаруашылығын орналастырудың

кеңістіктік негізі. Елді мекендердің жерлерін кадастрлық бағалау Жер ресурстарын басқару саласындағы өте маңызды процесс екенін түсіну қажет.

Кадастрлық құн базалық мөлшерлемелер негізінде анықталады және оның бағасы жердің қайталама нарығында нақты қалыптасады.

Жерді кадастрлық бағалауды анықтау әдістемесі оны нарықтық бағаға жақындатуға бағытталған айтарлықтай өзгерістерді, сондай-ақ әдіснамалық базаға өзгерістер енгізу арқылы бағалау жұмыстарының сапасын арттыруды талап етеді. Жерді кадастрлық бағалауды анықтаудың негізгі мақсаты жер ресурстарын ұтымды пайдалану болып табылады. Жер алқаптарының әр гектарынан ауыл шаруашылығы өнімін өндіруді ұлғайту бойынша ауыл шаруашылығы кәсіпорнының әлеуетті мүмкіндіктерін арттыруға бағытталған іс-шаралар жүргізу қажет [3].

Осылайша, жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтау субъектілерді жерді дұрыс ұтымды пайдалануға итермелейді. Кадастрлық құнның маңыздылығы салықтың мөлшерін анықтаудан гөрі жоғары. Сонымен, жалдау төлемдерінің мөлшері, учаскенің сатып алу құны кадастрлық құнның мөлшеріне байланысты есептелетін болады.

### **ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ**

1. Сейфуллин, Ж.Т. Земельный кадастр: автоматизированные технологии кадастровых работ: учеб. пос. / Г.Ж. Сейтхамзина, Г.Н. Ньюсупова. – Алматы : КазНУ им. аль-Фараби, 2011. – 112 с.

2. 2019-2020 жылдарға арналған ҚР жай-күйі және оны пайдалану туралы жиынтық талдамалық есеп [Электрондық ресурс] / Жер ресурстарын басқару комитеті. - Нұрсұлтан, 2020. – 254б. - Кіру режимі: [http://cawater-info.net/bk/land\\_law/files/kz-land2019.pdf](http://cawater-info.net/bk/land_law/files/kz-land2019.pdf)

3. Оценка стоимости земельных участков: учеб. пос. / под. ред. В.И. Петрова, М.А. Федотовой. – 2 изд., перераб. – М. : КНОРУС, 2008. – 224 с.

4. Спектр, М.Д. Оценка использования земельных ресурсов: учеб. пос. / М.Д. Спектр. – Астана : Фолиант, 2016. – 300 с.

5. «Қазақстанның ауыл, орман және балық шаруашылығы 2019-2021» Қазақстан Республикасының статистикалық деректері [Электрондық ресурс]/Қазақстан Республикасының Статистика агенттігі. - Кіру режимі: <http://www.stat.gov.kz>

6. «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» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 22 тамыздағы №890 қаулысы // нормативтік актілер жинағы. – Астана: Заңгер, 2018. – Б. 6-12.

7. Қазақстанның жер ресурстарының жай-күйі [Электрондық ресурс] / қоршаған ортаның жай-күйі туралы және табиғи ресурстарды пайдалану туралы Ұлттық баяндама. - Кіру режимі: <http://newecodoklad.ecogofond.kz/2016/zemlya/>

8. Қазақстан Республикасының Жер кодексі [Электрондық ресурс]. - Алматы: Заңгер, 2018. - Кіру режимі: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=33479343](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=33479343)

9. «Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» Қазақстан Республикасының Кодексі (Салық кодексі) [Электрондық ресурс]. - Кіру режимі: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=36148637](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36148637)

10. Смирнова, Ж.В. Кадастровые проблемы и пути их решения [Электронный ресурс] / Ж.В. Смирнова // Материалы Национальной научной конференции. – 2020. – №4. – С.22-26. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/kadastrovye-problemy-i-puti-ih-resheniya>

11. Кузнецов, М.С. Эрозия и охрана почв: Учебник для вузов. 3-е изд., испр. и доп. / М.С. Кузнецов, Г.П. Глазунов. – Москва : Издательство Юрайт, 2019. - 387 с.

12. «Ecosphere» журналының сайты [Электрондық ресурс]: - Кіру режимі: <https://esajournals.onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/ecs2.2650>

13. Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін немесе тұрақты жер пайдалану құқықтарын сатып алу-сату Тәртібін бекіту туралы "ҚР Үкіметінің 10.12.2011 ж. № 1511 Қаулысы // нормативтік актілер жинағы. – Астана: Заңгер, 2018. – 105с.
14. Оценка недвижимости : учеб. пос. / под ред. А. Г.Грязновой, М. А. Федотовой. - М. : Финансы и статистика, 2007. - 496 с.
15. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Управление земельными ресурсами: учебное пособие: в 4-х т. Т.2 / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. - М.: Колос, 2014. – 350 с.
16. Спектр, М.Д. Земельная реформа и стратегия развития аула (села) и сельской местности / М.Д. Спектр // Земельные ресурсы Казахстана. – 2012. – №2. – С. 20-23.
17. «Агробизнес» журналының сайты [Электрондық ресурс]: - Кіру режимі: <https://www.agbz.ru/articles/budushchee-pastbishch/>
18. «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 / [Электрондық ресурс]. - Кіру режимі: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=36180912#pos=2;-111](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36180912#pos=2;-111)
19. «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 30 қарашадағы № 109-ІІ Заңы / [Электрондық ресурс]. - Кіру режимі: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1020914](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1020914)
20. Оценка недвижимости: учеб. пос. для вузов / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - 2 изд. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 560 с.

#### **ADEBIETTER TIZIMI**

1. Sejfullin, Zh.T. Zemel'nyj kadastr: avtomatizirovannye tehnologii kadastrovyh работ: учеб. пос. / G.Zh. Sejthamzina, G.N. Njusupova. – Almaty : KazNU im. al'-Farabi, 2011. – 112 s.
2. Svodnyj analiticheskij otchet o sostojanii i ispol'zovanii RK za 2019-2020 gody [Jelektronnyj resurs] / Komitet po upravleniju zemel'nymi resursami. – Nursultan, 2020. – 254s. – Rezhim dostupa: [http://cawater-info.net/bk/land\\_law/files/kz-land2019.pdf](http://cawater-info.net/bk/land_law/files/kz-land2019.pdf)
3. Ocenka stoimosti zemel'nyh uchastkov: учеб. пос. / pod. red. V.I. Petrova, M.A. Fedotovoj. – 2 izd., pererab. – М. : KNORUS, 2008. – 224 s.
4. Spektr, M.D. Ocenka ispol'zovanija zemel'nyh resursov: учеб. пос. / M.D. Spektr. – Astana : Foliant, 2016. – 300 s.
5. Statisticheskie dannye Respubliki Kazahstan «Sel'skoe, lesnoe i rybnoe hozjajstvo Kazahstana 2019-2021» [Jelektronnyj resurs] / Statisticheskoe agentstvo Respubliki Kazahstan. – Rezhim dostupa: <http://www.stat.gov.kz>
6. Postanovlenie Pravitel'stva Respubliki Kazahstan ot 22 avgusta 2003 goda №890 «Ob ustanovlenii bazovyh stavok platy za zemel'nye uchastki pri ih predostavlenii v chastnuju sobstvennost', pri sdache gosudarstvom ili gosudarstvennymi zemlepol'zovateljami v arendu, a takzhe razmera platy za prodazhu prava arendy zemel'nyh uchastkov» // Sbornik normativnyh aktov. – Astana : Jurist, 2018. – S. 6-12.
7. Sostojanie zemel'nyh resursov Kazahstana [Jelektronnyj resurs] / Nacional'nyj doklad o sostojanii okruzhajushhej sredy i ob ispol'zovanii prirodnyh resursov. - Rezhim dostupa: <http://newecodoklad.ecogofond.kz/2016/zemlya/>
8. Zemel'nyj kodeks Respubliki Kazahstan [Jelektronnyj resurs]. - Almaty : Jurist, 2018. – Rezhim dostupa: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=33479343](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=33479343)
9. Kodeks Respubliki Kazahstan «O nalogah i drugih objazatel'nyh platezhah v bjudzhet» (Nalogovyj kodeks) [Jelektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=36148637](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36148637)

10. Smirnova, Zh.V. Kadastryvye problemy i puti ih resheniya [Jelektronnyj resurs] / Zh.V. Smirnova // Materialy Nacional'noj nauchnoj konferencii. – 2020. – №4. – S.22-26. – Rezhim dostupa: <https://cyberleninka.ru/article/n/kadastryvye-problemy-i-puti-ih-resheniya>
11. Kuznecov, M.S. Jerozija i ohrana pochv: Uchebnik dlja vuzov. 3-e izd., ispr. i dop. / M.S. Kuznecov, G.P. Glazunov. – Moskva : Izdatel'stvo Jurajt, 2019. - 387 s.
12. Sajt zhurnala «Ecosphere» [Jelektronnyj resurs]: - Rezhim dostupa: <https://esajournals.onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/ecs2.2650>
13. Postanovlenie Pravitel'stva RK ot 10.12.2011g. № 1511 «Ob utverzhdenii Porjadka kupli-prodazhi nahodjashhihsja v gosudarstvennoj sobstvennosti zemel'nyh uchastkov ili prava postojannogo zemlepol'zovanii // Sbornik normativnyh aktov. – Astana : Jurist, 2018. – 105s.
14. Ocenka nedvizhimosti : ucheb.pos. / pod red. A. G.Grjaznoj, M. A. Fedotovoj. - M.: Finansy i statistika, 2007. - 496 s.
15. Varlamov, A.A. Zemel'nyj kadastr. Upravlenie zemel'nymi resursami: uchebnoe posobie: v 4-h t. T.2 / A.A. Varlamov, S.A. Gal'chenko. – M.: Kolos, 2014. – 350 s.
16. Spektr, M.D. Zemel'naja reforma i strategija razvitija aula (sela) i sel'skoj mestnosti / M.D. Spektr // Zemel'nye resursy Kazahstana. – 2012. – №2. – S. 20-23.
17. Sajt zhurnala «Agrobiznes» [Jelektronnyj resurs]: - Rezhim dostupa: <https://www.agbz.ru/articles/budushchee-pastbishch/>
18. Prikaz Ministra sel'skogo hozjajstva Respubliki Kazahstan ot 17 janvarja 2020 goda № 7 «Ob utverzhdenii Pravil racional'nogo ispol'zovanija zemel' sel'skohozjajstvennogo naznachenija i vnesenii izmenenij i dopolnenija v nekotorye prikazy Ministra sel'skogo hozjajstva Respubliki Kazahstan»/[Jelektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=36180912#pos=2;-111](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=36180912#pos=2;-111)
19. Zakon Respubliki Kazahstan ot 30 nojabrja 2000 goda № 109-II «Ob ocenochnoj dejatel'nosti v Respublike Kazahstan» / [Jelektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=1020914](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1020914)
20. Ocenka nedvizhimosti: ucheb. pos. dlja vuzov / pod red. A.G. Grjaznoj, M.A. Fedotovoj. - 2 izd. - M.: Finansy i statistika, 2008. - 560 s.

## ТУЙЫН

Земельные ресурсы используются для организации и ведения любого вида человеческой деятельности. В соответствии с законодательством ведется учет и оценка земельных ресурсов. Кадастровая оценка земель является обязательным элементом регулирования земельных отношений. В статье рассмотрены основные вопросы законодательства об определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Раскрыты правовые основы регулирования земельных отношений, ведения земельного кадастра, а также базовые ставки, их корректировка. Проанализированы данные по принятым нормативно-правовым актам кадастровой оценки земельных ресурсов. Сегодня оборот земли и недвижимости происходит постоянно, поэтому важно определить рыночную стоимость этой недвижимости, купли-продажа, обмен, аренда и т.д. Кадастровая нормативная цена земли является одним из основных экономических регуляторов земельных отношений. Кадастровая оценочная стоимость, определенная на основе базовых ставок, является фактической ценой, основой котировок на вторичном рынке земли. Основой определения стоимости конкретных земельных участков являются рыночные цены. Рыночные цены на земельные участки формируются в процессе взаимодействия спроса и предложения.