

## АНДАТПА

Дипломдық жобаның объектісі – Қазақстанда жерді бағалау, нарықтық құны.

Берілген дипломдық жұмыстың мақсаты – Алматы облысының жер телімдерінің нарықтық бағасын анықтау.

Дипломдық жұмыста қарастырылған: жер телімдерінің құнын анықтаудың теориялық негіздері; Алматы облысының жер телімдерінің және бағалау объектілерінің сипаттамалары; бағалау объектілерінің кадастрлық бағасын анықтау және жерді бағалау бойынша тәжірибелік сұрақтар; есептеулер жүргізілді, сонымен қатар қорытынды есептеулер үшін кестелер құрылды.

## АННОТАЦИЯ

Объектом выполнения дипломной работы является оценка земли, рыночная стоимость в Казахстане.

Целью данной дипломной работы является определение рыночной стоимости земельных участков Алматинской области.

В данной дипломной работе рассмотрены: теоритические основы определения стоимости земельных участков; характеристика земельных участков Алматинской области и объектов оценки; определение кадастровой стоимости объектов оценки и практические вопросы по оценке земли, произведены расчеты, а также составлены таблицы для заключительных расчетов.

## **ANNOTATION**

The object of the thesis is the assessment of land, market value in Kazakhstan.

The purpose of this thesis is to determine the value of land plots in the Almaty region.

In this thesis, the following are considered: theoretical foundation for determining the value of land; characteristics of land plots of the Almaty region and objects of assessment; determination of the cadastral value of object and practical issues of land valuation, calculations made, as well as compiling a table for final calculations.

## **Мазмұны**

### Кіріспе

#### 1 Жер телімдерінің құнын анықтаудың теориялық негіздері

##### 1.1 Жерді бағалау түсінігі, мақсаты, мазмұны және қолдануы

##### 1.2 Қазақстан Республикасында кадастрлық бағалауды орындау

##### 1.3 Жер кадастрын жүргізу және жерді бағалау жұмыстары

##### 1.4 Қалалық жерді бағалаудың әдістемелік негіздері

#### 2 Алматы облысы бойынша жердің қазіргі жағдайы, сапасын бағалау және топтастыру

##### 2.1 ҚР және Алматы облысының әкімшілік-аумақтық құрылысы

##### 2.2 Жерлерді аудандастыруды сұлбасын рәсімдеу, келістіру және бекіту

### **ҚОРЫТЫНДЫ**

## КІРІСПЕ

Материалды игіліктерді құруда жер маңызды орынды алады. Ол байлық көзі және қоғамдық өндірістің материалды негізі болып табылады. Жерді табиғи ресурс және өндіріс құралы ретінде пайдалану кезінде сандық және сапалық көрсеткіштермен сипатталады. Жердің сапасы табиғат факторлары мен шарттарынан басқа, экономикалық шарттарға да байланысты, сондықтан жерді өндіріс құралы ретінде бағалау қажеттілігі туындайды.

Қазақстан Республикасының Конституциясына сәйкес жер мемлекеттік меншікке тиесілі. Заңмен орнатылған негіздерде, шарттар мен шекараларда жер жеке меншікке де тиесілі болады. Заңға сәйкес меншік иесі жерді келіскен баға бойынша сатуға, жер телімін шаруашылық серіктестіктің қорына салым ретінде салуға, кепілдікке беруге, сыйға тартуға және мұрагерлікке қалдыруға құқығы бар. Жерді пайдаланудың құқығы азаматтық-құқықтық актілердің негізінде беріледі. Яғни жерді пайдалану құқығына қатысты қабылданған заңдар оларды нарықтық қатынасқа енгізуге мүмкіндіктерін кеңейтті.

Сондықтан, әрбір жер телімі бағалануы тиіс, себебі бір жағынан жер жылжымайтын мүлікке теңестірілді, ал басқа жағынан жер телімдері капитал болып барады, егер құнарлылықты жоғарылатуға қаржылық, материалды және еңбек салымдарын салып дұрыс және мұқият қолданатын болса, оның құны жоғарылайды.

Жердің құны салық салуға, жалға алу төлемін орнатуда негіздеме болып саналады, бюджеттің кіріс бөліктерінің маңызды бөлігі және әрбір адамның қызығушылықтарына әсер етеді. Осы жағдайларда қазіргі уақытта Қазақстанда жерді бағалаудың халық шаруашылық және әлеуметтік маңыздылығы ескеріледі.

Жердің құнын нақты бағалау шарты салық салудың тиімді жүйесінің сыни элементі, негіздемесі болып табылады, және әрбір жер иесі салықтардың әділ үлесін төлеуіне кепілдік береді. Жердің құнын дұрыс бағалау арқылы мемлекеттік және жеке секторда жерді пайдалану саласында шешімдерді дұрыс қабылдауға әсер етеді.

Бағалау мен оның дәлдігін орнату мақсатында, мемлекеттік қадарстрдың тиімді жүйесі болуы қажет, ол барлық жер меншігі мен онда орналасқан барлық құрылыстарды сәйкестендіруге, сипаттау мен бағалауға мүмкіндік береді. Бұл міндеттер үшін ең алдымен, жер телімдерінің шекаралары мен аудандарын дәл анықтайтын кадастр карталарының толық жиынтығы қажет, ал екіншіден, жер телімдері туралы мәліметтерді мұқият түгендеуді, сонымен қатар, орналасуы, тиесілі болуы, топтасуы мен

мақсатына сәйкес пайдаланылуы, өлшемі, пішіні мен басқа сипаттамалары қажет етіледі.

Жер телімдерінің кадастрлық бағалау құнын анықтаудың негізі ретінде жер құнының қалыпты көрсеткіші – базалық мөлшерлемесі саналады.

Жер телімдері үшін базалық мөлшерлеме төлемі – жердің берілген экономикалық жағдайларда жер рентасының орташа шамасын білдіретін қалыпты бағасы.

Бұл жағдайлардың динамикасына байланысты базалық мөлшерлеме өзгеруі мүмкін. Елді мекеннің инфрақұрылымына меншікті шығындар бойынша орнатылған жер салығын капиталдандыру негізінде базалық мөлшерлемелер анықталғанын ескеру қажет.

Соның нәтижесінде, Қазақстанда жер төлемдерінің өлшемдерін түсіру қалыптасқан. Себеп – базалық мөлшерлеме төмен болғандықтан жер телімдерінің кадастрлық құнының төмендігі. Осыған байланысты жер салығынан жергілікті бюджетке түсетін түсімдердің меншікті салмағы азғантай. Мысалы, Астанада ол шамамен 2% құрайды. Салыстыру үшін, нарықтық елдерде бюджетке жерден түсімдер 30% дейін көлемді құрайтынын ескеру қажет.

Осының барлығы жер төлемдерінің заманауи қаржылық жүйесін құруда және кредиттік-қаржылық қатынастарда, сонымен қатар жергілікті бюджеттік құрылуына әсер етеді және жылжымайтын мүлік нарығының дамуын тежейді. Сондықтан жерге негізгі (нормативті) төлем мөлшерлемесін нақтылаудың объективті қажеттілігі пайда болды.

Бұл мәселе соңғы жылдары қаланың дамуына салымдардың жоғарылауына байланысты аса өзекті бола бастады. Тұрғын үй құрылысы айтарлықтай кеңейді, қаланың инфрақұрылымы түрлендіріледі, заманауи және жаңа заманауи ғимарттардың құрылысы жүргізіліп жатыр.

Осының барлығы жылжымайтын мүлік нарығы үшін жақсы жағдайлар орнатады.

# **1 Жер телімдерінің құнын анықтаудың теориялық негіздері**

## **1.1 Жерді бағалау түсінігі, мақсаты, мазмұны және қолдануы**

Жер Қазақстан Республикасында табиғи ресурс, жылжымайтын мүлік объекті және өндірістің негізгі құралы ретінде құны бағалануы тиіс.

Баға – жылжымайтын мүлік объектінің немесе оған кез-келген қызығушылығының есептік немесе сараптама құны, оны жылжымайтын мүлікті бағалау мен талдау бойынша маман, уәкілетті тұлға орнатады.

Бағалау процессі – бағаны алу үшін пайдаланылатын іс-шаралардың белгілі реті.

Жер телімін бағалау процессіне келесі кезеңдер кіреді:

1 Кезең. Бағалау міндетін анықтау;

2 Кезең. Ақпаратты жинау, тексеру және талдау;

3 Кезең. Жер телімін ең тиімді пайдалану шарттарын талдау;

4 Кезең. Бағалаудың 3 тәсілі негізінде нарықтық құнын есептеу – шығындық, салыстырмалы және кірістік және алынған нәтижелерді үйлестіру.

5 Кезең. Бағалау туралы есепті дайындау.

Жылжымайтын мүлік объектісінің (жер телімі немесе жалға беру құқығы) құны деп бәсекелестік нарықта сату-сатып алудың ықтималды бағасын немесе осыған ұқсас басқа операцияларды (кепіл, сақтандыру т.б.) жүргізуді айтады.

Басқа бағалау жұмыстары (нарықтық немесе инвестициялық құнын анықтау, сатып алу бағасын, ипотека құнын анықтау т.б.) тәрізді жерді нормативті бағалау арқылы жер телімінің ақшалай құндылығы орнатылады. Нормативті бағаны анықтайтын әдіс шығынды қажет етеді және жылжымайтын мүліктің бәсекелессіз нарығында қолданылады. Нормативті бағалаудың нәтижесі – территориялық бағаны аудандастыру, әрбір бөлінген аймақ бойынша жердің аймақтық құнының көрсеткіштерін орнату және базалық мөлшерлемеге қатысты түзету коэффициенттері арқылы ескерілетін, жер телімінің жеке сипаттамаларын ескеріп оның кадастрлы құнын орнату.

Нарықтық құны – сатушы мен сатып алушы өздерінің қажеттіліктеріне сәйкес, дұрыс ақпарат игерген дәне төтенше жағдайларға кезікпеген, саналы және дұрыс әрекеттері кезінде бәсекелестік және ашық нарықта телімді сатудың ең ықтималды бағасы. Ол сатылымдарды сәйкестендіру әдісімен анықталады және бәсекелесті нарықта құрылады, онда оған пайдалылық,

иеліктен шығару, сұраныс, тапшылық, өтімділік тәрізді факторлар ең көп әсер етеді. Нарықтық құнының құрамында нарықтың бәсекелессіз жағдайын білдіретін нормативті бағаның бір бөлігі болады. Нарықтың қолайлы шарттарында бәсекелестік орта құрылған кезде нарықтық құны нормативті бағадан жоғары болып келеді. Және керісінше, қолайсыз нарықтық конъюнктура жағдайларында нарықтық құны нормативті бағадан төмен болуы мүмкін.

Жер өндірістің факторы болып табылады, оның көлемі қатаң шектеулі, соған байланысты жердің ұсынысы икемді емес.

Сондықтан, рента түріндегі өзіндік кіріс пайда болады, ол шектелген ресурсты пайдалану үшін төлемді білдіреді.

Жер рентасының кірісі жоғары және келесі факторлар арқылы пайда болады:

- көлік пен байланысқа шығындарды қысқартатындай жер телімдерінің қолжетімдігі;
- аумақты жабдықтауға салынатын қосымша капитал салымдарының тиімділігі;
- жеке жер телімдерін мақсатқа сәйкес пайдаланудың әсері;
- аумақтың бірегейлігінен олардың шектелуі.

Рентаның құрылуына әсер ететін факторлардың көп болуынан жердің нақты құны тек еркін (ашық) нарықта орнатылатынына алып келеді, бірақ жылжымайтын жер мүлігінің жұмыс жасауы әрқашан шектеулі болады: монополиялықтан, немесе монополиялық бәсекелестіктен. Осылай шектелгіндектен, рентаның алғашқы (нормативті) көрсеткішінің қажеттігі туындайды, себебі жүзеге асырылған сатылымдарды сәйкестендіру арқылы, сәйкесінше түзетулер енгізіп, жердің нарықтық құнын нақтылау қажет.

Жер рентасының шамасы ұсыныстың өзгеруімен байланысты емес және кәсіпкерлер тарапынан жер телімдеріне динамикалық сұраныс арқылы анықталады. Сондықтан жер рентасының желісі экономикалық – психологиялық болып келеді. Рента – берілген әлеуметтік-экономикалық жағдайларда, нақты шаруашылық күтілімдерге сәйкес кәсіпкерлердің төлеуге келіскен бағасы.

Жердің (рентаның) нарықтық құнының икемсіз ұсынысы кезінде құрылатын сұраныстан басқа, жердің бағасы (берілген мезетте ұсыныс бағасының тұрақтылығына қарамастан) жер телімінің орналасуы мен оның физикалық сипаттамаларынан тәуелді, олар сұраныстың нарықтық бағасына сәйкесінше түзетуші коэффициенттерді енгізу арқылы ескеріледі. Осы коэффициенттер сұраныстың бағасымен байланысты, себебі олар жердің шектеулі ресурс ретінде, басқа жағдайларда қайталанбайтын және нарықтық



конъюнктурадан тәуелсіз болуы тәрізді бірегей сипаттамаларын ескереді. Осыған байланысты, коэффициенттерді енгізгеннен кейін жердің бағасын теңгерілген деп есептеуге болады, себебі ол сұраныс пен ұсыныстың теңдей ескерілуін көрсетеді. Осы кезде жеке өндірушілердің ренталық сатылымдары ретінде жер телімдерін басқаша пайдалануды қарастырмайтын шығындар алынады. Сондықтан рентаның тек нарықтық құрылуы орын алмайды. Тіпті тұрғын үй нарығында пайда болатын дамыған жер нарығы болса да, рента бағаланатын объектінің ықтималдық шығындарының көрсеткіштері мен сатылымдарын сәйкестендіру әдісін қолдану арқылы анықталады.

Осыған сәйкес, жерді бағалайтын негізгі әдіс шығында қажет етеді және сатылымдарды сәйкестендіру мен кірісті әдістермен қатар қолданылады.

Жылжымайтын мүліктің (жақсартулардың) бағасы мен жердің бағасы тығыз байланысқан. Қоғамның көзқарасы бойынша, бұл екі категорияның байланысы соншалық, бұдан рента жерде құрылған жылжымайтын мүліктің бағасының салдары болып табылады. Бұл байланысты толығымен түсіндіру үшін, «шартты рента» түсінігі енгізіледі, оны өндірушінің (жылжымайтын мүліктің иесі) өзі орнатады. Өндірушінің өзі жердің иесі болған кезде орын алады. Бұл жағдайда, рента туралы айтсақ, белгілі бір шарттармен қатар ескеру қажет. Дегенмен, тиімділік стратегиясын анықтау үшін, кәсіпкер өзінің кірісі шартты рентаны өтейтініне көз жеткізуі қажет.

Рента да, жерге жұмсалатын төлем тәрізді жерге қажетті салымдардың тиімділігін анықтауда маңызды рөл атқарады, сондықтан жердің тегін болуы оның ысырапшылдыққа алып келеді. Сонымен қатар, рента түсінігінің заманауи экономикалық теориясы оны тек жермен емес, сондай-ақ өндірістегі капиталды қаражаттарды инвестициялау арқылы жерде құрылатын жылжымайтын мүлікпен берілген басқа да факторлармен байланыстырады. Бұл рента тәжірибеде жалға алу төлемімен көрсетіледі.

Осылай, жылжымайтын мүлікті пайдалану үшін жалға алу төлемін өндірістің барлық факторларының төлемі ретінде қарастырған кезде, өндіріс құралдарының бағасы өзіндік баға бірлігі болып саналады. Осы жолмен фирмаға қажетті бәсекелестікті қалыптастыра отырып, кәсіпкердің рентадан, жалақыдан, пайыз бен үстемақыдан жоғары болуын қамтамасыз ететін кірісін есептеуге мүмкіндік береді.

Сонымен қатар, аталған әдіс арқылы рентаның жылжымайтын мүліктің құнының құрамындағы үлесін есептеуге мүмкіндік береді.

Жылжымайтын мүліктің құнының бастауы ретінде келесі ресурстардың кешені алынады: табиғи + адами + материалды + материалды емес + төлемдік. Жылжымайтын мүлікті құру барысында бұл ресурстар

жылжымайтын мүлік объекті түріндегі ақырғы өнімнің өндіріс факторлары болады: Жер (Ж) + еңбек (Е) + капитал (К) + ақпарат (А) + қаржы (Қ). егер ақырғы өнімді 100% деп алсақ, онда бұл өнімнің (жылжымайтын мүліктің) құрамындағы факторлардың үлесі әрқайсысы 20%-дан келеді, яғни: Ж (20%) + Е(20%) + К(20%) + А(20%) + Қ(20%) = 100%. Іс жүзінде, барлық экономикалық нәтиже табиғи сұрақтың айналасында шоғырланады: жеке аумақтар мен қаланың жылжымайтын жер мүлігін толықтай пайдалану мен дамыту кімнің қаражатына және қаншалықты тиімді жүргізіледі?

Қалалық жерге жеке меншікті енгізген кезде бұл міндеттің өзектілігі артады.

Экономикалық бағалаудың екінші міндеті – қаланың түрлі бағыттағы жердің құнының ренталық құрамдастарының шамасын (классикалық анықтамалар бойынша оны «квазирентті» деп атау дұрысырақ), яғни оларды пайдаланудан нақты немесе мүмкін болатын табысты анықтау. Бірқатар себептер бойынша, әсіресе нарықтық қатынастардың құрылуы мен дамуы, жалпы қаланың макро экономикалық мүдделері мен жеке кәсіпорындар мен азаматтардың мүдделерін бекіту кезеңінде, жердің белгілі түрлері мен кейбір аумақтары бойынша ренталық компоненттігі қала үшін теріс болуы мүмкін. Ең алдымен, ол тұрғын аумақтарын қамтитыны белгілі. Қала әлеуетін барынша тиімді пайдалану үшін, шығындардан, дотациялар мен жеңілдіктерден қайтарымды жоғарылату үшін мүмкін болатын басқару шешімдерін іздеу және негіздеу мәселесі жалпы қаланың экономикасына да, сондай-ақ оның тұрғындары үшін маңызды бөлек аумақтар, кәсіпорындар мен ұйымдарына да өте маңызды болып табылады.

Қызмет тұрғысынан түрлі бағытталған қалалық жердің құнының құрамындағы шығынның мөлшерін және олардың ренталық әлеуетін анықтау арқылы жерді пайдаланудың экономикалық нормативтерінің негізделген жүйесін құруға, және сәйкесінше, қаланың аумақтық – экономикалық аудандастырудың оңтайлы сызбасын құруға мүмкіндік береді.

Кадастрлы бағалау жүйесінің негізінде қалалық жылжымайтын жер мүлігінің құнының негізгі түрлерін анықтау арқылы жылжымайтын мүлікке салық салу және онымен жасалатын келісімшарттарға қажетті тәсілдерді құру мәселесін шешуге мүмкіндік туады.

## **1.2 Қазақстан Республикасында кадастрлық бағалауды орындау**

Жер кадастрын жүргізу кезеңдерінің бірін – яғни кадастрлық құнды анықтау бойынша жұмыстардың жүргізу міндеті еншілес мемлекеттік кәсіпорындарға бекітілген.

Мемлекеттік жер кадастры Агенттіктің мемлекеттік кәсіпорындарымен мамандандырылған, Қазақстан Республикасы үшін бірегей жүйе бойынша қағаз және электронды тасымалдаушыларда жүргізіледі. Бұл мәліметтер қаржылық кадастрды (жер төлемдерін, ипотека және басқа төлемдері есептеу) жүргізудің негіздемесі болып саналады, олар жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік басқарубойынша жұмыстарды жүргізуге, жерді пайдалануды жобалау мен жоспарлауға және т.б. қызмет етеді.

Жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау үшін, нарықтық бағалардың негізінде, және жылжымайтын мүлікті және бағаны аудандастыру әдістерінің негізінде «Елді мекенде (қалаларда) жерді кадастрлық бағалау әдістемесі» дайындалды. Бұл кезде, жалпы мемлекеттік ақпараттық ресурс болып табылатын АИС ГЗК мәліметтері қолданылады, бұл мәліметтер электронды Үкіметтің құрамды бөлігі және оған кіретін төрт жалпы мемлекеттік жүйелердің бөлігі ретінде сұранысқа ие. Оларға жатады: РНиОНҒ мекенжай регистрі, жылжымайтын мүлік тізілімімен табиғи ресурстар.

Нарықтық экономика жерді пайдалануға жаңа талаптар қояды. Нарықтық экономика жағдайларында жер телімдері жылжымайтын мүлік объектілеріне айналуға, яғни жылжымайтын мүліктің объекті ретінде жердің құны болуы тиіс. Жерді тегін пайдаланудан ақылы пайдалануға көшу жерге төлемдердің барлық түрлерін орнату, анықтау және дайындау шараларын қажет етеді. Оның негізгі формалары: жер салығы, жалға алу төлемі, жер теліміне құқық беру үшін төлем, ауыл шаруашылық бағыттағы жерді басқа мақсаттармен босату арқылы ауыл шаруашылығының шығынын өтеу нормативтері.

Жер телімінің барлық сипаттамаларын ескеретін, базалық мөлшерлемелер мен түзету коэффициенттерінің негізінде жер телімдерін кадастрлық (бағалау) құны аукциондарды жүргізген кезде бастапқы болып саналады.

Сонымен қатар, жерді тегін пайдаланудан ақылы пайдалануға өту мәселесі жерді жылжымайтын мүлік объекті ретінде бағасын анықтаудың заманауи әдістерін игеру және талдауды, жерді ақылы пайдаланудың Тұжырымдамасын дайындауды, ауылшаруашылық жерді, елді мекендердің жерін және бағалық аудандастыру мен ренталық әдіс негізінде жердің басқа категорияларының кадастрлық (бағалау) құнын анықтау үшін базалық мөлшерлемені (нормативті бағаны) есептеу әдістемесін дайындауды қажет етеді.

Бұл шарт экономикалық төлемдер жүйесі арқылы жер ресурстарын тиімді пайдалану әлеуеті үшін қажет, Қазақстанның әлеуметтік экономикалық даму жолында тұрақты өсуіне, оның жаңа деңгейге шығуына

әсер етеді және елдің индустриалды-инновациялық даму бағыттары мен жоспарланған шараларына сәйкес келеді.

### **1.3 Жер кадастрын жүргізу және жерді бағалау жұмыстары**

Жер ресурстарын басқару бойынша Қазақстан Республикасының Агенттігімен (ары қарай – Агенттік) жер кадастрының тұтас жүйесін құру бойынша, Қазақстан Республикасының Әділет Министрлігінің жылжымайтын мүлікті тіркеу орталықтарымен, Қаржы министрліктерімен (РНиОН) және басқа мемлекеттік басқару органдарымен жұмыстарды орындау және бақылау бойынша мақсатты жұмыс атқарылып жатыр. [3]

Жаңа мемлекеттік жер кадастрының құрылуы (ары қарай – Кадастрдың) Қазақстан Республикасы үшін бірегей жүйе бойынша Агенттіктің мемлекеттік кәсіпорындарымен мамандандырылған қағаз және электронды тасымалдаушылармен жүргізіледі.

Қазіргі кезде құқықтық және қаржылай кадастрлар үшін ақпаратты жер кадастрымен құрылады. Жер кадастрының құрамдас бөлігі - қаржылай кадастрды жүргізуге (жерге төлемдерді, ипотека және басқа төлемдерді есептеу т.б.) негізделген, жер телімінің кадастрлы құнын анықтау болып табылады.

Жерді мемлекеттік кадастрлық бағалау үшін, нарықтық бағалардың негізінде, және жылжымайтын мүлікті және бағаны аудандастыру әдістерінің негізінде «Елді мекенде (қалаларда) жерді кадастрлы бағалау әдістемесі» дайындалды.

Нарықтық экономика жерді пайдалануға жаңа талаптар қояды. Нарықтық экономика жағдайларында жер телімдері жылжымайтын мүлік объектілеріне айналуға, яғни жылжымайтын мүліктің объекті ретінде жердің құны болуы тиіс.

Жерді тегін пайдаланудан ақылы пайдалануға көшу жерге төлемдердің барлық түрлерін орнату, анықтау және дайындау шараларын қажет етеді. Оның негізгі формалары: жер салығы, жалға алу төлемі, жер теліміне құқық беру үшін төлем, ауыл шаруашылық бағыттағы жерді басқа мақсаттармен босату арқылы ауыл шаруашылығының шығынын өтеу нормативтері.

Республикада жерге салық салу жүйесі жетілдіруді қажет етеді.

Жер телімінің барлық сипаттамаларын ескеретін, базалық мөлшерлемелер мен түзету коэффициенттерінің негізінде жер телімдерін кадастрлық (бағалау) құны аукциондарды жүргізген кезде бастапқы болып саналады.

#### **1.4 Қалалық жерді бағалаудың әдістемелік негіздері**

Жерді бағалауда негізгі түсінік – орналасу түсінігі, яғни қалада аумақтың орналасуы, аумақта кварталдың орналасуы және кварталда жер телімінің орналасуы. Осыған тағы да аумақта қаланың орналасуы мен елдің ішінде аумақтың орналасуын қосуға болады; соңғы екі деңгей қаланың аумақтық рентасын құрайды.

Жер телімінің бағаланатын құны әлеуетті ренталық кіріс ретінде қарастырылады, ол ең нашар теліммен салыстырғандағы берілген телімнің артықшылықтарымен бірге ескеріледі. Бұл артықшылықтар телімнің жергілікті сипаттамалары ретінде де және оның қалада орналасу факторларымен де құралады. Орналасу ерекшеліктерінің әсерінен телімде орналасқан қызметтердің (сауда, тұрғын үй, өндіріс, бизнес т.б.), бір жағынан аумақпен, басқа жағынан, қаланың басқа элементтерімен өзара байланыс орнатылады.

Бұл байланыстардың ерекшеліктерінен берілген телімнің рентабельдігі анықталады. Бұл кезде өзара байланыстардың барлық аспектілері назарға алынады: аумақтың физикалық-географиялық және инженерлік-геологиялық сипаттамаларына байланысты құрылыстың қымбаттауы, қала тұрғындарының еңбек орындарымен, ғибадат объектілерімен және демалыс орындарымен байланыстары, қалада көлік қатынастарының жағдайлары (көше жолдарының желісінің сипаттамалары, қозғалысқа бөгеттердің жүйесі – өзендер, темір жолдары, бөлшектенген рельефтер т.б., қоғамдық көлік жүйесі), экологиялық ластану көздерінің орналасуы т.б. Мысалы, осындай өзара қатынастардан қаланың орталық көшелері мен көлік тораптарында халықтың үлкен ағымы пайда болады, осылай жақын маңдағы телімдерге сауда, қоғамдық тамақтану, банктер т.б. орналастыру үшін қолайлы шарттар туады.

Қаланың кез-келген орнында нақты бір телімнің құнына қаланың қызметтік-жоспарлы құрылымы толықтай әсер етеді, және берілген телімнің құнын бағалау үшін оның нақты және дәл есептелуі өте маңызды. Сонымен қатар, телімнің құны туралы мәселені оның құнын бағалайтын тұрғыдан ғана қарастырылады.

Қалада кварталдың орналасу (макро позиция факторлары) факторлары кварталда телімнің орналасу (мезо позициясы мен микро позиция факторлары) факторларынан айтарлықтай өзгеше, олардың өзгешелігі – біріншілері алдын ала аталып, саналады, әдістемелік жабдықтау құралдарымен модельденеді және компьютермен есептеледі, олардың нәтижелерін қаланың барлық кварталдары үшін қолданады. Екіншілері айтарлықтай өзгеше, бірегей, оларды есептеу және рәсімдеу қиындау. Осыған

орай, бағалаушылар бағалаудың екі деңгейлі жүйесін қалыптастырды, оған жаппай бағалау деңгейі және жеке бағалау деңгейі кіреді.

Жаппай бағалау деңгейі өте маңызды, оның мөлшері телімнің жалпы құнында жоғары. Жаппай бағалауды аясында алынған квартал аумағын бағалау ретінде алынады квартал жерін негізгі бағалау алынады.

Жер телімін жеке бағалау жұмыстарына микро позиция факторларын ескеріп, негізгі бағалауды түзету жұмыстары, мысалы телімнің өлшемдері мен құрылымы, жақын маңдағы құрылыстардың сипаты, көршілер т.б. кіреді. Жоғарылатушы және төмендетуші коэффициенттерін факторлық бағалау бойынша сараптау арқылы түзету жұмыстары орындалады.

Осылай, әдістемелік жағынан қаланың толықтай аумағын немесе оның үлкен бөлігін жаппай бағалау жұмыстары үлкен қызығушылық тудырады, оның алдында жеке бағалау және жаппай бағалауды жүргізетін мамандармен жүргізіледі.

Жеке бағалау жұмыстары жаппай бағалаудан кейін және соның негізінде жүргізіледі. Оның барысында әрбір телімді жеке бағалайтын бағалаушы мамандар қатысады (ірі қалада осындай ондаған мың телімдер болуы мүмкін). Квартал жерінің құнына әсер ететін жалпы қалалық факторларды анықтау, бұл факторлардың әсерінен жердің құнын бөлу сипатын түсіну, қаланың түрлі аумақтарын бағалау шамаларын сәйкестендіру арқылы бағалаудың нәтижелерінің дұрыс болуын немесе қарама қарсы келуі туралы шешім қабылдауға болады. Кейбір жағдайларда жаппай бағалау жұмыстары кварталдар бойынша да, сонымен қатар кварталдардың тобы бойынша жүргізіледі, осыған сәйкес бағалаудың нәтижесі қатаң болуы мүмкін.

Қала жерлерінің құнын анықтау жұмыстары қала құрылысын жобалауға және жер кадастрына да маңызды. Бұл мақсаттар үшін пайдаланатын бағалау жұмыстарында белгілі бір ерекшеліктері бар, бұл жерде бір құбылыстарды және факторларды бағалауға қатысты, және әдістемелік және модельдік құралдарды пайдалану мүмкіндігі бар. Аумақты қаланың құрылысына қатысты бағалау жұмыстары жоғарыда аталған факторларды біріктіру бойынша жүргізіледі.

Факторлық картографиялық және кестелік материалдардың біріктіру жұмыстарын көп жағдайда елді мекен құрылысының кешені деп атайды. Бұл атау нақты емес. Бағалау түсінігін және қала аумағын сипаттайтын жиынтық көрсеткішімен байланыстырған дұрысырақ. Қала құрылысының және жер-кадастрлық бағалау жүйелерінің ұқсастығы – екі жағдайда да қалалық жердің құны бағалы, соңғысы аталған факторламен және бірегей әдістемелік әдістің мүмкіндігімен анықталады.

Ең басты ерекшелігі – қала құрылысын бағалау жұмыстары құрылысқа жұмсалатын шығындардың және қаланың қызметтерінің шығындарының тұрғысынан жүргізіледі, және игеру мен пайдалану кезінде ең аз шығындар мен жұмсалымдарды қажет ететін қалалық жердің құны бағалы.

Жер-кадастрлық бағалау жұмыстарының сипаты түбегейлі ренталы болып келеді, және игеру мен пайдалану кезінде ең аз шығындар мен жұмсалымдарды қажет ететін қалалық жердің құны бағалы. Осыған орай, қаланың құрылысын бағалау кезінде белгілі бір түрлендірулерді орындау арқылы жер-кадастрлық бағалауды алуға болады.

Жерді бағалау әдістерін талдау жұмыстары бағалаудың мақсаттары мен түрлерін анықтаумен байланысқан. Бағаны жеке және жаппай (кадастрлық) бағалауға бөлу жұмыстары маңызды рөл атқарады. Жеке бағалау жұмыстары нақты жер теліміне ғана қатысты. Бағалаудың мақсаттарына байланысты ол белгілі бір жағдайға қатысты (яғни телімді қызметіне сәйкес пайдаланған кезде және қызметтік-жоспарлау жағдайында) немесе келешегін ескеру арқылы жүргізілуі мүмкін.

Жерге немесе жылжымайтын мүлікке салық салу базасын және жерді жалға алу мөлшерлемесін анықтау мақсатында бағалау жүргізіледі. Кәсіпорынның инвестициялық жобасы мен дамуын жоспарлау мақсатында келешегін ескеру арқылы бағалау орындалады. Қаланың басты жоспарлы шешімдеріне және аймақты жоспарлау жобаларына сәйкес, сонымен қатар ірі объектілердің құрылысын аяқтау мерзімдеріне сәйкес, мысалы метрополитеннің жаңа телімдері мен бекеттері, ірі тұрғын массивтері, сауда объектілері т.б. сәйкес жалпы қалалық және қызметтік-жоспарлау жағдайының күтілетін өзгерістерінің аясында жоспарлы шешімдердің нұсқалары қарастырылады.

Қазіргі жағдайға сәйкес жеке бағалау кезінде сәйкесінше әдістер қолданылады, мысалы сатылым статистикасын талдау (жер үшін қалдық әдісі мен регрессиялық әдістерді қоса), шығынды әдіс және т.б. Келешекті ескеруге сәйкес жеке бағалау кезінде, кіріс әдісі және онымен бірге қолданылатын дисконтты есептеулердің біріккен әдісі қолданылады, сонымен қатар екі жағдайда да қолданылатын ұқсастықтар әдісі қолданылады. Ұқсастық әдісінде жер телімінің микро позициясының факторлары ескеріледі: оның өлшемдері, құрылымы, кварталда орналасуы, жақын көршілес орналасуы және берілген телімді қолдануға қажетті қызметтің тұрғысынан маңызды факторлар.

Қарастырылып отырған функцияның ерекше, жеке сипаты бар және негізгі функцияға қарағанда толықтай сипатталады. Мысалы, «Қоғамдық тамақтану» негізгі функциясы белгілі бір жағдайда 10 орынға арналған

ұлттық тағамдар ресторанына айналуы мүмкін. Ұқсастық әдісін қолданған кезде макро позиция факторларын есептеу, яғни берілген кварталдың қалада орналасуын есептеу ең қиын болып саналады. Бұл факторлардың қалалық жердің құнына әсерін есептеу үшін макро позицияның факторларын математикалық модельдеуге негізделген және қалалық жерді кварталды жаппай бағалау үшін дайындалатын компьютерлік бағдарламаларға негізделген арнайы әдістемелік және құралдық жабдықтар қолданылуы тиіс.

Жер телімінің құны микро позицияны есептеп, кварталдың жерлерінің құнын түзету арқылы анықталады. Қалалық жерді жаппай бағалау жұмыстары негізінен кадастрлық мақсаттарда жүргізіледі, бұл кезде қалада жер кадастрының жүйесі құрылады, оған екі негізгі ішкі жүйелер кіреді: есептеу және тіркеу ішкі жүйесі және қалалық жерді бағалау ішкі жүйесі.

Қалалық жерді кадастрлық бағалау жұмыстары үш иерархиялық деңгейден тұрады. Кварталды бағалау – негізгі есептеуші деңгей, ол жерді теліммен есептеу үшін нормативті база ретінде қарастырылады және жалпылау бойынша аумақтық-экономикалық аудандастыру бағытына өзгереді, ал нақтылау бойынша – жер телімдерін бағалау бағытына өзгереді.

Телім бойынша бағалау – төменгі деңгей, ол жылжымайтын мүлікке салық салу мен жалға алу төлемдерінің мөлшерлемесінің жүйесін ақпараттық жабдықтау үшін, жер нарығын, бағалы жер қағаздарының және ипотеканың нарығын ақпараттық сақтау үшін арналған және квартал бойынша негізгі бағалау негізінде жүргізіледі [8].

Аумақтық-экономикалық аудандастыру – жоғарғы деңгей, ол көрнекі, шолуға ыңғайлы және ірі масштабты, ұзақ мерзімді немесе іздеу шешімдерін қабылдайтын кадастрлық ақпараттың барлық тұтынушыларына арналған. Салық салу – жер кадастрларының басты қозғаушысы болса да, жерді бағалаудың негізгі мақсатына жатпайды.

Қазіргі қоғамда жерді жаппай бағалау жұмыстары қолданылатын себептер: аумақты қызметіне қарай пайдаланудың тиімділігін бағалауға, қаланың басты жоспарын жобалап құрастыру кезінде есептеу жұмыстарына және жалпы қалалық ірі масштабты шараларды жоспарлаған кезде; көптеген қызығушылығы бар тұлғалардың иелігіндегі жылжымайтын мүлікке қатысты құқығы мен міндеттерін орындауға және жылжымайтын мүлікпен жоспарланған келісімшарттарды жасау үшін қалалық жерлердің құны туралы ақпараттандыруға қажет.

Көптеген қолданыстағы әдістемелерде өлшейтін және түзетуші коэффициенттердің көмегімен, жерді бағалауға әсер ететін факторлардың баллдық көрсеткіштегі шамалары әр түрлі көрсетілген. Осы әдістің негізгі кемшілігі – оның субъективтілігі, себебі бағалау факторларының



шамаларының баллмен берілген шамалары авторлардың сараптауымен ұсынылған. Әрине, сарапшы бағаларынан толығымен тәуелсіз әдістемелер жоқ, бірақ есептеу кезінде олардың рөлін азайту, сараптап бағаланатын параметрлердің санын азайту ұсынылады. Ол үшін, факторлар ең объективті және табиғи формада – бағалық көрсеткішпен берілуі тиіс, себебі ақша – барлығына тән жалғыз эквивалент.

Жоғарыда аталғандай, бағаланатын аумақтық элементтің қай функцияларда қолданылады, сол функцияларға сәйкес бағалау жұмыстары жүргізілуі тиіс. Бірақ кейбір әдістемелерде бұл шарт орындалмайды. Аумақтық-экономикалық аудандастыру сұлбасы бойынша жүргізілетін бағалау жұмыстары қандай да бір мақсатсыз, яғни оны қолданылуы мүмкін болатын аумақсыз жүргізіледі. Ал кейбір әдістемелерде жоғарыда аталған шарт орындалады, сол әдістеменің белгілі әдістерінің негізіне қойылған.

Кейбір жағдайларда, бағалауға қажетті факторлардың қатарына бағаланатын аумақтың шекарасында орналасқан инженерлік инфрақұрылымының элементтеріне салымдар жатады («жабық капитал»): бұндай элементтердің бағасы неғұрлым жоғары болса, соғұрлым жердің де құны жоғары болады. Бұндай әдістің үлкен қарама-қайшылықтары мен бөгеттері бар. Біріншіден, белгілі телім бойымен транзиттік магистралды желілер өткенінен жердің құны жоғарыламайды, себебі сол телімдегі құрылысты күрделендіреді. Екіншіден, телімдегі орналасқан жергілікті (тарату) желілері мүлік салушыға толығымен қажет болмауы мүмкін, яғни: ол өзінің қызметтерін ғана жабдықтайтын желілерге ғана төлейді. Басқа да үлкен қиындықтар бар. Көпшілігінің ойынша, оларды шешу үшін инженерлік желілердің сызықты және тораптық элементтерінің әсер ету аймағын есептеу қажет деп санайды.

Бірақ, бұл әдіс тиімсіз, себебі еңбек салымы тым жоғары және қымбат. Сонымен қатар, ол принципіалды тұрғыдан дұрыс емес. Инженерлік инфрақұрылым – қаланың тіршілігін қамтамасыз ету жүйесінің маңызды элементтерінің бірі.

Қала – толықтай инженерлік инфрақұрылымның жалғыз иесі, оған қаланың барлық инженерлік желілері тиесілі, ол оларды пайдалану мен жөндеу жұмыстарын жүргізеді, олардың дамуын жоспарлайды және орындайды, олардың барлығының жұмыс қалпында болуына және барлық тұрғындар мен еңбек орындарының инженерлік қажеттіліктермен жабдықталуына жауапты. Осыған орай, осы немесе басқа аумақтардың инженерлік желілердің элементтерінің әсер ететін аймағында болуы жердің құнына қатысты емес. Айтылғандардың барлығы көлік желілеріне де қатысты.

Инженерлік және көлік инфрақұрылымына салымдарды есептеудің әдістемесі дұрыс және оңтайлы, себебі олар тіршілікпен қамтамасыз етудің коммуналды жүйесі болып табылады, қаланың өмірінің субъектілеріне қатысты және олардың қажеттіліктерін қанағаттандырады. Инженерлік және көлік инфрақұрылымының жалпы құны қаланың барлық аумақтарына біркелкі таралады.

Осындай әдістің артықшылықтары:

- көлік және инженерлік жүйелердің элементтерінің әсері таралатын аймақтарды анықтау бойынша күрделі және сенімсіз міндеттерді шешудің қажеті жоқ;

- бұл жүйелердің қалалық жерді бағалауға тигізетін әсерін есептеу бойынша жұмыстарға еңбек салымы азаяды;

- бұл жүйелердің аумақ бойынша біркелкі таралған және жердің 1 ш.м. бөлінген құны қаланың көлікпен жетуі қиын аймақтардағы жерді бағалау кезінде төменгі шекараны орнатады және барлық аумақтарда фондық бағалауды орнатады;

- қала мен салымшының арасында дұрыс және табиғи өзара қарым қатынас орнатылады, осы кезде қала көлік және инженерлік желілерге толық еркіндік орнатады, барлық шешімдерді қабылдайды және олардың тұтас, бөлінбейтін, өзара байланысқан жүйелер ретінде дамуын жүргізеді, олардың құнын аумақ бойынша біркелкі таралуына ықпал етеді және жерді сату кезінде немесе оны жалға беру кезінде өзінің салымдарын қайтарып алады.

## **2 Алматы облысы бойынша жердің қазіргі жағдайы, сапасын бағалау және топтастыру**

### **2.1 ҚР және Алматы облысының әкімшілік-аумақтық құрылысы**

Қазақстан Республикасы Евразия материгінің екі континентінің қиылысында орналасқан, оның аумағының бір бөлігі Европада орналасады, ал негізгі бөлімі – Азияда. Республика кең аумақты қамтиды, оның ауданы 272,5 га құрайды. Жердің ауданы бойынша Қазақстан әлемнің он ірі мемлекеттерінің қатарына кіреді, ал жан басына шаққанда жермен қамтамасыз етілуі бойынша әлемде Австралия мен Канададан кейін үшінші орынды иеленеді. Елдің бір тұрғынының жермен қамтамасыз етілуі – бір адамға 16,51 га, соның ішінде егістік жермен қамтамасыз етілуі – бір адамға 1,51 га құрайды. Салыстыру үшін, басқа мемлекеттерде осындай көрсеткіштердің шамасы сәйкесінше: бір адамға Ресей – 11,6 және 0,89, АҚШ – 3,8 және 0,75, Қытай – 0,8 және 0,08, Жапония - 0,31 және 0,03 құрайды [18].

Қазіргі кезде республиканың әкімшілік-аумақтық құрылысының жүйесіне кіретін 14 әкімшілік облыстың ішінде 12 облыс шекараға жақын. Қазақстан Республикасының құрлықтағы басқа шекаралас елдермен Мемлекеттік шекарасының жалпы ұзындығы – 13383 км құрайды, соның ішінде Ресей Федерациясымен – 7548 км, Өзбекстан Республикасымен – 2351 км, Қытай Халық Республикасымен – 1783 км, Қырғыз Республикасымен – 1242 км, Түркменстан Республикасымен - 459 км құрайды.

Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысы туралы» Заңына сәйкес республикада әкімшілік-аумақтық бірліктер ретінде: ауыл, кент, ауылдық округ, қаланың ішіндегі аймақ, қала, аймақ, облыс саналады. Республикалық және жергілікті қызығушылықтарды дұрыс біріктіру кезінде мемлекеттік басқару үшін республиканың аумағы екі негізгі категорияға – аймақтарға және елді мекендерге бөлінеді.

Аймақтарға республикалық әкімшілік-аумақтық құрылыстың негізгі буындары ретінде облыс, аудан және ауылдық округ жатады.

Елді мекендер қалалық және ауылдық болып бөлінеді. Қалалық елді мекендерге республикалық, облыстық және аудандық маңызы бар қалалар, және кенттер жатады, ауылдық мекендерге – әкімшілік бағынуына тәуелсіз барлық қалған елді мекендер жатады.

2015 жылдың 1 қарашасына сәйкес жер теңгерімінің мәліметтері бойынша республиканың әкімшілік-аумақтық құрылысының жүйесіне 14 облыс, республикалық маңызы бар 2 қала, 161 әкімшілік аудан, 214

облыстық, аудандық маңызы бар қалалар мен кенттер, 6723 ауылдық елді мекендер мен 2444 ауылдық округ кіреді. Жер қорының облыстар бойынша таралуы мен олардың құрамында әкімшілік-аумақтық құрылыстардың болуы 1 кестеде көрсетілген.

2 Кесте - Алматы облысы бойынша 2015 жылдың 1 қарашасына сәйкес жердің ауданы, әкімшілік аймақтар мен елді мекендердің саны.

Облыстардың атауы	Жердің ауданы, мың га.	Әкімшілік-аумақтық бірліктердің саны			
		аймақтар (қаладағы аймақтарсыз)	қалалар мен ауылдар	ауылдық елді мекендер	ауыл аймақтар
Алматы	22379, 2	16	20	745	251
Облыс бойынша барлығы	22379, 2	16	20	745	251

Қазақстан Республикасының жер қоры пайдаланылатын мақсаттарға байланысты келесі категорияларға бөлінеді:

- 1) ауыл шаруашылық жерлер;
- 2) елді мекенді жерлер (қалалардың, ауылдар мен ауылдық елді мекендердің);
- 3) өнеркәсіптің, көлік, байланыс, қорғаныс және басқа ауыл шаруашылық емес бағыттағы жерлер;
- 4) аса қорғалатын табиғат аумақтары, сауықтырушы, рекреациялық және тарихи-дәстүрлі маңызы бар жерлер;
- 5) орман алқабы;
- 6) жер су қоры;
- 7) бос жерлер.

Берілген мақаланың 1 бөлімінде көрсетілген жерлер оларға сәйкес орнатылған мақсаттарға сәйкес пайдаланылады. Жердің құқықты режимі олардың белгілі бір категориясында болуы және жерді аудандастыруға сәйкес пайдалануы бойынша анықталады.

Қазақстан Республикасының аумағында табиғат жағдайлары бойынша келесі аймақтар кездеседі:

- 1) орманды дала;
- 2) дала;
- 3) құрғақ дала;
- 4) шөлейт;
- 5) шөл;
- 6) таулы-шөлейт дала;

- 7) субтропикті шөл;
- 8) субтропикті-таулы шөл;
- 9) орташа азиатты тау.

2015 жылдың 1 қарашасына сәйкес жер теңгерімінің мәліметтері бойынша Қазақстан Республикасының жапы аумағы 272,5 млн. га құрайды, оның 11317,3 мың га Байқоңыр ғарыш айлағының және бірнеше әскери полигонының астында Ресей Федерациясына жалға берілді. Қазақстан Республикасының 0,9 мың га Өзбекстан Республикасының аумағында «Чимган» санаторийінің астында қолданады. Қазақстан Республикасының пайдаланатын жер қоры 261 173,8 га құрайды.

Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес жер қоры мақсатты пайдалануға байланысты 7 категорияға бөлінеді:

- 1) ауыл шаруашылық маңызы бар жерлер;
- 2) елді мекенді жерлер (қалалар, ауылдар мен ауылдық елді мекендер);
- 3) өнеркәсіп, көлік, байланыс жерлері, ғарыш қызметінің қажеттіліктеріне, қорғаныс, ұлттық қауіпсіздік пен басқа ауыл шаруашылық емес маңызы бар жерлер;
- 4) аса қорғалатын табиғи аумақтардың жерлері, сауықтыру, рекреация және тарихи-дәстүрлі маңызы бар жерлер;
- 5) орман алқабы;
- 6) жер су қоры;
- 7) бос жерлер.

3 Кесте – Жердің категориялар бойынша таралымы (Алматы облысы)  
мың га

Облыстардың атауы	Жерлердің категориясы							Барлығы
	Ауыл шаруашылық маңызы бар	Елді мекендер	Өнеркәсіп, көлік, байланыс және басқа а/ш маңызы бар	Аса қорғалатын табиғи аумақтар	Орман алқабы	Жер су қоры	Бос жерлер	
Алматы	8090,7	855,2	301,8	1086,7	4076,8	193,4	7776,9	22381,5
Барлығы	8090,7	855,2	301,8	1086,7	4076,8	193,4	7776,9	22381,5

Жыл сайын, жер түрлендірулерінің нәтижесінде республикада жер қорының құрамын үнемі қайта тарату жүргізіледі. Есептік жылда жердің

категориясын жер, орман және су заңнамасына сәйкестендіру бойынша жұмыстар жалғасады. Ауыл шаруашылығында қолданыстағы ауыл шаруашылық жерді түгендеу нәтижелері бойынша жер категорияларының аудандары нақтыланды.

Елді мекендердің жерлерінің категориясына қалаға, кенттік шекараға, және ауылдық елді мекендерге қосылған жер телімдері жатады. Елді мекендердің бос емес және инфрақұрылымның құрылысына, дамуына арналған жерлерден басқа жердің құрамына малды бағуға, шөп шабуға, көгалдандыруға және басқа ауыл шаруашылық маңызы бар жерлер де қосылады.

2015 жылдың 1 қарашасына сәйкес жер теңгерімінің мәліметтері бойынша республикада елді мекенді жерлердің ауданы 23,7 млн га құрады, соның ішінде қалалар мен кенттер – 2,2 млн га және ауылдық елді мекендер – 21,5 млн га.

Елді мекендерде жерді аумақтық жоспарда талдауы бойынша, олардың ең үлкен аудандары Ақтөбеде (3837,6 мың га), Қарағандыда (3903,0 мың га), және Шығыс Қазақстанда (2970,5 мың га) облыстарында орналасқаны белгілі болды.

Жалпы республика бойынша ағымдық жылы 2014 жылмен салыстырғанда елді мекенді жерлердің ауданы 40,1 мың га қысқарды. Бұл кезде ауылдық елді мекендердің жерлерінің ауданы 32,4 мың га жоғарылады, ал қалалар мен ауылдардың жерлері 72,5 мың га азайды.

Барлық облыстарда елді мекендердің жерлерінің аудандарының өлшемдері өзгерді, кейбір өлшемдер жоғарылады, кейбірі төмендеді.

Елді мекендердің аудандарының өзгеруінің себебі олардың шекарасына қосымша жердің қосылуы, кенттердің бір бөлігін ауылдық елді мекендерге айналдыруы, және түгендеу нәтижесінде елді мекендердің аудандарын нақтылауы әсер етті.

Жер құрамдары бойынша елді мекендердің жер құрылысын талдау бойынша, олардың ішінде басым бөлігі ауыл шаруашылық жерлер екендігі анықталды, олар қалалар мен кенттердің жерінің ауданының 77,0%-ын және ауылдық елді мекендердің - 92,0%-ын алып жатыр. Құрылыстар, аудандар, көшелер, жолдар барлық елді мекендердің аумағының 3,5%-ын алып жатыр, соның ішінде қалалар мен ауылдарда 9,9%, ауылдық елді мекендерде 2,8% құрайды.

Жалпы республика бойынша елді мекендер бойынша жер иеліктерінің құрамы мен әрбір облыс бойынша 5 кестеде көрсетілген.

5 Кесте – 2015 жылдың 1 қарашасына сәйкес елді мекендердің жерлерінің құрамы

Жердің түрлері	Елді мекендер, барлығы		Қалалар мен кенттер		Ауылдық елді мекендер	
	ауданы, мың га	%	ауданы, мың га	%	ауданы, мың га	%
Ауылшаруашылық жерлер	21508	90,6	1720	77	19788	92
соның ішінде:						
Егістік жерлер	25	0,4	44	0,9	238	1
Көп жыл отырғызылған	85	1	8	0,5	17	0,1
Тыңайған жерлер	213	87	11,2	0,4	74	0,43
Шөп шабуға арналған	20858	0,3	7,7	73	205	1
Бақшалар мен қызметтік телімдер	44	2,0	1633	0,7	19224	89,4
Ғимараттардың астындағы	484	2,9	15,9	5,9	28	1,6
Аудандардың, көшелер мен жолдардың астындағы	350	1,5	131	4	352	1,2
Саябақтар, шағын бақтар, бульварлардың астында	17	0,1	90	0,5	260	0,1
Орман алқаптары мен ағаш-бұталы өсімділер	100,7	0,4	11	1	6	0,4
Су астындағы	220	0,9	23	0,9	77	0,9
Батпақтар	58,5	0,2	19	0,1	200	0,2
Басқа жерлер	1008	4,2	3,2	10,6	55	3,6
Барлығы	23748	100	2237	100	21511	100

Барлық облыстарда өзгерістер болды, кейбір облыстарда жоғарылады, кейбірі төмендеді.

Елді мекендердің аудандарының өзгеруінің себебі олардың шекарасына қосымша жердің қосылуы, кенттердің бір бөлігін ауылдық елді мекендерге айналдыруы, және түгендеу нәтижесінде елді мекендердің аудандарын нақтылауы әсер етті.



6 Кесте – 2015 жылдың 1 қарашасына сәйкес әрбір облыстың елді мекенді жерлерінің құрамы

Облыстардың атауы	Жалпы ауданы	Соның ішінде												
		Егістік жерлер	Қеп жыл отырғызылған	тыңайған	Шөп шабуға	Мал жайылымы	Бақшала р мен қызметті	Барлығы а/ш жерлеріі	Орман алқаптары	бағпақтар	Суу астындағы	Аудандардың, көшелер	Ғимараттардың астында	Басқа жерлер, арналар
Ақмола	1241,2	27,7	0,3	2,5	4,5	1012	3,4	1051	6	4,4	38	40,8	69	30,6
Ақтөбе	3837	2,4	0,1	6	17,0	3629	2,2	3657	8	2,5	21	20,8	22	101
Алматы	855	45	5,5	0,2	18,8	680	5,9	756	3,6	0,4	2,8	26	22	43
Атырау	1372,9	22	0,1	0,8	1,8	1229	1,8	1233	2	3,4	1,8	3	16	101
Ш-Қазақстан	2970	0,2	0,9	25	59,6	2664	6,1	2889	24	1,1	8	42	47	66
Жамбыл	460,1	29	3,5	-	3,0	367	-	404	3,5	0,5	2,5	27	5,5	17
Б-Қазақстан	2323,6	4,5	0,3	6,3	58,8	2165	2,2	2237	0,8	2,6	4,7	26,5	16	34
Қарағанды	3903	27,9	0,2	6,7	16,2	3531	6,9	3589	11	2,8	14	26,2	36	221
Қызылорда	684	3,8	0,6	0,4	1,1	532	5	542	15	0,2	1,3	19,4	8,7	95
Қостанай	1594	17,6	0,5	-	19	1292	3,8	1334	6	16,2	46	38,6	80	45
Маңғыстау	997	-	0,7	0,2	-	883	-	884	0,1	-	0,1	4,8	3,8	104
Павлодар	1761	32,7	0,8	27,0	10	1523	4	1598	6,2	5,8	28	40	37	43
С-Қазақстан	959	18,7	0,7	2,7	2	761	2,7	787	7,8	18	47	16	62	20
О-Қазақстан	756	48,9	11,4	6,4	0,3	583	0,2	650	4,4	-	2,2	20,09	35	43
Алматы қ.	22,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,3	11,3	-
Астана қ.	34,6	-	-	-	-	-	0,6	-	0,6	-	-	4,6	3,5	24
Барлығы	23749	282,2	25,5	85,9	213	20858	44	21508,9	100,6	58	220,6	367,9	484,5	1008,6

Елді мекендердің әр түрлі деңгейде дамуы, ауыл халқының тоқырау аудандарынан жоспарлы көшуі елді мекендердің құрылған шекараларына өзгерістер енгізудің қажеттігін білдіреді.

Көптеген ауылды елді мекендердің халыққа қоса мал басының, шаруалық және фермерлік шаруашылықтардың толуынан елді мекендерге кіретін мал жайылымдарының бұзылуына, жалпы экологиялық жағдайдың нашарлауына алып келеді. Қазіргі кездегі ауыл халқының ауылдан қалаға, қолайсыз экологиялық жағдайлы аудандардан экономикасы дамитын аудандарға көші-қон үрдістері қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің аумағын қалыптастырудың түрлі әдістерін қажет етеді.

## **2.2 Жерлерді аудандастыруды сұлбасын рәсімдеу, келістіру және бекіту**

Қала құрылысын орындау үшін аумақтарды аудандастыру ҚР Қала құрылысының кодексінде қарастырылған.

Аудандастырудың берілген түрі адамдардың өмір сүруіне қолайлы ортаны қамтамасыз ету үшін, аумақтарды табиғи және техногенді сипаттағы төтенше жағдайлардың әсерінен қорғау, халықтың және өндірістің шектен тыс шоғырлануын, қоршаған ортаның ластануының алдын алу, аса қорғалатын аумақтарды сақтау, соның ішінде табиғи ландшафттардың, тарих және дәстүрдің ескерткіштерін, ауыл шаруашылығы және орман жерін қорғау үшін жүргізіледі [19].

Осы аталған мақсаттарда қала құрылысын жоспарлаған кезде аумақты бірнеше аймақтарға бөледі:

- тарих және дәстүр ескерткіштерін қорғау аймағы;
- аса қорғалатын табиғи аймақтар, санитарлық, қорғаныс және санитарлық-қорғаныс аймақтары, суды қорғау аймағы және жағалаулық қорғау өңірлері;
- ас үйге арналған сумен жабдықтаушы су құбырларының көздерін санитарлы қорғау аймақтары;
- пайдалы қазбалардың орналасқан аймақтары;
- табиғи және техногенді сипаттағы төтенше жағдайлардың әсеріне ұшыраған аймақтар;
- төтенше экологиялық жағдайлар мен экологиялық апат аймақтары;
- экстремалды табиғи-климаттық жағдайлары бар аймақтар;
- ҚР заңнамасымен және ҚР субъектілердің заңнамасымен бекітілген басқа аймақтар.

Аумақтық аймақтар, олардың шекаралары мен құқықтық режимі аудандастыру сұлбалары бойынша анықталады, оларды аудандар мен елді

мекендердің құрылыстық даму жоспары мен олардың ғимараттары туралы қала құрылысының құжаттамасын дайындау кезінде дайындалады. Аудандық аймақтардың құқықтық режимі туралы мәліметтер, соның ішінде пайдалануға берілген рұқсаттамалар мен басқа шектеулер де ғимараттардың, құрылыстардың құрамына кіреді.

Алматы облысының Балқаш және Райымбек аудандарының жер телімдеріне төлемнің базалық мөлшерлемесін ( ары қарай ЖТТБМ) есептеу бойынша облыстың жер қатынастары бойынша Уәкілетті органның тапсырмасына сәйкес, қолданыстағы ЖТТБМ нарықтың орнатылған жағдайларына келтіру мақсатында орындалған.

Жұмыстар төмендегі ережелерге сәйкес орындалды:

- 2003 жылдың 2 қыркүйекте №408 Қазақстан Республикасының Үкіметінің Бұйрығымен бекітілген, оған енгізілген өзгерістермен 2007 ж 22 мамырда №408, 2011 ж 10 қазанда №1154 бірге 2003 жылдың 20 маусымынан Қазақстан Республикасының Жер Кодексімен (ҚР ЖК) сәйкес;

- жер телімдерін елді мекендерде жеке меншікке берген кезде олардың төлемінің базалық мөлшерлемесін анықтау бойынша әдістемелік нұсқауларға сәйкес.

Қалалық және басқа тұрғыдағы аумақты аудандастыру сұлбасы (ары қарай –сұлба) қала құрылысына регламенттерге қойылатын аудандастыру талаптарының мазмұны мен әсер ету шекарасын орнататын құжат.

Сұлба қаланың басты жоспарына сәйкес, әрбіреуінің орнатылған сызықтарының шегінде аумақтың басқа елді мекенінің сұлбасы.

Басты жоспардың құрамында және оны жергілікті өздігінен басқару органы бекіткеннен кейін, қала құрылысының бекітілген құжаттамасының статусына енеді, сонымен қатар берілген аумақта барлық заңды және физикалық тұлғалармен орындалуына міндеттеледі [20].

Басты жоспардың құрамында және оны жергілікті өздігінен басқару органы бекіткеннен кейін, қала құрылысының бекітілген құжаттамасының, ал қаланың құрылысының бекітілген құрамында ол жергілікті басқару органдарының құқықтық актінің статусына енеді.

Сұлбаны дайындаудың негізгі кезеңдері: бастапқы ақпаратты жинау және талдау; аудандастыру туралы алдын ала шешім қабылдау; сұлбаны келістіру және бекіту (1 сурет)

Сұлбаны дайындаудың аналитикалық кезеңінен алынған материалдардың құрамына кріуі тиіс: аумақты пайдалану түрлерінің тізімі және оны орындауға қажетті аумақтың қажеттіліктерін есептеу; аумақтың игерілуі, жабдықталуы сипатына қарай аумақты бағалау нәтижелері, аумақта ортаның түрлері бойынша берілген функцияны орындауға қажетті

қажеттіліктерін есептеу; аумақтың әлеуметтік, көлік, инженерлік инфрақұрылымдардың объектілерімен жабдықталуын бағалау нәтижелері және берілген функцияны жүзеге асыру үшін олардың қажеттіліктерін есептеу.

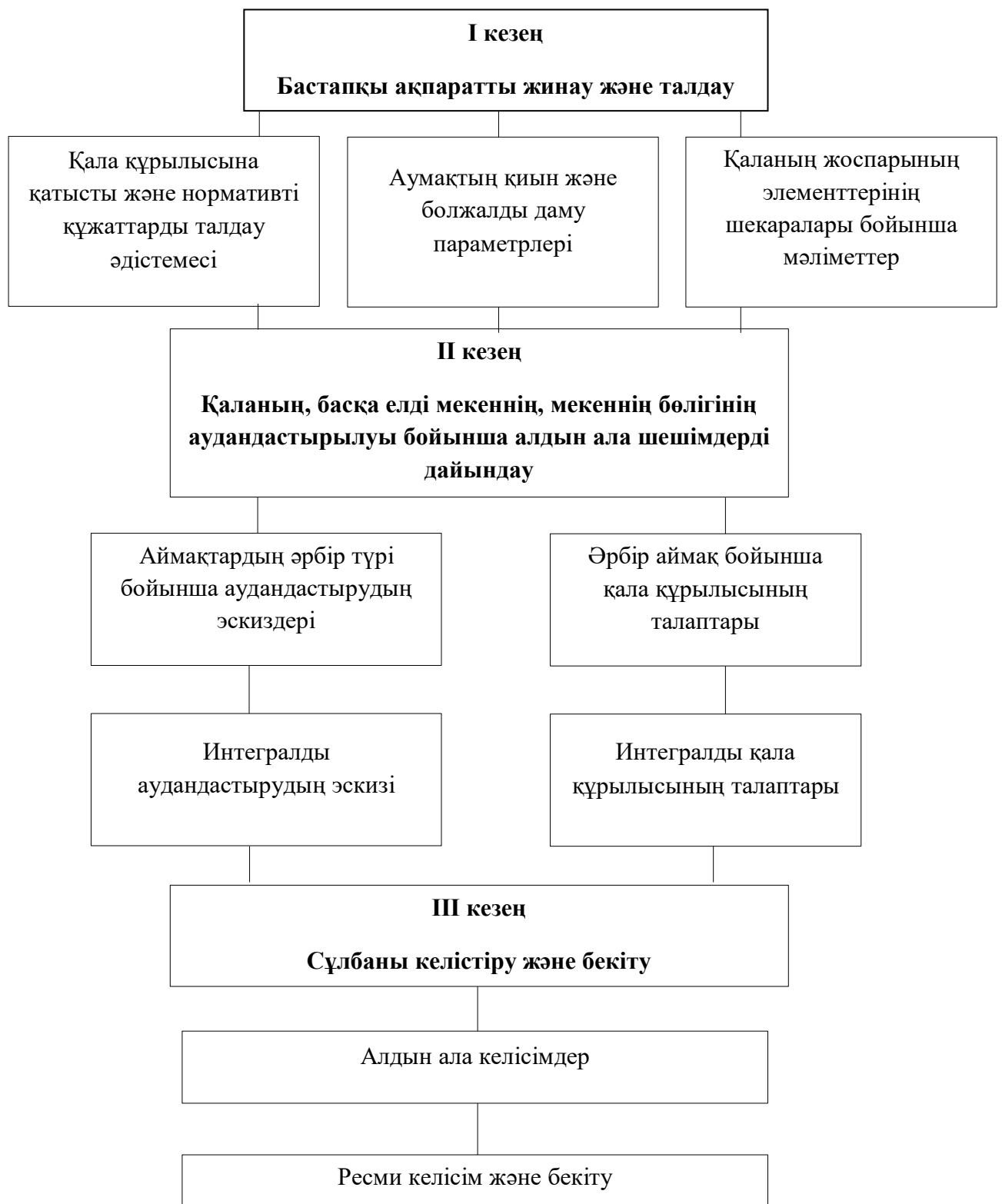
Сұлбаны орындаудың талдау кезеңіне кіруі тиіс: қала құрылысының құжаттамасымен және басқа нормативті құжаттармен жабдықталуын орнату, қолданыстағы қала құрылысы құжаттамалары мен қала құрылысының нормативті құжаттарының құрамын талдау; басты жоспардың қиын және болжаулы параметрлерін анықтау; қаланың аумағын құрылыстық жоспарлы ұйымдастыру бойынша қажетті мәліметтерді анықтау.

Райымбек және Балқаш аудандарының елді мекендерін аудандастыру бойынша жұмыстар келесі ретпен жүргізілді: дайындау жұмыстарында елді мекендердің объектілері қарастырылды, елді мекендер бойынша ақпараттар мен мәліметтер жиналды, жер телімдерінің нарықтық бағасы бойынша материалдар жиналды.

Бағалау телімдерінің шекараларын анықтаған кезде, әкімшілік орталықтың қарқынды дамыған орталығы ретінде анықтамасы, шартты бағалау сұлбасының талдауы ескерілді.

Жер телімдеріне төлемнің базалық мөлшерлемесі есептелген кезде олардың елді мекенге мешіктелуі бойынша жер телімдерінің базалық мөлшерлемесі салыстыру әдісі арқылы анықталды, басқа елді мекендерде интегралды көрсеткішті анықтау бойынша есептеулер жүргізілді, жер телімі үшін базалық мөлшерлеменің соңғы шамасы анықталды.

Материалдарды рәсімдеу, келістіру және бекіту кезінде материал (есеп, сұлба) жергілікті орындаушы органдармен және әкімшілік аумақтардың жер қатынастары бойынша өкілетті органдармен келісілді.



3 Сурет – Аудандастыру сұлбасын дайындау, келісімалу және бекіту кезеңдері

Жерлерді аудандастыру сұлбасының материалдарының құрамында салық салу мақсатында есептік кестелері мен сызбалары бар түсіндірме хаты болуы тиіс.

Түсіндірме хатта жерді аудандастыру бойынша негізгі принциптер, табиғи және әлеуметтік-экономикалық шарттарға белгілі бір коэффициенттерді пайдаланудың негіздемесі, және жер салығының баазалық мөлшерлемесіне түзету коэффициенттерін есептеу тәртібі кіреді.

Сызба метариалында кадастрлық кварталдардың шекаралары, номерлері мен атаулары; елді мекендер мен олардың атауы, әкімшілік деңгейі; қопсытылатын немесе қопсытылмайтын егістік жерлерінің негізгі массивтері (жер аймақтарына); жерлердің сулануы мен дәстүрлі-техникалық жағдайы (шөл және шөлейтті аумақтар үшін); жол желісімен оның сапасының көрсеткіші; қала маңындағы аймақтар мен ерекше жерлерді пайдалану шарттары бар аймақтар; жоспардың басқа негізгі элементтері; жер салығының базалық мөлшерлемесіне ұсынылған түзету коэффициенттерімен қатар салы салуға арналған аумақтардың шекаралары келтіріледі.

Салық салу мақсатында жерлерді аудандастыру сұлбасы аудандық орындаушы органмен, жер қатынастары бойынша өкілетті органмен, салық органымен келісіледі және аудандық өкілетті органмен бекітіледі.

Мемлекеттік бағадарламаларды және жерді дұрыс пайдалану болжамдарын орындау кезінде табиғи аудандастырудың маңызы зор, және елдің әрбір ауданын пайдалану, қорғау бойынша шаралар мен бағдарламалардың дамуына да әсері жоғары. Табиғи-климаттық шарттар да жерді пайдаланудағы, топырақтың табиғи қабатының дамуында, және жерді жалпы пайдалануда маңызды рөл атқарады. Олар жерді пайдалану режимінің құрылуын тікелей әсер етеді [21].

Қазақстан Евразия материгінің орталығында, шамамен Атлант және Тынық мұхиттарына бірдей қашықтықта орналасқан, және Үнді мұхитынан айтарлықтай қашықтықта. Ауданды аудандастырудың барлық мүмкін болатын түрлері қарастырға дұрыс:

- функционалды аудандастыру
- құқықтық аудандастыру
- қала құрылысына сәйкес аудандастыру
- бағалық экономикалық аудандастыру
- экологиялық аудандастыру
- кадастрлық аудандастыру

Ауыр өнеркәсіптерге арналған аудандар саудаға арналған аудандардан қашықтатылады. Тұрмыс аудандары сауда мен өнеркәсіптің енуінен қорғалады; бір типті тұрмыс үйлердің құрылысына арналған аудандар, басқа типті құрылыстардан ажыратылады.

Осы аймақтардың әрқайсысына өзіндік ерекшеліктер, режимдер тән.

Аумақтың (акваторияның) қандай да бір белгісі (құбылысы, шарты) және оның көріну дәрежесі бойынша немесе белгілердің үйлесімі бойынша бөлінуі, кеңістіктік дифференциалдаумен тең, яғни кең мағынада аудандастыру. Мұндай дифференциалдау әрдайым объективті, өйткені қандай да бір белгінің сандық өрнегінің болуы немесе болмауы мүмкін.

Шаруашылықтарды аудандастырудың барлық тәжірибесі экономикалық ерекшеліктерімен ескеріледі. Экономикалық және географиялық аудандастыру арасындағы айырмашылықтар зерттеу объектісімен ерекшеленеді.

Таулы елдер мен облыстардың қатардағы және сектордағы орны биіктік белдеу қатарының ерекшелігімен анықталады. Биіктік белдеулері ортақ елдер мен облыстардың бөліктері бірі ландшафттық зона құрамына енеді. Егер бір зона немесе облыс шеңберінде орналасқан тау сілемдерінің макро беткейлерінің биіктік айырмашылықтары болса, онда провинцияларды жіктейді.

Сонымен физгеографиялық аудандастырудың таксономиялық бірліктер жүйесінде зоналық және азоналдық факторлардың ерекшеліктерін есепке алуды аудандастырудағы негізгі принцип деп айта аламыз. Бірақ оның практикалық мақсатта іске асу жолдары әрқалай. Регионалдық физгеографиялық аудандастыруды тек зоналық немесе азоналдық факторларға сүйене жүргізген үлгілер де бар. Әсіресе «жетекші фактор немесе зоналық және азоналдық белгілерді бір қатарға «алмастырып топтастырған үлгі жиі кездеседі.

Әртүрлі деңгейдегі бірліктерді жіктеуде осы белгілер ауысып отырады: бірде зоналық, бірде азоналдық.

Бүгінгі таңда белгілі көптеген физгеографиялық аудандастыру үлгілері екі қатарлы принцип бойынша құрастырылған: зоналық және азоналдық. Жер бетіндегі кез келген нүктенің географиялық координаты: ендік пен бойлық бойынша берілетіні сияқты аймақтың табиғи ерекшелігі зоналық және азоналдық белгілерді қамту керек.

1945 жылы а.А.Григорьев иәмендегідей таксономиялық қатарлар үлгісін ұсынды: белдеу – сектор - зона (подзона) – провинция – ландшафт.

Бұл үлгіде әрбір келесі деңгейді жіктеуде бірде зоналық. Бірде азоналдық белгілер қолданылып отырған. Белдеу (ендік бойынша қоңыржай, субтропиктік т.б.), азоналдық ерекшелік бойынша белдеу шеңберінде – сектор, оның шеңберінде зоналық белгілер бойынша – зона мен подзона, ендік азоналдық белгі бойынша – провинция бөлінді. Ал ландшафт не зоналық, не азоналдық белгісі бойынша бөлінбейтін бірлік ретінде осы үлгіні аяқтайды.

Дегенмен, бір қатарлы бірліктер жүйесінің кемшіліктері көп. Мысалы, таксономиялық бірліктер жүйесінде зонаның сектордан кейінгі қатарда тұруы. Яғни зона сектордың бір бөлігі, соған бағынышты, таксономиялық деңгейі төмен деген сөз. Бірақ, табиғи зоналардың ірі географиялық заңдылықтардың нәтижесінде пайда болатынын, секторға бағынышты екенін білеміз.

Ал секторды белдеудің бір бөлігі деп қарасақ, онда секторлар тек бір ғана белдеу шеңберінде орналасу керек; ал біз көптеген секторлардың бір емес, бірнеше белдеу шекарасын қамтитынын да білеміз. Міне, осындай, тағы да басқа кемшіліктері үшін аудандастырудың бір қатарлы жүйесі – зоналық және азоналдық факторларды бірге есепке алал алмайды. Өйткені табиғи отрада бір- бірін «ауыстыру» деген болмайды, олар қатар жүріп отырады, бір – бірін толықтырады.

Қазіргі күні белгілі көптеген физгеографиялық аудандастыру үлгілері екі қатарлы қағида бойынша құрастарылған: зоналық және азоналдық. Жер бетіндегі кез – келген нүктенің географиялық координаты: ендік пен бойлық бойынша берілетіні сияқты территорияның табиғи ерекшелігі зоналық және азоналдық белгілерді қамту керек. Мысалы, біз территория шөл зонасының эфемерлі – жусанды солтүстік подзонасында орналасқан дейік, бірақ бұл сипаттама жеткіліксіз, өйткені территорияның регионалдық физгеографиялық ерекшелігін көрсете алмайды. Ал егер оның қандай физгеографиялық ел мен облыста орналасқанын қоса көрсетсек онда түсінікті болады.

Қорыта айтқанда физгеографиялық аудандастырудың негізгі мақсаты – жер бетіндегі жекелеген бірліктерді ажырату. Осы жұмыстың ғылыми нәтижесі – аудандастыру картасын түсіру. Аудандастыру картасында регионалдық физгеографиялық кешендер мен олардың шекаралары көрсетіледі.



## ҚОРЫТЫНДЫ

Қазақстанның әлемдік экономикаға белсенді енуі, оның бәсекелестік қабілетінің жоғарылауы жер ресурстарын дұрыс пайдаланудың тиімділігіне, халықтың экономикалық әлеуеті мен тіршілік әрекетін дұрыс ұйымдастыру шарттарына байланысты.

Қазақстан Республикасының Стратегиялық дамуының, Жер кодексінің ережелері мен мемлекеттік бағдарламалардың жүзеге асырудың бағыттарының бірі – жерді құнарлы және экономикалық дұрыс пайдалану арқылы, жерге орналастыру мен жер ресурстарды басқаратын экономикалық механизмдерін жетілдіру арқылы, жер заңнамасының орындалуын басқару арқылы жер ресурстарын дұрыс пайдалануды және қорғауды қамтамасыз ету.

Жерге орналастыру қызметтерінің нарығын мемлекеттік реттеу – жерге орналастырудың тиімділігін басқаратын басты шара болып саналады. Ол мемлекет пен жерге орналастыру қызметтерінің нарығында кәсіби кәсіпкерлік субъектілерінің арасындағы жерге орналастыруды жүргізу процессін басқаруға бағытталуы тиіс; сонымен қатар, жерге орналастыру жұмыстарының нарығын ынталандыруға, жерге орналастыру саласында кәсіпкерлікті және шағын бизнес кәсіпорындарын қолдауға, жерге орналастыру құжаттамасын дайындаушылардың арасындағы бәсекелестікті дамытуға, кәсіби дағдылары мен өндірістік тәжірибесі бар мамандарды жұмысқа тартуға; жерге орналастырушы мамандардың жерге орналастыру қызметтерін орындау барысындағы шығынның орнын толтыру мақсатында, мамандарды кәсіби сақтандыру жүйесін құруға, және жерге орналастыру қызметтерінің нарығын ақпараттық жабдықтауға, жерге орналастыруды жүргізу процессін басқаруды күшейтуге бағытталуы тиіс.

1. Жерді пайдалану бойынша негізгі әдістердің бірі – жерді негізгі қолдану мақсаты бойынша категорияларға бөлу мен жерді аудандастыру арқылы, оларды саралап (бөлек) пайдалану.

2. Нақты жер телімін негізгі пайдалану мақсаты деп – өкілетті органмен орнатылған шекараны және нақты аумақтың бекітілген даму жоспарына сәйкес, жерді аудандастыру мен оның нақты құқықтық режиміне сәйкес пайдалану тәсілін айтады.

3. Жерді аудандастыру – жерді түрлі қоғамдық мақсатта пайдалану үшін мүмкіндікті қамтамасыз ету болып табылады, бұл кезде пайдалану мақсаты нақты бір жер телімі үшін емес, функционалды аймақты құрайтын жер телімдерінің толықтай тобы үшін орнатылады. Жер телімінің иесі нақты

функционалды аймақ үшін орнатылған жерлерді мақсатты пайдалану аясында жерді пайдалану мақсатын таңдауға құқылы.

4. Жерді пайдалануды оңтайландыру мәселесінің шешімі – жерді мақсатқа сәйкес пайдалану әдістері мен көрсеткіштерін экологиялық-экономикалық жетілдіру және солардың негізінде, және жерді аудандастыру механизмдерін қолдана отырып, жер телімдерінің оңтайлы құрылымын анықтау.

5. Жерді аудандастырудың бірнеше принциптері келтірілген: аумақтың ландшафтты құрылымы мен жердің сапалы сипаттамасын есептеу, жерді пайдаланудың экологиялық басымдығын қамтамасыз ету; аудандастыру кезінде бөлінген аумақтың бірліктердің ауданы жеке аудандастыру кезіндегі жердің жалпы ауданына немесе типологиялық аудандастыру кезіндегі жалпы ауданға сәйкес келуі қажет; жерді тарату жұмыстары жүргізген кезде (немесе аумақтық бірліктер топтасқан кезде), әрбір аумақтық бірлік тек бір таңдалған категорияға түсетінін ескеру қажет; топтасу белгісі бір аудандастыру деңгейінен екіншісіне өзгеріп отыруы мүмкін; қолданыстағы құрылысты, инфрақұрылымды, және жоспарлау құрылымының ерекше элементтерін есептеу.

6. Жерді аудандастыру жұмыстарын түрлі нақтылықтармен жүргізу қажет, яғни жалпы мемлекеттік, аудандық және жергілікті деңгейлерде, сонымен қатар тәжірибеде қолдану міндеттері мен механизмдері әр түрлі деңгейде жүргізу қажет. Жерді аудандастырудың нақты нұсқалары көптеген факторларға тәуелді: жерді пайдаланудың қолданыстағы жүйесінен, ландшафттардың табиғи құрылымдарынан, тарихи мұралығынан, әлеуметтік мақсаттар мен т.б.

7. Жерді аудандастыру жұмыстарын арнайы жобалық құжаттаманың - жерді аудандастыру бойынша жерге орналастыру жобасының негізінде жүргізген тиімді, оның құрамына жерді категориялар мен типтер бойынша таратылуын негіздейтін нормативтік құқықтық, экономикалық, техникалық құжаттардың жиынтығы кіреді.