

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық емес  
акционерлік қоғамы

Ө.А Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Тасполатова Гүлжахан Бауыржанқызы, Тобаджанова Жулдыз Аскарқызы

Алматы облысы есептік кварталдағы жерлерді салық салу мақсатында зоналау

**ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС**

6В07304–Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Алматы 2024

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық  
емес акционерлік қоғамы

Ө.А Байқоңыров атындағы тау-кен – металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ  
НАО «КазНИТУ им.К.И.Сатпаева»  
Горно-металлургический институт  
им. О.А. Байқоңырова

КОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ  
«Маркшейдерлік іс және геодезия»  
кафедрасының меңгерушісі  
PhD докторы  
О.О. Орынбасарова  
« 06 » 2024ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Алматы облысы есептік кварталдағы жерлерді салық салу мақсатында зоналау»

6B07304—«Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Орындағандар

Тасполатова Г. Б. Тобаджанова Ж.  
А.

Рецензент  
Ионосфера институт  
Директоры, т.ғ.м.  
Нурақынов С.М.

Ғылыми жетекші  
PhD докторы, қауымдастырылған  
профессор  
Киргизбаева Д. М.  
« 30 » 05 2024ж.

« 30 » мамыр 2024ж.  
ИОНОСФЕРА  
ИНСТИТУТЫ  
091240017406

Алматы 2024

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық емес  
акционерлік қоғамы

Ө.А.Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы



Э.О.Орынбасарова  
2024ж

Дипломдық жұмысты орындауға арналған  
ТАПСЫРМА

Білім алушылар: Таспалатова Гүлжахан Бауыржанқызы, Тобаджанова Жұлдыз Аскарқызы  
Тақырыбы: «Алматы облысы есептік кварталдағы жерлерді салық салу мақсатында  
зоналау»

Академиялық істер жөніндегі проректор 2023 жылғы «04» 12 №548-П/Ө  
бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «12» маусым 2024жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: практика кезінде алынған облыс  
аудандарының жұмыстары туралы мәлімет

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Алматы облысындағы жерлерді зоналарға (аймақтарға) бөлу, салық ставкасын  
есептеу.

б) Таңдалған аймақтарды жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесіне баға  
аймақтарының шекараларын және түзету коэффициенттерін белгілей отырып, жерді  
аймақтарға бөлу схемасын жасау.

Графикалық материалдардың тізімі: нәтижесін ArgGis бағдарламасында топырақ  
картасын сызу, диаграмма.

жұмыс презентациясы слайдтарда 20 көрсетілген

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: 1.Қазақстан Республикасының Жер кодексі. Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы № 442 Заңы. 2.Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 қаулысы, оған енгізілген өзгерістермен 2007 жылғы 22 мамырдағы № 408, 2011 жылғы 10 қазандағы №1154. 3.Варламов А.А., Антропов Д. В. аумақтарды зоналарға бөлу: оқу құралы / А. А. Варламов, Д. В. Антропов. - М.: ФОРУМ, 2016. - 208 б. 4.Ш.Тайжанов, А.Амралин, Н.Қошқаров, С.Кенжеғұлова, Топырақтану және геология негіздері, 197-257 бет 5. Л. И. Подольский, Алматы облысы Еңбекшіқазақ ауданының ауыл шаруашылығы алқаптарын бағалық аймақтарға бөлу және бағалау. - Алматы, 2000.-111с. 6. Варламов А.А., Талченко С.А. Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастры. - М.: КолоС, 2012.

Дипломдық жұмысты дайындау  
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту жоқ
Салық салу мақсатында зоналаудың теориялық негіздері	28.03.2024ж	Ескерту жоқ
Салық салу мақсатында зоналау үшін алматы облысының аумақтық орналасу ерекшеліктері	17.04.2024ж	Ескерту жоқ
Облыс жерлерін салық салу мақсатында зоналау жұмыстары	17.04.2024ж	Ескерту жоқ

Аяқталған дипломдық жұмыс үшін, оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен,  
кеңесшілер мен және норма бақылаушының қойған  
қолдары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Кадастрлық бөлім	Киргизбаева Д.М. PhD докторы, қауым. профессор	30.05.2024ж	
Арнайы бөлім	Киргизбаева Д.М. PhD докторы, қауым. профессор	30.05.2024ж	
Норма бақылаушы	Киргизбаева Д.М. PhD докторы, қауым. профессор	30.05.24ж	

Ғылыми жетекшісі

Киргизбаева Д.М.

Білім алушылар тапсырманы орындауға алды

Тасполатова Г.Б,  
Тобаджанова Ж.А

Күні « 30 » 05 2024ж.

## **АНДАТПА**

Дипломдық жобаның объектісі - Алматы облысындағы жерлерді зоналарға (аймақтарға) бөлу, салық ставкасын есептеу.

Бұл дипломдық жұмыстың мақсаты-бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесіне түзету коэффициенттерін айқындай отырып, нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау мақсатында Алматы облысының нақты елді мекенінің бағалық аймақтарға бөлу схемасын әзірлеу.

Дипломдық жұмыста: аймақтар бойынша жерді бөлуді анықтаудың теориялық негіздері; Алматы облысының жер учаскелері мен салық салу объектілерінің сипаттамалары; аймақтарды бөлу және жерді бағалау аймақтарының бағаларын анықтау бойынша практикалық мәселелер; есептеулер жүргізілді, сондай-ақ қорытынды есептеулер үшін кестелер жасалды.

## **АННОТАЦИЯ**

Объект дипломного проекта - зонирование земель в Алматинской области, расчет ставки налога.

Цель данной дипломной работы - Разработка схемы ценового зонирования конкретного населенного пункта Алматинской области с целью определения кадастровой (оценочной) стоимости конкретного земельного участка с определением границ оценочных зон и поправочных коэффициентов к базовой ставке платы за земельные участки.

В дипломной работе рассмотрены: теоретические основы определения распределения земель по зонам; характеристики земельных участков и объектов налогообложения Алматинской области; практические вопросы по определению цен зон зонирования и оценке земель; проведены расчеты, а также составлены таблицы для итоговых расчетов.

## **ANNOTATION**

The object of the diploma project is the zoning of lands in the Almaty region, the calculation of the tax rate.

The purpose of this thesis is to develop a price zoning scheme for a specific locality in the Almaty region in order to determine the cadastral (estimated) value of a specific land plot with the definition of the boundaries of the estimated zones and correction coefficients to the base rate of payment for land plots.

In the thesis, the following are considered: theoretical foundations for determining the distribution of land by zones; characteristics of land plots and taxable objects of the Almaty region; practical issues on determining the prices of zoning zones and land valuation; calculations were carried out, and tables for final calculations were compiled.

## МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Салық салу мақсатында зоналаудың теориялық негіздері	9
1.1 Қазақстандағы жерлерді салық салу мақсатында қолданудың заңдық негізі	9
1.2 Есептік кварталдарға бөлу ерекшеліктеріне талдау	13
1.3 Зоналау түсінігі және зоналаудың ерекшеліктеріне сипаттама	18
2 Салық салу мақсатында зоналау үшін алматы облысының аумақтық орналасу ерекшеліктері	24
2.1 Алматы облысының жер бедері, геологиялық құрылымы	24
2.2 Алматы облысының су ресурстары және бағалау әдістері	29
2.3 Алматы облысының топырағы және оған климаттың әсері	31
3 Облыс жерлерін салық салу мақсатында зоналау жұмыстары	40
3.1 Алматы облысын салық салу мақсаты үшін зоналарға бөлудің әдістері	40
3.2 Алматы облысы а/ш жерлерін салық салу мақсатында жерлердің базалық ставкасы мен түзету коэффициентін анықтау	46
3.3 Алматы облысы аумағын салық салу мақсатында зоналау және салық мөлшерлемесін анықтау	52
Қорытынды	73
Пайдаланылған әдебиеттер тізімі	75

## КІРІСПЕ

Жер саяси, экономикалық, әлеуметтік, өндірістік, экологиялық және басқа салалардағы қоғам өмірінің барлық процестерінің негізі ретінде құнға ие, оны сапалы бағалау көп салалы экономиканың қалыпты жұмыс істеуі мен дамуының маңызды шарттарының бірі болып табылады.

Елді мекендер жерлерінің құндылығы олардың ерекшеліктерінде қосымша табыс әкеледі. Бұл табысты анықтау үшін олардың кадастрлық бағалауы жүргізіледі. Елді мекендердің перспективалық дамуын жүзеге асыру, ұтымды және салық саясатын жүргізу кезінде атқарушы билік органдары да, жермен түрлі мәмілелер жасау кезінде жер құқығының жеке субъектілері де жер учаскелерінің құнына сенімді баға алу қажеттілігін сезінеді.

Жер учаскелерінің кадастрлық құнын айқындаудың негізі жер бағасының нормативтік көрсеткіші – жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесі болып табылады. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны-бұл жер учаскесін сату, жалға беру кезінде мемлекет қолданатын жер учаскесінің есептік құны. Жер учаскелеріне төлемақының базалық ставкалары және оларға түзету (арттыру немесе төмендету) коэффициенттері негізінде айқындалады. Мәселен, жердің кадастрлық құнын неғұрлым дәл, сараланған айқындау үшін елді мекендер жерлерінің нарықтық құнын да ескеру қажет. Елді мекендердегі жерлерді аймақтарға бөлу схемалары - бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін анықтауға мүмкіндік береді. Сонымен бірге, жергілікті атқарушы органдардың жерді аймақтарға бөлу тәртібі, сондай-ақ оны өткізу кезеңділігі әр жылда өткізілмейді. Нәтижесінде жер қорының ағымдағы жағдайына сәйкес келмейтін жерді аймақтарға бөлудің ескірген схемалары қолданылады. Сондықтан жер учаскелерінің иелері мен жер пайдаланушылар үшін жер салығының жоғары немесе төмен мөлшерлемелері белгіленуі мүмкін.

*Дипломдық жұмыстың өзектілігі.* Базалық мөлшерлеменің жаңа мәнін белгілей отырып, Алматы облысының жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесіне баға аймақтарының шекараларын және түзету коэффициенттерін белгілей отырып, жерді аймақтарға бөлу схемасына қажеттілік туындады.

Осылайша, жер - бағалау аймақтарының шекаралары түзетілуі, толықтырылуы және жаңартылуы керек, өйткені кадастрлық бағалаудың дұрыстығы жер-бағалау аймақтарының шекараларын анықтаудың дұрыстығына байланысты, бұл болашақта бюджетке жер салығын төлеуден түсетін түсімдердің көлемін анықтайды.

*Дипломдық жұмыстың мақсаты.* Бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасына түзету коэффициенттерін айқындай отырып, нақты жер учаскесінің салық (бағалау) мөлшерлемесін айқындау мақсатында Алматы облысының белгілі бір елді-мекеніне бағалық аймақтарға бөлу схемасы әзірлеу.

Мақсатқа жету үшін келесі міндеттер қойылды:

- аймақтарға бөлу объектісінің жалпы жағдайын зерттеу;
- қажетті материалдарды жинау, талдау және өңдеу жүргізу;
- бағалау аймақтарының түзету коэффициенттерін анықтау;
- орналасу критерийі бойынша бағалау аймақтарын анықтау;
- нарықтық құн критерийлеріне сәйкес бағалау аймақтарын анықтау.
- баға аймақтарының схемаларын жасау, жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесіне түзету коэффициенттері анықтау.

Өндірістік құндылығы: елді мекендердің жерлерін аймақтарға бөлу функционалдық және аумақтық-баға аймақтарын бөліп көрсетуге және тиісті функционалдық мақсатын, жергілікті атқарушы органдар заңға сәйкес жерге орналастыру, кадастрлық, қала құрылысы және қалалық және ауылдық елді мекендерді дамыту жөніндегі өзге де қызметті жүзеге асыруға мүмкіндік беретін елді мекендер шекараларында жер учаскелерін рұқсат етілген пайдалануды айқындауға мүмкіндік береді.

Дипломдық жұмысты орындауға арналған зерттеудің бастапқы деректері. Жұмыс Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексіне (ҚР БҚ) [1]; Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 қаулысына, оған енгізілген өзгерістермен 2007 жылғы 22 мамырдағы № 408, 2011 жылғы 10 қазандағы №1154 сәйкес орындалды. [2]; Қазақстан Республикасының Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттігі 2008 жылғы мемлекеттік Жер ресурстары және жерге орналастыру ғылыми-өндірістік орталығы бекіткен, елді мекендерде Салық салу мақсаттары үшін жер учаскелері мен жерді аймақтарға бөлу үшін төлемақының базалық ставкасына баға аймақтарының шекараларын және түзету коэффициенттерін белгілей отырып, жерді аймақтарға бөлу жөніндегі уақытша әдістемелік нұсқаулармен [3].



# 1 Салық салу мақсатында зоналаудың теориялық негіздері

## 1.1 Қазақстандағы жерлерді салық салу мақсатында қолданудың заңдық негізі

Негізінен, жер - салық салудың алғашқы нысандарының бірі. Жер салығы-ең көне салықтардың бірі. Бастапқыда жер салығы негізінен заттай төленді және Ежелгі әлем мен Орта ғасырлардағы мемлекеттердің салық жүйесінде орталық болды.

Салық салу эволюциясы таза табысқа салық салуға және жер кірісіне қатысатын тұлғаларды – меншік иелері мен жер пайдаланушыларды шектеуге бағытталды. Жер салығы тек жер иесінен ғана емес, сонымен қатар жер пайдаланушылардан да алынды. Сонымен қатар, жер салығының тарихи дамуы кезінде оның негіздері жер учаскесі, жалпы өнім және таза жер аннуитеті болды.

Егеменді Қазақстанда жер салығы 1991 жылғы 17 желтоқсандағы «Жер салығы туралы» арнайы заңмен енгізілді.

Осы заңға сәйкес жер салығының мақсаты экономикалық әдістермен жерді ұтымды пайдалануды қамтамасыз ету және жерге орналастыру, жердің құнарлылығын арттыру, оларды қорғау, сондай-ақ өңірдің әлеуметтік-мәдени дамуы жөніндегі іс-шараларды жүзеге асыру үшін бюджет кірістерін қалыптастыру болып табылады. Жер салығының мөлшері жер учаскесінің сапасы, орналасуы, сумен жабдықталуы бойынша анықталды және жер иесі мен жер пайдаланушының шаруашылық және өзге де қызметінің нәтижелеріне тәуелді болмады. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы, елді мекендердегі, өнеркәсіптегі, көліктегі, байланыстағы, қорғаныстағы және өзге де мақсаттағы, сауықтыру және рекреациялық мақсаттағы, орман қорындағы, су қорындағы жерлер салық салу объектісі болып танылды. Жер салығын Қазақстан Республикасының азаматтары, иелігінде немесе пайдалануында жер учаскелері бар кәсіпорындар, бірлестіктер, мекемелер, ұйымдар, сондай-ақ бірлескен кәсіпорындар, халықаралық бірлестіктер мен ұйымдар, шетелдік заңды ұйымдар мен азаматтар, азаматтығы жоқ адамдар төледі. Бұдан басқа, негізгі өндіріс құралы жер болып табылатын колхоздар, созхоздар және басқа да ауыл шаруашылығы кәсіпорындары бірыңғай жер салығын төлейді және пайдаға салынатын көлік құралдарына, өздігінен жүретін машиналар мен механизмдерге салынатын салықтан босатылады.

ҚР-ның Жер кодексінің 9 бабына сәйкес Қазақстанда жерді иелену және жерді пайдалануға ақы төленеді; жер үшін ақы жер учаскесінің сапасына, орналасуына және сумен қамтамасыз етуіне байланысты анықталатын жер салығы нысанында алынады.

*Жер салығы* – меншікке салынатын салықтардың ішіндегі ең негізгі, ауқымды, маңызы жағынан ерекшесі. Жер салығы жер иеленушілер мен жер пайдаланушылар төлейтін тікелей, оның ішінде нақты салықтардың қатарына жатады. Ол жергілікті бюджеттің бекітілген салықтарының бірі. Нарықтық экономикасы дамыған елдерде жер салығы көбінесе дербес салық ретінде

қарастырылмайды, тек жер құны (баланстық құны) мүлікке салынатын салықтың жалпы сомасына енеді.

Жер салығы Қазақстанда 1992 жылы 1 қаңтарда енгізілді.

Оның *мақсаты* – экономикалық әдістермен жерді ұтымды пайдалануды қамтамсыз ету және жерді сақтау, құнарлылығын арттыру, аумақтардың әлеуметтік-мәдени дамуы үшін қажетті шараларды жүзеге асыру үшін бюджетке түсетін табыстарды құрау.

Жоғарыда келтірілген анықтамадан құқықтық белгілерді құқықтық категория ретінде ажыратуға болады.

Жер салығының құқықтық белгілері:

1) жер салығын мемлекет белгілейді. Қазақстан Республикасында салық салу режимін белгілей отырып, белгіленген соманы азаматтарға ғана беруге міндеттейді. Біздің мемлекетімізде салық төлеу Конституцияда бекітілген конституциялық міндет болып табылады. Қазақстан Республикасы Конституциясының 35-бабына сәйкес заңды түрде белгіленген салықтарды, алымдарды және өзге де міндетті төлемдерді төлеу әрқайсысының борышы мен міндеті болып табылады, - делінген хабарламада.

2) жер салығының тек құқықтық нысанда болуы. Қазақстан Республикасындағы жер салығын төлеу қатынастары, яғни жер салығы ставкаларын белгілеу, Белгілеу, алу, пайдалану сияқты қатынастар 2003 жылғы 20 маусымда қабылданған Қазақстан Республикасының Жер кодексімен және 2008 жылғы 12 маусымда қабылданған «Салық және бюджетке төленетін өзге де міндетті төлемдер туралы» Заңмен реттеледі.

Мемлекеттің жер салығына байланысты салық төлеушілерге қойылатын талабы шарттан емес, нақты заңның талаптарынан туындайды.

Салық кодексіне сәйкес жер салығы:

1. Меншік құқығын, тұрақты жер пайдалану құқығын, уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығын куәландыратын құжаттар негізінде;

2. Жыл сайын 1 қаңтардағы жағдай бойынша жер ресурстарын басқару агенттігі берген жердің Мемлекеттік сандық және сапалық есебінің деректері негізінде есептеледі.

Сонымен қатар, біз айтқанымыздай, салық төлеу міндеті Конституциядан бастау алады. Сондықтан жер салығының қатынастары заңдылықпен қамтамасыз етіледі.

3) Жер салығының мәжбүрлі сипаты. Жер салығы мен жалпы салық ежелден бері адамның еркінен тыс мәжбүрлі болды. Алайда, жер салығын мәжбүрлеп өндіріп алуды мемлекет жүзеге асыратын айыппұл немесе тәркілеу сияқты мәжбүрлі әрекеттерден ажырату қажет. Біздің жағдайда жер салығын төлеуге мәжбүрлеу заңды негіздерге байланысты. Жер салығын төлеуге мәжбүрлеу екі жағдаймен көрсетіледі. Біріншіден, жер салығын төлеу салық төлеушінің еркіне қарсы енгізіледі. Екіншіден, салық төлеуші өз міндеттерінен жалтарған немесе бас тартқан жағдайда, мемлекет жер салығын төлеуші тұлғаға қатысты мәжбүрлеу шараларын қолдана алады. Салық төлеушілердің жауапкершілігіне келетін болсақ, салық төлеушілер, егер олар Салық кодексінде

көзделген мерзімде тиісті салық органдарына жер салығын төлемеген болса немесе көрсетілген мерзімін кешіктірген болса, әрбір алдыңғы күн үшін төленген салық сомасынан 1,5 есе көп төлейді. Ал салық төлеушіде қаражаты, қолда бар мүлкі болмаған жағдайда ол мемлекет кірісіне алады. Ал егер жер учаскесі болған жағдайда, одан басқа мүлік болмаса, онда заңда көзделген тәртіп пен ережелерге сәйкес жер учаскесінің өзі қайтарылады.

4) жер салығын міндетті түрде төлеу. Жер салығын белгілеу кезінде төлеушінің мемлекет алдындағы нақты қаржылық міндеттемелері туындайды. Осы қаржылық міндеттемеге сәйкес, ол бюджет кірісіне заңмен белгіленген соманы төлеуге міндетті. Жер салығының бұл белгісі салықты мәжбүрлеумен тығыз байланысты, салық төлеушіге қатысты міндеттеме, ал салық қызметі органдарына қатысты мәжбүрлеу.

5) жер салығын төлеу жер иелері мен жер пайдаланушылардың заңды міндеті болып табылады; жоғарыда айтқанымыздай, Қазақстан Республикасы Конституциясының 35-бабына сәйкес заңды түрде белгіленген салықтарды, алымдарды және өзге де міндетті төлемдерді төлеу әрқайсысының борышы мен міндеті болып табылады, - делінген хабарламада. Сонымен қатар, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 65-бабының 4-тармағына сәйкес жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар жер салығын, жер учаскелерін пайдаланғаны үшін төлемақыны және Қазақстан Республикасының заңнамасында және шарттарында көзделген басқа да төлемдерді алуға құқылы. Ғалым Е. пороховтың «салық - бұл салық төлеушінің мемлекет шығындарына қатысуға конституциялық міндеті бар екенін білдіретін төлем» деп айтқаны орынды.

6) мемлекеттік жауапкершілік шараларымен жер салығын төлеумен қамтамасыз етілуі. Жер салығын төлеу процесінде соманы төлеу мәжбүрлі болғанымен, ол салық төлеуші үшін жаза ретінде танылмайды. Бірақ жер салығын төлеуші өз міндеттемелерін орындамаған немесе тиісінше орындамаған, яғни жер салығын төлемеген, жер салығын төлеуден жалтарған, төлеу мерзімінен кеш төлеген жағдайда мемлекет тарапынан заңда көзделген жауапкершілік шаралары қолданылады. Құқық бұзушылықтың сипатына және жауапкершіліктің негізіне байланысты қаржылық-құқықтық, әкімшілік-құқықтық, қылмыстық-құқықтық сипаттағы жауапкершілік қолданылады.

7) жер салығының төленуіне мемлекеттік бақылаудың болуы. Салықтық құқықтық міндеттемелердің өзге де азаматтық құқықтық міндеттемелерден негізгі айырмашылығы мынада: егер азаматтық құқықтық міндеттемелерде міндеттеменің орындалуын бақылауды шарт тараптары жүзеге асырса, онда салықтық құқықтық міндеттемелер бойынша бақылау тек мемлекет тарапынан жүзеге асырылады. Мемлекеттік салықтық бақылауды жүзеге асыру мақсатында салық қызметі органдары өте үлкен құзыреттерге ие. Осыған сәйкес салық төлеушілер салықтық тексеруді жүргізу үшін қажетті барлық мәліметтерді салық қызметкерлерінің талабы бойынша толық көлемде уақтылы ұсынуы тиіс. Қазақстан Республикасының Салық кодексіне сәйкес жер салығының төленуіне мемлекеттік бақылауды жүзеге асыруды қамтамасыз ету мақсатында

Құжаттамалық салықтық тексеруді, кешенді тексеруді, салық төлеушілердің мониторингін және т.б. жүзеге асырады.

Жер салығы жер учаскесінің орналасқан жері бойынша төленеді, салық сомасы жергілікті өкімет органдарының құзырында қалады, яғни жер салығының сомасы толығымен жергілікті бюджетке түсіп, жергілікті өкімет органдарының салықты жинауға мүдделілігі арттырылады. Жер салығының негізгі базалық ставкаларын республика үкіметі, ал нақты төлем мөлшерін жергілікті мәслихат өз билігі шеңберінде белгілейді.

Салық салу мақсатында Қазақстанның барлық жерлері, олардың арналған нысанасы мен тиесілілігіне қарай мынадай санаттарға:

- 1) ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлерге;
- 2) елді-мекен жерлеріне;
- 3) өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге ауыл шаруашылығы емес мақсаттағы жерлерге;
- 4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлеріне сауықтыру, қалпына келтіру, тарихи-мәдени мақсаттағы жерлерге;
- 5) орман қорының жерлеріне;
- 6) су қорының жерлеріне;
- 7) босалқы жерлерге бөлінеді;

Жердің мынадай сипаттары:

- Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерлері;
- Орман қорының жерлері;
- Су қорының жерлері;
- Запастағы жерлер *салық салуға жатпайды*.

Жерге салық салу жердің бонитет балына байланысты.

*Бонитет балы* - топырақтың табиғи құнарлылығы мен сапасын бағалау, ол жер учаскесінің орналасқан жеріне, сумен қамтамасыз етілуіне, кірме жолдарға қолайлығына байланысты.

Жер салығын есептеуге негіз болып:

- 1) меншік құқығын, тұрақты жер пайдалану құқығын, өтеусіз уақытына жер пайдалану құқығын куәландыратын құжаттар;
- 2) жер ресурстарын басқару жөніндегі уәкілетті орган әр жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша берген жерлердің мемлекеттік сандық және сапалық есебінің деректері;
- 3) жер учаскесін иелену және пайдалану бойынша құқықты іс жүзінде жүзеге асырылуы табылады.

Жеке меншік және тұрақты пайдалануында немесе бастапқы өтеусіз уақытша жер пайдалану құқығындағы салық салу объектілері бар жеке және заңды тұлғалар *жер салығын төлеушілер* болып табылады.

Жер салығын төлеушілер *қатарына жатпайтындар*:

- бірыңғай жер салығын төлеушілер;
- мемлекеттік бюджет есебінен ғана қамтылатын ұйымдар;
- уәкілетті органның қылмыстық жазаларды атқару саласындағы түзеу мекемелерінің мемлекеттік кәсіпорындары;

- тұрғын үй қоры, соның ішінде оның жанындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жер учаскелері, үй маңындағы жер учаскелері, сол сияқты жеке үй (қосалқы) шаруашылығын, бағбандық және саяжай құрылысы, о.і. құрылысқа арналған жерлерді қоса, гараж алып жатқан жер учаскелері бойынша – Ұлы Отан соғысына қатысушылар және соларға теңестірілген адамдар, мүгедектер, сондай-ақ бала кезінен мүгедектің ата-анасының біреуі;
- тұрғын үй қоры, соның ішінде оның жанындағы құрылыстар мен ғимараттар алып жатқан жер учаскелері, сол сияқты үй жанындағы жер учаскелері бойынша – “Ардақты ана” атағына ие болған, “Алтын алқа” алқасымен наградталған көп балалы аналар;
- діни бірлестіктер.

Жоғарыдағы аталған салық төлеушілер пайдалануға немесе жалға берілген жер учаскелері бойынша салық төлеуден босатылмайды.

*Жер салығының мөлшері* жер иеленушілер мен жер пайдаланушылардың шаруашылық қызметінің нәтижелеріне байланысты болмайды.

Жер учаскесі *салық салу объектісі* болып табылады.

Жер салығы бойынша *салық салу объектісіне мыналар енбейді:*

- Елді мекендердің ортақ пайдалануындағы жер учаскелері;
- Ортақ пайдаланудағы мемлекеттік автомобиль жолдары желісі алып жатқан жер учаскелері;
- ҚР Үкіметінің шешімі бойынша консервацияланған объектілер орналасқан жер учаскелері.

Жер салығын анықтау үшін жер учаскесінің алаңы *салық базасы* болып табылады.

## **1.2 Есептік кварталдарға бөлу ерекшеліктеріне талдау**

Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бөлу жер учаскелеріне кадастрлық нөмірлер беру мақсатында жүзеге асырылады. Қазақстан Республикасының Жер кодексі 155 бабы бойынша кадастрлық кварталдарға бөлу ережелері бойынша реттеледі. Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бөлу бірлігі елді мекендер кварталдары болып табылады.

Құқықтық кадастрда кейіннен пайдаланылатын тіркеу учаскелерінің шекараларын жер учаскесінің орналасқан жері бойынша облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың уәкілетті органдары сәулет органдарымен келісім бойынша айқындайды. және қала құрылысы, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу органдары және тиісті жергілікті атқарушы органдар бекітеді.

Жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлерін қалыптастыру мақсатында облыстарға, республикалық маңызы бар қалаларға, аудандарға және облыстық (аудандық) маңызы бар қалаларға берілетін кодтардың тізбесін Қазақстан

Республикасының Үкіметі белгілейді. Жер кадастрын жүргізу кезінде әрбір жер учаскесіне Қазақстан Республикасының аумағында қайталанбайтын жеке кадастрлық нөмір беріледі, ол жер учаскесінің орналасқан жерін анықтау (сәйкестендіру) мақсатында учаске бірыңғайланғанға дейін сақталады. Жер-кадастрлық іс де осы нөмірмен анықталады.

Жеке және заңды тұлғалар жер учаскесіне кадастрлық нөмір беру және жер учаскесін сәйкестендіретін ескі үлгідегі құжатты жаңасына ауыстыру үшін кадастр жүргізетін мамандандырылған кәсіпорынға жүгінеді, облыстың жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органына хабарласады. (республикалық маңызы бар қала, астана), аудан (облыстық маңызы бар қалалар) жер учаскесінің орналасқан жері бойынша.

Өтінішке жер учаскесін сәйкестендіретін құжаттың түпнұсқасы қоса беріледі.

Жер учаскесін анықтау, оны жер-кадастрлық картада көрсету бойынша жұмыстарды жүргізу нақты шекараларды, осы учаскенің шектеулері мен ауыртпалықтарының болуын, сипатын, сондай-ақ басқа тұлғалардың құқықтарын мақсатты пайдалануын анықтаудан басталады. Жер учаскесінің шекараларын белгілеу және оларды есепке алу рәсімдері жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті органның бұйрықтарына сәйкес жүзеге асырылады.

Мамандандырылған кәсіпорын жер учаскесін сәйкестендіру бойынша жұмыстардың нәтижелері бойынша жер учаскесіне кадастрлық нөмір береді, ескі үлгідегі құжатқа тиісті жазба жасайды және оны өтініш берушіге береді. Жер учаскесіне кадастрлық нөмір беру туралы мәліметтер жер учаскесінің орналасқан жері бойынша жер қатынастары жөніндегі тиісті уәкілетті органға ұсынылады.

Жер учаскесіне құқық туралы ескі үлгідегі құжатты облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), Облыстың (облыстық маңызы бар қаланың) жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органы өтініш берушіге берген жаңа сәйкестендіру құжатымен ауыстыру. құзыретімен, өтініш берушінің қалауы бойынша жүзеге асырылады.

Тиісті жазба жер - кадастрлық кітапқа, кадастрлық іске және мемлекеттік жер тізіліміне енгізіледі.

Кадастрлық нөмірді құру:

- облыстың немесе республикалық маңызы бар қалалардың, астананың коды және;
- Облыстың немесе облыстық (аудандық) маңызы бар қаланың коды;
- есеп беру тоқсанының коды;
- есепті тоқсандағы жер учаскесінің реттік нөмірі. Елді мекеннің кварталы, жұмысшы кенттері мен ауылдық елді мекендер, бау-бақша және саяжай қоғамдары, желілік объектілер: темір жолдар, автомобиль жолдары, бөлу жолақтары бар жер үсті, жер үсті және жерасты құбырлары, су және басқалары есеп беру кварталдары болып табылады.

Жер учаскесінің кадастрлық нөмірінің алғашқы екі цифры облыстың немесе республикалық маңызы бар қаланың, астананың кодын, кейінгі үш цифры облыстың немесе облыстық (аудандық) маңызы бар қаланың кодын, кейінгі үш цифры - жер учаскесінің кодын білдіреді. есепті тоқсанның коды және соңғы үш цифры – есепті тоқсандағы жер учаскесінің реттік нөмірі.

Егер есепті тоқсандағы жер учаскелерінің саны 999-дан асса, есепті тоқсанда құрылған келесі жер учаскелеріне төрт таңбалы реттік нөмір беріледі.

Есепті кварталдардың және/немесе аудандардың, облыстық (аудандық) маңызы бар қалалардың, астананың кодтарын және жер учаскелерінің кадастрлық нөмірлерін кадастр жүргізетін мамандандырылған кәсіпорындар береді.

Жер учаскесін бірнеше бөлікке бөлу немесе бірнеше жер учаскесін бір жерге біріктіру кезінде ескі нөмірлер жойылып, жаңа кадастрлық нөмірлер беріледі. Бүкіл жер учаскесіне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын басқа меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға берген кезде жер учаскесінің кадастрлық нөмірі ауыстырылмайды. Кадастрды жүргізетін мамандандырылған кәсіпорын жер учаскесіне кадастрлық нөмір беру және осы учаскені жер-кадастрлық тіркеуге тіркеу туралы өтініш берушіге және тіркеуші органға хабарлайды. Өтініш берушіге жер учаскесінің жаңа кадастрлық нөмірі және тіркелген жер-кадастрлық картасының (схемасының) тиісті бөлігінің куәландырылған көшірмесі беріледі.

Мынадай:

1. жеке меншік құқығында;
2. тұрақты жер пайдалану құқығында;
3. бастапқы өтеусіз уақытша жер пайдалану құқығында салық салу объектілері бар тұлғалар жер салығын төлеушілер болып табылады.

*Салық салу объектісі.* Жер учаскесі (жер учаскесіне ортақ үлестік меншік кезінде – жер үлесі) салық салу объектісі болып табылады.

*Салықтық база.* Жер салығын айқындау үшін жер учаскесінің және (немесе) жер үлесінің алаңы салықтық база болып табылады.

Елді мекендердің жеріне (үй жанындағы учаскелерді қоспағанда) арналған базалық салықтық мөлшерлемелер алаңның бір шаршы метріне есептегенде мынадай мөлшерде белгіленеді (1.1-кесте):

Кесте 1.1 – Елді мекендердің жеріне арналған базалық салықтық мөлшерлемелер

Р/с №	Елді мекеннің санаты	Тұрғын үй қоры, соның ішінде оның жанындағы құрылыстар мен құрылысжайлар алып жатқан жерді қоспағанда, елді мекендердің жеріне арналған базалық салықтық мөлшерлемелер (теңге)
	Қалалар:	

1.1 Кестенің жалғасы

1.	Алматы	28,95
2.	Шымкент	9,17
3.	Астана	19,30
4.	Ақтау	9,65
5.	Ақтөбе	6,75
6.	Атырау	8,20
7.	Жезқазған	8,20
8.	Көкшетау	5,79
9.	Қарағанды	9,65
10.	Қонаев	6,75
11.	Қостанай	6,27
12.	Қызылорда	8,68
13.	Орал	5,79
14.	Өскемен	9,65
15.	Павлодар	9,65
16.	Петропавл	5,79
17.	Семей	8,20
18.	Талдықорған	9,17
19.	Тараз	9,17
20.	Түркістан	7,79
21.	Алматы облысы:	
22.	облыстық маңызы бар қалалар	6,75
23.	аудандық маңызы бар қалалар	5,79
24.	Ақмола облысы:	
25.	облыстық маңызы бар қалалар	5,79
26.	аудандық маңызы бар қалалар	5,02
27.	Облыстық маңызы бар қалған қалалар	облыс орталығы үшін белгіленген мөлшерлеменің 85 пайызы
28.	Аудандық маңызы бар қалған қалалар	облыс орталығы үшін белгіленген мөлшерлеменің 75 пайызы
29.	Кенттер	0,96
30.	Ауылдар	0,48

Салықты есептеу әрбір жер учаскесі бойынша жеке-жеке салықтық базаға тиісті салық мөлшерлемесін қолдану арқылы жүргізіледі.

Жер учаскесін иелену құқығы немесе пайдалану құқығы тоқтатылған жағдайда жер салығы жер учаскесін пайдаланудың іс жүзіндегі кезеңі үшін есептеледі. Жер салығы бюджетке жер учаскесінің орналасқан жері бойынша төленеді.

Ортақ үлестік меншіктегі салық салу объектілері бойынша салық осындай



объектілердің жалпы алаңындағы әрбір меншік иесінің үлесіне пропорционалды есептеледі. Заңды тұлғалар мен дара кәсіпкерлердің салықты есептеу тәртібі мен төлеу мерзімдері

Салық төлеушілер жер салығының сомаларын салықтық базаға тиісті салық мөлшерлемесін қолдану арқылы өз бетінше есептейді. Шағын бизнес субъектілері үшін арнаулы салық режимін қолданатын дара кәсіпкерлерді қоспағанда, заңды тұлғалар мен дара кәсіпкерлер жер салығы бойынша ағымдағы төлемдерді салықтық кезең ішінде есептеуге және төлеуге міндетті.

Ағымдағы төлемдердің мөлшері салықтық кезеңнің басында болған салық салу объектілері бойынша салықтық базаға тиісті салықтық мөлшерлемелерді қолдану арқылы айқындалады.

Шағын бизнес субъектілері үшін арнаулы салық режимдерін қолданатын дара кәсіпкерлерді қоспағанда, салық төлеушілер ағымдағы салық төлемдерінің сомаларын салықтық кезеңнің 25 ақпанынан, 25 мамырынан, 25 тамызынан және 25 қарашасынан кешіктірмей тең үлестермен төлейді.

Салық салу объектілеріне құқықтар салықтық кезеңнің ішінде берілген жағдайда салық сомасы жер учаскесіне иелік етудің іс жүзіндегі кезеңі үшін есептеледі. Салық төлеуші салықтық кезең үшін декларацияны ұсыну мерзімі басталғаннан кейін күнтізбелік он күннен кешіктірмей түпкілікті есеп айырысуды жүргізеді және жер салығын төлейді.

Шағын бизнес субъектілері үшін арнаулы салық режимін қолданатын дара кәсіпкерлер салықтық кезең үшін декларация ұсыну мерзімі басталғаннан кейін күнтізбелік он күннен кешіктірмей жер салығын төлейді.

*Салықтық кезең.* 1 қаңтар – 31 желтоқсан аралығындағы күнтізбелік жыл жер салығын есептеу үшін салықтық кезең болып табылады.

*Салықтық есептілік.* Кәсіпкерлік қызметте пайдаланылатын (пайдалануға жататын) жер учаскелері бойынша дара кәсіпкерлер (шағын бизнес субъектілеріне арналған арнаулы салық режимін қолданатын дара кәсіпкерлерді қоспағанда) және заңды тұлғалар жер учаскелерінің орналасқан жері бойынша салық органдарына салықтық кезеңнің басындағы жағдай бойынша айқындалған салықтық міндеттемелер бойынша ағымдағы салықтық кезеңнің 15 ақпанынан кешіктірмей жер салығы бойынша ағымдағы төлемдердің есеп-қисабын ұсынады.

Салық төлеуші ағымдағы төлемдерді кезекті (салықтық кезең ішінде) төлеу мерзімі басталғанға дейін күнтізбелік он күннен кешіктірмейтін мерзімде:

- ағымдағы төлемдердің есеп-қисабын – ағымдағы төлемдерді төлеудің соңғы мерзімінен кейін туындағандарды қоспағанда, салықтық кезең ішінде салықтық міндеттемелер туындаған кезде;
- ағымдағы төлемдердің мөлшерлерін тиісті түзетумен және оларды алдағы төлеу мерзімдеріне тең үлестермен бөле отырып, осындай төлемдердің қосымша есеп-қисабын – салықтық кезең ішінде жер салығы бойынша салықтық міндеттемелер өзгерген кезде ұсынады.

Ағымдағы төлемдерді төлеудің соңғы мерзімінен кейін салықтық міндеттемелер туындаған кезде салық төлеушілер ағымдағы төлемдердің есеп-

қисабын ұсынбайды.

Декларацияны жер учаскелерінің орналасқан жері бойынша салық органдарына есепті салықтық кезеңнен кейінгі жылдың 31 наурызынан кешіктірілмейтін мерзімде:

- заңды тұлғалар;
- дара кәсіпкерлер – кәсіпкерлік қызметте пайдаланылатын (пайдалануға жататын) жер учаскелері бойынша айқындалған салықтық міндеттемелер бойынша;
- жеке тұлғалар (оның ішінде жеке практикамен айналысатын адамдар) – кәсіпкерлік қызметте және (немесе) осындай жеке практикаға байланысты қызметте пайдаланылатын (пайдалануға жататын) жер учаскелері бойынша айқындалған салықтық міндеттемелер бойынша ұсынады.

### **1.3 Зоналау түсінігі және зоналаудың ерекшеліктеріне сипаттама**

Аумақтарды аймақтарға бөлуге, яғни *зоналауға* байланысты жер, азаматтық және өзге де қатынастарды реттеу кешенді және салааралық сипатта болады, аймақтарға бөлуді жүзеге асыру шарттары мен тәртібі заңнаманың әртүрлі салаларымен реттеледі: жер, қала құрылысы, орман, су, табиғат қорғау және т. б.

Аумақтарды аймақтарға бөлу институты Жер ресурстарын басқару тетіктерін әзірлеу, әртүрлі мемлекеттік және қоғамдық процестерге (урбанизация, ғылыми-техникалық прогресс, қоршаған ортаның ластануына әкеп соқтырған өнеркәсіптік өндірістерді кеңейту және т.б.) байланысты жер учаскелерін пайдалану жөніндегі қатынастарды реттеу қажеттілігі нәтижесінде қалыптасты [4].

Қазіргі уақытта ҚР аумақтарын аймақтарға бөлу Жер кодексінде қамтылған әртүрлі нормаларға сәйкес жүзеге асырылады:

1. Аймақтарға бөлу-жер аумағын олардың нысаналы мақсаты мен пайдалану режимін белгілей отырып айқындау.

1-1. Елді мекендерде жерді аймақтарға бөлу бағалау аймақтарының шекараларын және жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін айқындау мақсатында жүргізіледі.

2. Облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың деңгейінде жерлерді аймақтарға бөлуді ұйымдастыруды облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың тиісті уәкілетті органдары жүзеге асырады.

Жерді аймақтарға бөлу жобасын (схемасын) облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың тиісті өкілді органдары бекітеді.

Аталған аймақтарға бөлуді жүргізу шарттары мен тәртібі, сондай-ақ белгілі бір аймақтардың құрамындағы жер учаскелерінің құқықтық режимінің ерекшеліктері олардың арасында өзара байланыс пен бағыныстылық жоқ нормативтік актілердің едәуір санымен (не олардың болмауымен) айқындалады. Сонымен қатар, заңнаманы реттеудің мәні болып табылмайтын аймақтарға бөлу түрлері де бар [5].

Аудандастырудың кейбір түрлерін бір аумақта қолдануға болатындығын ескеру қажет. Осылайша, арнайы пайдалану режимі бар аймақтарды бөлгеннен кейін олардың ішінде функционалды аймақтарға бөлу жүргізілуі мүмкін (мысалы, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда). Бұл ретте аймақтарға бөлу кеңістіктік (шекаралары, құжаттық, оның ішінде жергілікті жерде бекітілген) және уақытша белгілермен (мерзімі, өмір сүру кезеңі) сипатталады. «Аймақтарға бөлу» термині ҚР Жер кодексінің 8-бабында бар, онда «жерді нысаналы мақсаты бойынша санаттарға бөлу жүзеге асырылады, оған сәйкес жердің құқықтық режимі олардың белгілі бір санатқа жататындығына және аумақтарды аймақтарға бөлуге және заңнама талаптарына сәйкес рұқсат етілген пайдаланылуына қарай айқындалады» деп көрсетілген. Аумақтарды аймақтарға бөлудің жалпы принциптері мен тәртібі заңдармен белгіленетіні бөлек атап өтілді.

Осылайша, Жер кодексінің нормаларына сүйене отырып, аумақтарды аймақтарға бөлу жердің құқықтық режимін анықтаудың бір әдісі болып табылады және белгілі бір аумақты аймақтарға бөлуді немесе олардың шекараларында жер учаскелерін пайдалану мен қорғаудың арнайы тәртібін белгілей отырып, кеңістік учаскелерін бөлуді көздейді [6].

Басқа авторлар аумақтық аймақтарға бөлу – бұл аумақтық аймақтарды анықтау және қала құрылысы регламенттерін белгілеу мақсатында аумақтарды аймақтарға бөлу жүргізілетін және қала құрылысын аймақтарға бөлу деп аталатын қала құрылысы кодексінің нормаларына сүйене отырып, қалалық және ауылдық елді мекендердің аумақтарын салу ережелерін әзірлеу және іске асыру үшін құқықтық іс-шара деп санайды.

Ұсынылған анықтамалардың көпшілігінде аумақтарды аймақтарға бөлу деп авторлар әдетте қала құрылысын аймақтарға бөлуді түсінеді, бұл біздің ойымызша, аумақтарды аймақтарға бөлудің ерекше жағдайы ғана, өйткені «аумақтарды аймақтарға бөлу» және «аумақтық аймақ» ұғымдары әлі күнге дейін жердің көптеген санаттарының жерлеріне қатысты қолданылмайды. ұқсас нормалар бар.

Осыны ескере отырып, аумақтық аймақтарға бөлу сонымен қатар белгілі бір шаруашылық қызмет үшін қажетті және жеткілікті бір типтік қасиеттер мен қасиеттерге ие аумақтардың (аймақтардың) шекараларын белгілеу деп түсініледі, содан кейін жер учаскелерінің сапалық сипаттамалары мен орналасуына сәйкес жерге орналастыру құжаттамасы негізінде ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді аймақтарға бөлу қажеттілігі туындайды. Сондай-ақ, аймақтарға бөлу бар екенін атап өткен жөн, оның процесі мен нәтижелері жердің құқықтық режимін анықтауға мүлдем қатысы жоқ [7].

Демек, «аумақтарды аймақтарға бөлу» - бұл тиісті іс-әрекеттердің әртүрлі

түрлері мен нәтижелерін қамтитын өте жалпы термин, сондай-ақ аумақ аймақтарға бөлу объектісі болғандықтан және аймақтарға бөлу туралы нормалар жерді пайдалану мен қорғау саласындағы қатынастарды реттеумен қатар экономикалық, экологиялық қатынастарды, қала құрылысы саласындағы қатынастарды, жерді пайдаланудың арнайы режимін белгілеу, кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыру жөніндегі қатынастарды реттейді (аумақтық даму аймақтары мен ерекше экономикалық аймақтарды бөлу), содан кейін, біздің ойымызша, осы тұжырымдаманы және оның мазмұнын саралауға кеңірек тәсіл қолдану қажет. Сонымен қатар, құқықтық режимдерді белгілеумен байланысты емес, бірақ жер ресурстарын басқару саласында қолданылатын аудандастыруды да ескеру қажет.

*Аумақты аймақтарға бөлу әдістері мен құралдары.* Аумақты аймақтарға бөлудің алғашқы қадамы-аумақтың өзін талдау және бағалау. Бұл оның географиялық, климаттық, экологиялық және әлеуметтік-экономикалық сипаттамаларын зерттеуді қамтиды. Ол үшін деректерді жинау және талдау, картография, географиялық ақпараттық жүйелер (ГАЖ), аэрофототүсірілім және т.б. сияқты әртүрлі әдістер мен құралдар қолданылады.

*Аймақтарға бөлудің мақсаттары мен міндеттерін анықтау.* Аумақты талдағаннан кейін аймақтарға бөлудің мақсаттары мен міндеттерін анықтау қажет. Бұл, мысалы, табиғи ресурстарды сақтау, ауыл шаруашылығын дамыту, өндірістік аймақтарды құру немесе туризмді дамыту болуы мүмкін. Мақсаттар мен міндеттерді анықтау дамудың нақты бағыттарына назар аударуға және оларды жүзеге асыру үшін қажетті аймақтарды анықтауға мүмкіндік береді.

*Аумақты аймақтарға бөлу.* Келесі қадам - белгілі бір мақсаттар мен міндеттерге сәйкес аумақты аймақтарға бөлу. Ол үшін картография, кеңістіктік талдау, модельдеу және т.б. сияқты әртүрлі әдістер қолданылады. бұл қадамның нәтижесі әртүрлі аймақтар мен олардың аумақта орналасуын көрсететін аймақтарға бөлу картасын жасау болып табылады.

*Ережелер мен шектеулерді белгілеу.* Аумақты аймақтарға бөлгеннен кейін әр аймақ үшін ережелер мен шектеулер белгіленуі керек. Бұл құрылыс нормативтерін белгілеуді, табиғи ресурстарды пайдалану бойынша шектеулерді, қоршаған ортаны қорғауға қойылатын талаптарды және т.б. ережелер мен шектеулерді белгілеу әр аймақтағы қызметті реттеуге және оның тұрақты дамуын қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

*Мониторинг және бақылау.* Аумақты аймақтарға бөлудің соңғы қадамы белгіленген ережелер мен шектеулердің орындалуын бақылау және бақылау болып табылады. Бұл аумақтың жай-күйін жүйелі бақылауды, деректерді жинауды, талдауды және нәтижелерді бағалауды қамтиды. Мониторинг және бақылау бұзушылықтар мен проблемаларды анықтауға, сондай-ақ қажет болған жағдайда аймақтарға бөлуді түзетуге мүмкіндік береді.

Осылайша, аумақты аймақтарға бөлу әдістері мен құралдары аумақты талдау мен бағалауды, мақсаттар мен міндеттерді анықтауды, аумақты аймақтарға бөлуді, ережелер мен шектеулерді белгілеуді және осы Ережелер мен шектеулердің орындалуын бақылауды және бақылауды қамтиды.

Аумақты аймақтарға бөлу мысалдары:

*Қалалық аумақты аймақтарға бөлу.* Қалалық аумақ функционалдық мақсатына қарай әртүрлі аймақтарға бөлінуі мүмкін. Мысалы, қалада тұрғын аудандарды, коммерциялық аймақтарды, өндірістік аймақтарды, демалыс және демалыс аймақтарын, қоғамдық пайдалану аймақтарын және т.б. бөлуге болады.

*Табиғи аумақтарды аймақтарға бөлу.* Табиғи ресурстарды оңтайлы пайдалану және сақтау үшін табиғи аумақтарды аймақтарға бөлуге болады. Мысалы, ұлттық саябақтар мен қорықтарды әртүрлі күзет деңгейлері мен пайдалану режимдері бар аймақтарға бөлуге болады. Сондай-ақ, табиғи аумақтарды экотуризмді, Ауыл шаруашылығын немесе тау-кен өндірісін дамыту үшін аймақтарға бөлуге болады.

*Ауыл шаруашылығы алқаптарын аймақтарға бөлу.* Ауыл шаруашылығы алқаптарын әртүрлі дақылдар түрлеріне жарамдылығына қарай аймақтарға бөлуге болады. Мысалы, дәнді дақылдарды, көкөністерді, жемістерді, сондай-ақ мал шаруашылығына арналған жайылымдарды өсіруге арналған Аймақтарды бөлуге болады. Аймақтарға бөлу жер ресурстарын пайдалануды оңтайландыруға және ауыл шаруашылығының тиімділігін арттыруға мүмкіндік береді.

*Су объектілерін аймақтарға бөлу.* Өзендер, көлдер және теңіздер сияқты су объектілерін әртүрлі мақсаттарға бөлуге болады. Мысалы, өзенде навигация, балық аулау, рекреация және табиғатты қорғау аймақтарын бөлуге болады. Су объектілерін аймақтарға бөлу олардың ресурстарын тиімдірек пайдалануға және әртүрлі әрекеттер арасындағы қақтығыстардың алдын алуға мүмкіндік береді. Бұл аумақты аймақтарға бөлудің кейбір мысалдары ғана. Әрбір нақты жағдайда аймақтарға бөлу аумақтың ерекшелігін және оны пайдалану мақсаттарын ескере отырып жүзеге асырылады.

Аумақты аймақтарға бөлудің артықшылықтары мен кемшіліктері

*Артықшылықтары:*

1. Ресурстарды оңтайлы пайдалану: аумақты аймақтарға бөлу жер, су, энергия және т.б. сияқты қолда бар ресурстарды пайдалануды оңтайландыруға мүмкіндік береді.
2. Қызметтің тиімділігін арттыру: аймақтарға бөлу аумақты белгілі бір функциялары мен мақсаттары бар аймақтарға бөлуге мүмкіндік береді. Бұл әр аймақтағы қызметті тиімді ұйымдастыруға ықпал етеді және аумақты пайдаланудың жалпы тиімділігін арттырады.
3. Қақтығыстардың алдын алу: аймақтарға бөлу әртүрлі әрекеттер немесе мүдделер арасындағы қақтығыстардың алдын алуға көмектеседі. Мысалы, аумақты өнеркәсіп, тұрғын үй және демалыс аймақтарына бөлу өнеркәсіптік кәсіпорындар мен тұрғындар арасындағы қақтығыстарды болдырмауға, сондай-ақ демалу мен демалу үшін қолайлы жағдайларды қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.
4. Табиғатты қорғау және биоәртүрлілік: аумақты аймақтарға бөлу табиғатты қорғау және биоәртүрлілік аймақтарын бөлуге мүмкіндік береді. Бұл экожүйелерді, жануарлар мен өсімдіктердің сирек кездесетін түрлерін сақтауға ықпал етеді және табиғи ресурстарды тұрақты пайдалануды

қамтамасыз етеді.

*Кемшіліктері:*

1. Әрекет бостандығын шектеу: аймақтарға бөлу жеке адамдар немесе ұйымдар үшін әрекет ету және таңдау еркіндігін шектеуі мүмкін. Мысалы, белгілі бір аймақтарда жерді пайдалануға қатаң шектеулер кәсіпкерліктің немесе белгілі бір қызмет түрлерін дамытудың мүмкіндіктерін шектеуі мүмкін.
2. Басқарудың күрделілігі: аймақтарға бөлу тиісті ережелер мен нормативтерді әзірлеуді және іске асыруды, сондай-ақ олардың сақталуын бақылауды талап етеді. Бұл күрделі және уақытты қажет ететін процесс болуы мүмкін, әсіресе халықтың әртүрлі топтарының әртүрлі мүдделері мен қажеттіліктерін ескере отырып.
3. Сыбайлас жемқорлық және заңсыз пайдалану мүмкіндігі: аймақтарға бөлу сыбайлас жемқорлық пен аумақты заңсыз пайдалану үшін мүмкіндіктер тудыруы мүмкін. Аймақтардың дұрыс бөлінбеуі немесе аймақтарға бөлу ережелерін жосықсыз қолдану аумақты заңсыз пайдалануға немесе ресурстардың біркелкі бөлінбеуіне әкелуі мүмкін.
4. Икемділік пен бейімделуді шектеу: аймақтарға бөлу аумақты пайдаланудың икемділігі мен бейімделуін шектеуі мүмкін. Аумақты пайдалану қажеттіліктері немесе шарттары өзгерген кезде аудандастыруды қайта қарау қажет болуы мүмкін, бұл күрделі болуы мүмкін және уақыт пен ресурстардың айтарлықтай шығындарын қажет етеді.

Жалпы, аумақты аймақтарға бөлудің ресурстарды оңтайлы пайдалану, тиімділікті арттыру, қақтығыстардың алдын алу және табиғатты қорғау сияқты көптеген артықшылықтары бар. Алайда, оның кейбір кемшіліктері бар, мысалы, еркіндікті шектеу, басқарудың күрделілігі, сыбайлас жемқорлық мүмкіндігі және икемділік пен бейімделуді шектеу (1.2-кесте).

Кесте 1.2 – Аумақты аймақтарға бөлу бойынша салыстырмалы кестесі

Аспект	Анықтама	Мысал
Мақсаты	Аумақты аймақтарға бөлудің негізгі мақсатын анықтау	Қалалық ортаның экологиялық тұрақтылығын жақсарту
Тапсырмалар	Аймақтарға бөлу кезінде шешілетін нақты міндеттердің сипаттамасы	Тұрғын үй құрылысына, өнеркәсіптік кәсіпорындарға және жасыл аймақтарға арналған аймақтарды анықтау

1.2 Кестенің жалғасы

Принциптері	Аймақтарға бөлу кезінде басшылыққа алынатын негізгі принциптер	Халықтың қажеттіліктерін есепке алу және табиғи ресурстарды сақтау қағидаты
Әдістері	Аймақтарға бөлу кезінде қолданылатын әдістердің сипаттамасы	Географиялық деректерді талдау, қоғамдық тыңдаулар өткізу
Артықшылықтары	Аумақты аймақтарға бөлудің артықшылықтарын анықтау	Өмір сапасын жақсарту, ресурстарды тиімді пайдалану
Кемшіліктері	Аумақты аймақтарға бөлудің кемшіліктерін анықтау	Халықтың кейбір топтары үшін әрекет ету еркіндігін шектеу

Зоналау / Аумақты аймақтарға бөлу әртүрлі аумақтарды жоспарлау мен басқарудың маңызды құралы болып табылады. Бұл белгілі бір функциялары мен пайдалану ережелері бар әртүрлі аймақтарды анықтауға мүмкіндік береді. Аймақтарға бөлу мақсаттарына табиғи ресурстарды сақтау, тұрақты дамуды қамтамасыз ету, адамдардың өмірі мен қызметі үшін қолайлы орта құру кіреді. Аймақтарға бөлу принциптері аумақтың ерекшеліктерін ескеруді, мүдделі тараптардың қатысуын және заңнаманы сақтауды қамтиды. Аудандастыру әдістері мен құралдарына деректерді талдау, модельдеу және шешім қабылдау кіреді. Аудандастыру мысалдарына аумақты тұрғын үй, Өндірістік, коммерциялық және рекреациялық аймақтарға бөлу жатады. Аудандастырудың аумақты пайдалануды оңтайландыру және өмір сүру сапасын жақсарту сияқты артықшылықтары, сондай-ақ жерді пайдалануға шектеулер мен ықтимал мүдделер қақтығысы сияқты кемшіліктері бар. Тұтастай алғанда, аумақты аймақтарға бөлу әртүрлі аумақтарды жоспарлау мен басқаруда маңызды рөл атқарады, олардың тұрақты дамуы мен адамдардың әл-ауқатына ықпал етеді.

## 2 Салық салу мақсатында зоналау үшін Алматы облысының аумақтық орналасу ерекшеліктері

### 2.1 Алматы облысының жер бедері, геологиялық құрылымы

Алматы облысы – Қазақстан Республикасының оңтүстік - шығысындағы әкімшілік аумақтық бөлігі. Жерінің аумағы 105,3 мың км<sup>2</sup>. Облыс аумағында 9 аудан және 1 облыстық бағыныстағы қала Қонаев бар (2.1-сурет). Тұрғыны 1 505 984 адам (2023).

Әкімшілік орталығы - Қонаев қаласы. Алматы облысы батысында Жамбыл, солтүстігінде Балқаш көлі арқылы Қарағанды, солтүстік-шығысында Жетісу облыстарымен, шығысында Қытай Халық Республикасымен, оңтүстігінде Қырғызстан Республикасымен шектеседі.

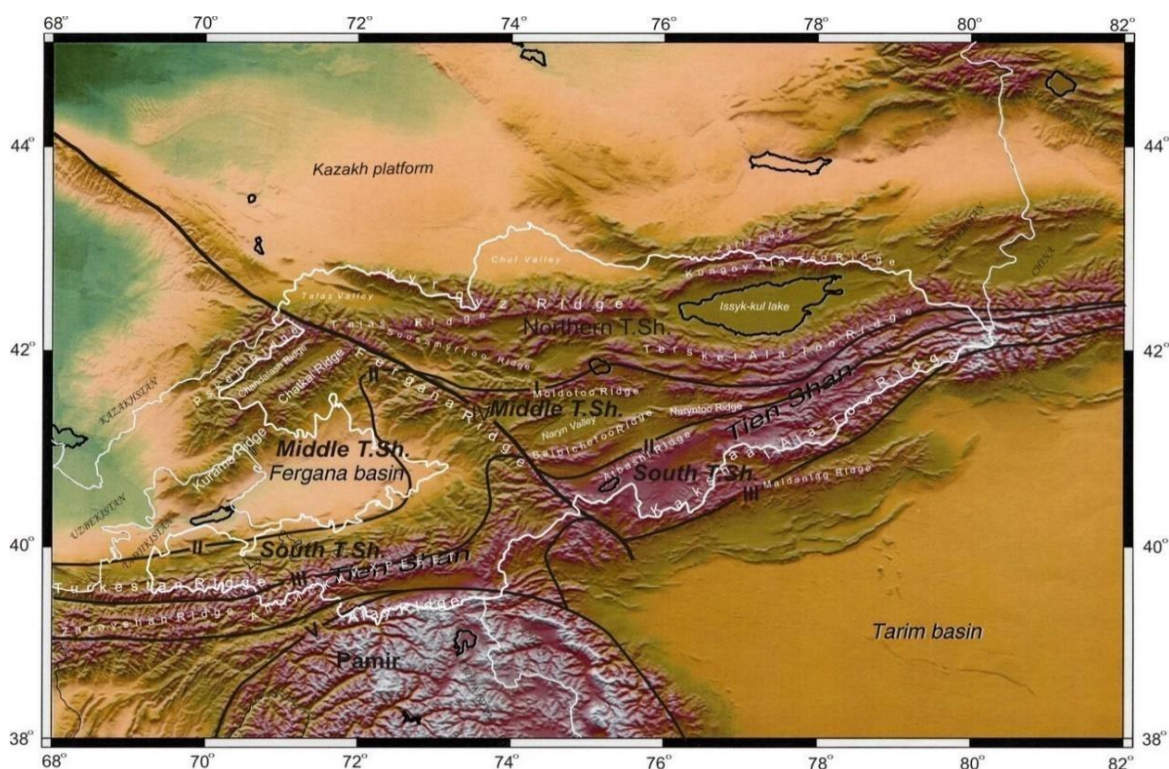


2.1-сурет – Алматы облысының географиялық орны картасы



Қазақстан шегіндегі Тянь-Шань тау жүйесі Орталық, Солтүстік және Батыс Тянь-Шаньның жекелеген бөліктерінен тұрады.

Өзегі Хан Тәңірі қуатты тау торабы (6995 м) болып табылатын Орталық Тянь-Шань сырттар мен тауаралық қазаншұңқырлардың кеңінен дамуымен сипатталады. Батыс және солтүстік-батыс ауа массаларының тау жоталарымен басып кіруінен қорғалған бұл аудандардың климаты күрт континентальды. Солтүстік Тянь-Шань бірқатар жоталардан тұрады, олардың ішіндегі ең ірісі 5017 м ең биік нүктесі бар Іле Алатауы (Талғар шыңы). Солтүстік Тянь-Шаньның жер бедері сан алуандығымен ерекшеленеді. Бұл аудандарда тегіс рельеф формалары, орташа биіктігі 1000-1200 м төмен жоталардан тұратын қираған тау жоталары (2.2- сурет) кездеседі.



2.2-сурет – Тянь-Шань тектоникалық эволюциясы және жер қыртысының құрылысы

Аллювиалды шөгінділермен жабылған дала аймағының өзен алқаптары шалғынды өсімдіктермен сипатталады (бидай шөптері). Алқаптардың кейбір жерлерінде көктерек, терек тоғайлары кездеседі, олар бұталармен (тал, итмұрын, ырғай) қиылысады.

Шөлейт-дала мен шөлдің арасында орналасқан өтпелі аймақ. Бұл аймақтың топырақ жамылғысы ашық қоңыр, қоңыр және сұр-қоңыр топырақтардан тұрады. Бұл аймақта сазды топырағы бар төменгі аудандарда тұзды батпақтар мен тұзды батпақтар маңызды орын алады. Төмен таулар мен төбелер өрескел қаңқалық қиыршық тастармен жабылған.

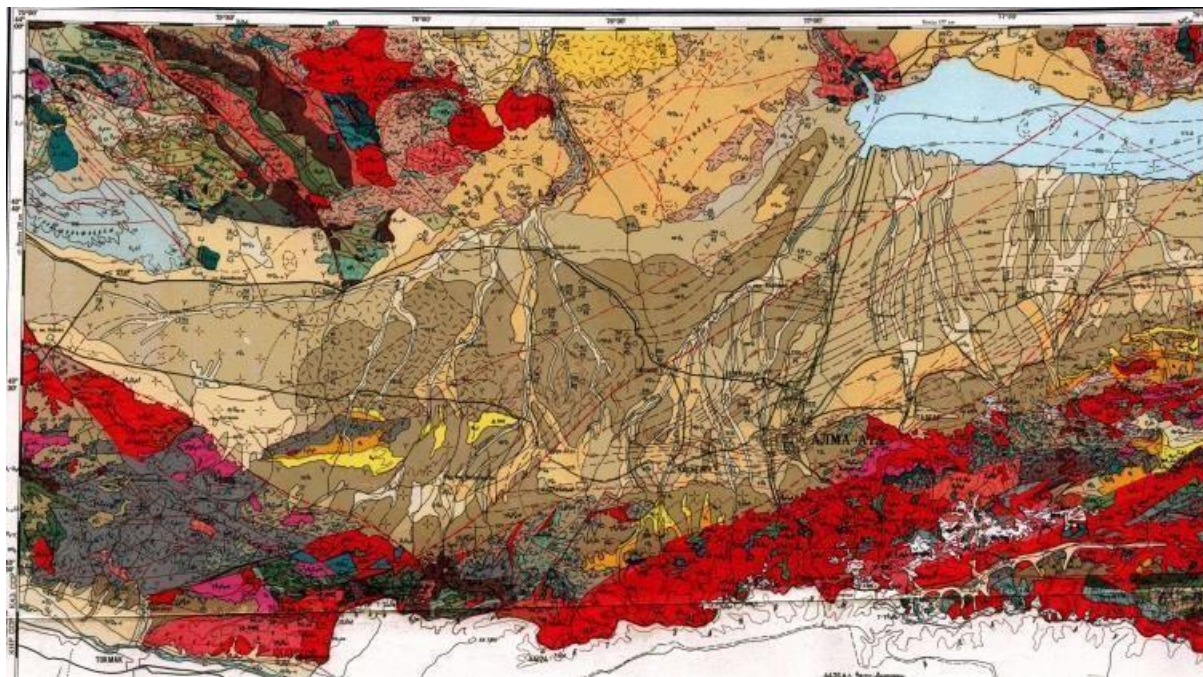
Шу-Іле таулары, сонымен қатар мәңгілік қар мен мұздықтары бар типтік альпілік рельефтермен сипатталатын шыңдар тізбегі. Абсолюттік биіктігі 5163 м

(Күнгеі Алатау жотасындағы Шоктал шыңы). Солтүстік-батыс және батыс ауа массаларының жолында жатқан Солтүстік Тянь-Шаньның басым бөлігі ылғалды климатқа ие. Батыс Тянь-Шань бірқатар жоталардан тұрады: Қырғыз Алатауы, Талас Алатауы, Ташкент маңы Алатауы және Қаратау таулары. Батыс Тянь-Шаньның бедері өте алуан түрлі. Бірқатар жоталар типтік биік таулы рельефпен сипатталады және максималды биіктігі 4500 м-ге жететін альпілік сипатқа ие (Қырғыз Алатауындағы Семенов шыңы), сонымен қатар орта таулы келбетімен ерекшеленетін аудандар. Оңтүстік-батыста биіктіктер 1800 -1600 м-ге дейін күрт төмендейді және жоталардың суайрықтары жазық шыңдармен (Қаратау жотасы) ұсынылған [3].

Алматы облысы өзінің геологиялық құрылымына байланысты Орталық Қазақстанның палеозой алабына жатады.

Қазақ тауларының қатпарлы аймағының ішкі бөлігін алып жатқан Жоңғар-Балқаш қатпарлы жүйесі батыстан, солтүстіктен және солтүстік-шығыстан каледонидтермен шектеседі, ал оңтүстік-шығыста Қытай шегінде Жоңғар орта сілемімен шектеседі. Оның батыс және оңтүстік-батыс бөліктерінде жартылай қазылған және палеозойға қатты өңделген жер бетіне дейінгі метаморфтық негіздегі Балқаш массиві бар. Жоңғар-Балқаш жүйесі палеозойда герциндік деформациялармен аяқталған геосинклинальдық дамудың бірыңғай циклынан өтті. Ондағы ерте палеозойлық ауытқулар, көршілес каледон жүйесінің Шығыс мезозонындағыдай, эвгеосинклинальды сипатқа ие болды және кем дегенде ішінара мұхиттық қыртыста дамыды, олардың бөліктері Тектурмас және Солтүстік Балқаш опиолиттік аймақтарында пайда болды. Алайда, бұл аймақтарды қоспағанда, Жоңғар-Балқаш жүйесіндегі каледондық қатпарлықтың такондық та, Шығыс фазалары да көрінбеді және төменгі шөгінді-вулканогендік қабаттар пайда болды. Палеозойға сәйкес силур мен төменгі Девон қабаттасады. Оның солтүстік-батыс және оңтүстік-шығыс бөліктерінде тельбеос (орта девонның басында) және кей жерлерде Сауыр пайда болды. Фаза (ерте карбонда), бірақ жүйенің ішкі бөлігі бірінші рет карбон мен Пермь (Саяқ фазасы) аралығында қатпарлы деформацияларды және палеозойдың аяғында немесе мезозойдың басында жайпақ келген, жылжыған және жылжыған деформацияларды бастан өткерді. Жоңғар-Балқаш жүйесінің солтүстік-батыс бөлігі ең күрделі және ұзақ қалыптасқан қатпарлы-жылжымалы құрылымымен ерекшеленеді. Мұнда шығыс-солтүстік-шығыс созылымның бірқатар тар антиклинорийлері мен синклинорийлері орналасқан, шығысында Орталық Қазақстан бойлығымен шектелген, ал батысында Девон жанартау белдеуімен шектесетін немесе оңтүстік пен оңтүстік-шығысқа қарай бұрылатын. Солтүстіктен оңтүстікке қарай қатты сығылған Спасск антиклинорий бөлінеді, ол Қарағанды синклинорийіне жұмсақ итеріліп, сол жақ ығысумен ығысады; Силур мен девонның қуатты қалыңдығымен орындалған және оны шығысқа қарай жалғастыратын Нұра синклинорийі Қарасор; төменгі палеозой опиолиттік қауымдастығы қатысатын және оны батыста атасуийскиймен алмастыратын қатпарлы-двигательді құрылымы бар тар Хектурмасавий антиклинорий; Оңтүстік бортына орайластырылған сол атаудағы девон мен

төменгі карбон жыныстарын қирату және тарату аймағы бар Успен синклинорийі; Жамаи — Силур-төменгі Девон қабаттарынан құралған Сарысу синклинорийі, орта Девон—төменгі карбонмен орындалған ойыстар салынған; иінді – иілген Ақтау-Мойынты антиклинорий, оның негізінен — төменгі палеозой қабаттарымен (2.3-сурет) қарама-қарсы жабылған және девон жасаған синклинальдармен бөлінген Балқаш орта массивінің жоғарғы материгтік метаморфтық түзілімдері құрайды.



2.3-сурет – Оңтүстік Қазақстан өңірі мен Алматы облысының геологиялық картасы [1].

Тянь-Шань қатпарлы аймағы, қазақстандық сияқты, каледондық және герциндік қатпарлы жүйелерді де қамтиды, алайда, оған қарағанда, олар аралық өтпелі аймақпен немесе жүйемен бөлінеді; бұдан басқа, бүкіл Тянь-Шань облысы кеш кайнозойда күшті тектоникалық белсенділенуді (дейтероорогенез) бастан кешірді және күрт қарама-қарсы бедерге ие болды, онда көптеген биік таулы (дейтероорогенез) таулар (4-7 км-ге дейін) және ішінара орта тау жоталары тау бөктерімен, тау аралық және ішкі бассейндермен біріктірілген. Тянь-Шань таулы аймағының жалпы ұзындығы 2500 км-ден асады; оның шығыс жартысы Қытайда, батысы Қырғызстан, Қазақстан, Өзбекстан және Тәжікстанда орналасқан. Онда екі субширатты тау жүйесі ерекшеленеді — солтүстігінде және оңтүстік Тяньшань, шығыста дерлік біріктіріліп, желдеткіш тәрізді, тармақталған және батыста біртіндеп жойылып кетеді.

Солтүстік Тянь-Шань тау жүйесі солтүстік-батыста қазақ тауларының каледонидтерімен түйісетін, олармен бірге Қазақстан-Солтүстік Тянь-Шань эпикаледон орта алабын құрайтын аттас каледон қатпарлы жүйесіне өрескел сәйкес келеді. Оңтүстік Тянь-Шань тау жүйесіне сол аттас герциндік қатпарлы жүйе жауап береді, ол солтүстік-батысқа қарай Қызылқұм шөліне жартылай

үгілген түрінде жалғасады және Орал герциндік қатпарлы облыстың шығыс аймақтарының Оңтүстік жалғасымен Оңтүстік Арал өңірінде жапсырылады. Солтүстік Тянь-Шань тау жүйесінің ең оңтүстік бөлігін, сондай-ақ оны оңтүстік Тянь-Шаньнан бөлетін депрессияны орта Тянь-Шаньның аралық каледон-герцин қатпарлы жүйесі алып жатыр. Оңтүстігінде оңтүстік Тяньшань қатпарлы жүйесі (және жалпы Орал-Моңғол белдеуі) Жерорта теңізінің жылжымалы белдеуінің Солтүстік аймақтарымен — Оңтүстік Тұран жас плитасымен, тәжік ойпатымен, Памир-Алай аймағымен, ал шығысында-Қытай платформасының Батыс бөлігімен —Тарим массивімен шектеседі.

Алматы облысы 1932 жылы құрылып, құрамына Ақсу, Алакөл, Аягөз, Балқаш, Еңбекшіқазақ, Жаркент, Калинин, Кеген, Қаратал, Қастек, Қоңырат, Қордай, Лепсі, Октябрь, Талдықорған, Үржар, Шелек, Шұбартау, Шу, Іле аудандары енді.

1933 жылы Бөрлітөбе, Қоғалы аудандары құрылып, Калинин ауданы таратылды. Шет ауданы Қарағанды облысына берілді. 1934 жылы Қоңырат ауданы Қарқаралы округіне берілді.

1935жылы Андреев, Қаскелең, Красногор, Мақаншы, Сарқан, Ұйғыр аудандары құрылып, Лепсі ауданы таратылды. 1936 жылы Дзержин, Нарынқол аудандары құрылды. 1939 жылы жаңа облыстардың құрылуына байланысты Семей облысына Аягөз, Мақаншы, Үржар, Шұбартау аудандары және Жамбыл облысына Красногор, Қордай, Шу аудандары берілді. Сондай-ақ облыс құрамында Алматы, Қапал аудандары құрылып, Қастек ауданы Жамбыл ауданы болып өзгертілді.

1942 жылы Қоғалы ауданы 28 гвардияшы-панфиловшылар атындағы аудан, ал Жаркент ауданы Панфилов ауданы болып өзгертілді. 1944 жылы Талдықорған облысы бөлініп шығып, құрамына Ақсу, Алакөл, Андреев, Бөрлітөбе, Дзержин, 28 гвардияшылар, Қапал, Қаратал, Октябрь, Панфилов, Сарқан, Талдықорған аудандары берілді. 1957 жылы Алматы ауданы таратылды. 1959 жылы Талдықорған облысы таратылып, Алматы облысына Ақсу, Алакөл, Андреев, Бөрлітөбе, Гвардия, Киров, Қапал, Қаратал, Панфилов, Сарқан, Талдықорған аудандары берілді. 1960 жылы Бөрлітөбе, 1961 жылы Талдықорған аудандары таратылды. 1963 жылы бұрынғы аудандардың орнына Ақсу, Алакөл, Балқаш, Гвардия, Еңбекшіқазақ, Жамбыл, Кеген, Қаратал, Қаскелең, Панфилов, Сарқан, Талдықорған, Шелек ауылдық аудандары құрылып, Андреев, Киров, Қапал, Нарынқол, Ұйғыр, Іле аудандары таратылды. 1964 жылы Андреев, Ұйғыр, 1966 жылы Нарынқол, Іле аудандары қайта құрылды.

1967 жылы Талдықорған облысы қайта құрылып, оған Ақсу, Алакөл, Андреев, Гвардия, Қаратал, Панфилов, Сарқан, Талдықорған аудандары берілді. 1969 жылы Талғар, 1972 жылы Күрті аудандары құрылды. 1993 жылы Нарынқол ауданының атауы Райымбек ауданы болып өзгертілді. 1997 жылы сәуірде Талдықорған облысы екінші рет таратылып, аумағы Алматы облысының құрамына енді. Мамыр айында Гвардия, Қапал, Кеген, Күрті, Үйгентас, Шелек аудандары таратылды. 1998 жылы Қаскелең ауданы Қарасай, 2000 жылы Талдықорған ауданы Ескелді ауданы болып өзгертілді. 2001 жылы Алматы

облысының орталығы Алматы қаласынан Талдықорған қаласына көшірілді. 2018 жылы Кеген ауданы қайта құрылды.

2022 жылы бұрынғы Талдықорған облысының аумағында Жетісу облысы бөлініп шығып, Алматы облысының орталығы Қонаев қаласына көшірілді. 2024 жылы Алатау қаласы құрылды.

## **2.2 Алматы облысының су ресурстары және бағалау әдістері**

Алматы облысының жер үсті суларының жалпы қоры Қазақстан су қорларының 24, 6% құрайды. Су қажеттілігі, оны пайдалану мен су қорларын қайта қалпына келтірудің күйі. Облыстың суға қажеттілігінің 98% жер үсті сулары есебінен, ал қалған жер асты, ағын сулар есебінен қамтамасыз етіледі. Суды пайдаланудың негізгі үлесі, яғни 2523, 12 млн. м<sup>3</sup> немесе жалпы қолданылатын су көлемінің 95% ауыл шаруашылығы өндірісіне келеді. Ауыл шаруашылығындағы суды тұтынудың үлкен үлесі суармалы жерлерге тиеді. Таза тұщы суға қойылатын талаптардың өсуі су қорларын қорғауды, су көздерін ластауды төмендетуді, өндіріс және ауыл шаруашылығы ағы суларын ағызу мен пайдалануды реттеуді, суды технологиялық мақсатта тұтыну үлесінің көрсеткішін төмендетуді күн тәртібіне қатаң қойып отыр. Іле өзенінде Қапшағай су қоймасын салу, Іле өзені алқабында ірі суғаратын және су жіберетін каналдары бар суармалы жерлерді игеру және суармалы жерлерге алынатын су мөлшерінің кенет көбеюі Балқаш көліне құятын өзендердің көлемін азайтты. Өзеннің жағалауында сор пайда болып, топырақтың және жерасты суларының тұздылануы жүріп жатыр.

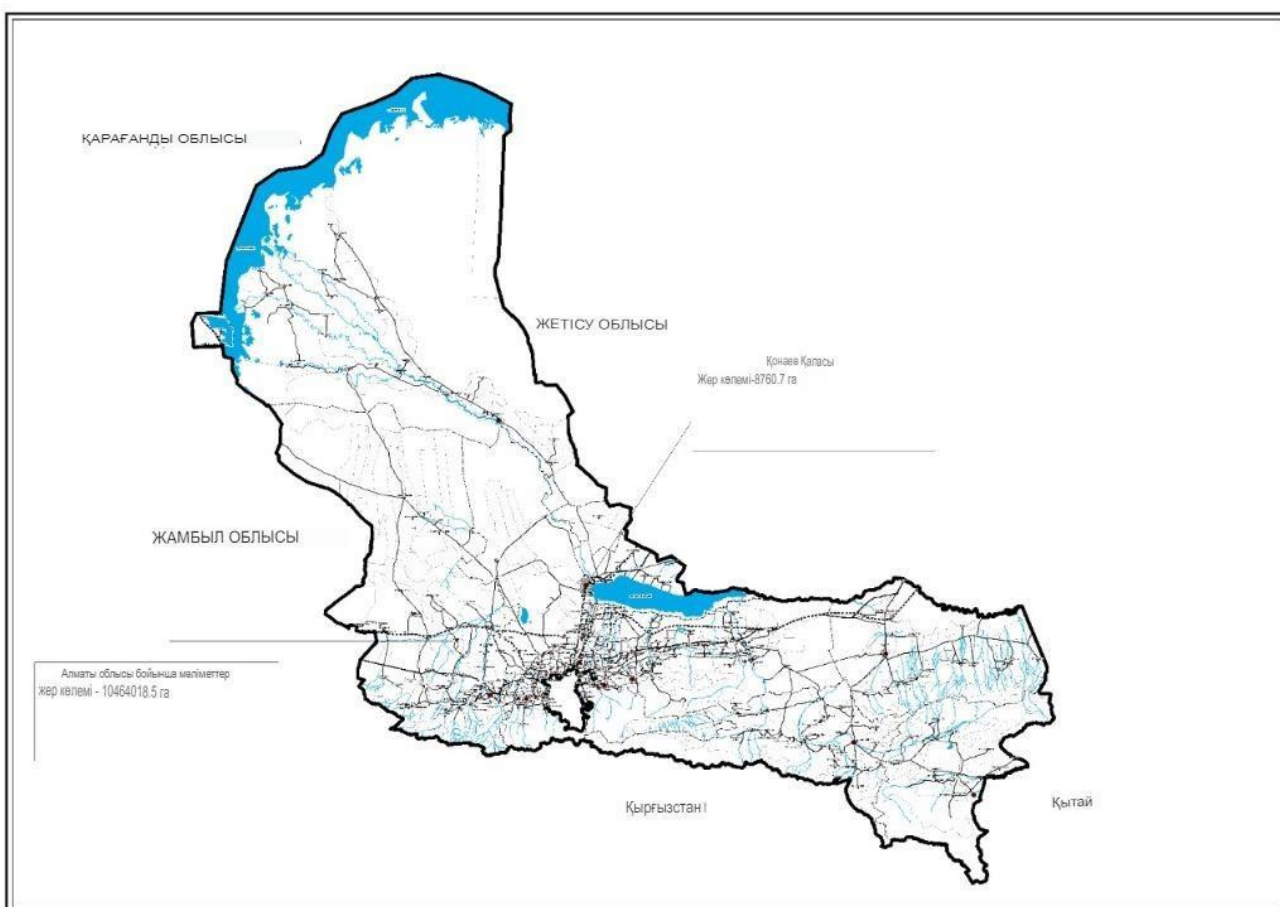
Облыстық су ресурстары 800-ден астам көл мен өзен-ағын суларды құрайды (соның ішінде 18 өзен - ағын сулардың шекаралық мәртебесі бар және бір бөлігі Республикалық маңызы бар су айдындары). Ірі көлдерге Балқаш, Алакөл көлдерінің жүйесі (Алакөл, Сасықкөл, Жаланашкөл және Қошқаркөл), Көлсай, Үлкен Алматы және тағы басқасы, Қапшағай, Бартоғай және Күрті су қоймалары жатады.

Іле өзенінің су қорларында тиімсіз пайдаланып отыр. Суармалы жерлерден жуылып келген пестицидтермен, гербицидтермен жанар жағар май станцияларынан төгілген фенолдармен, мұнай өнімдерімен ластануда. Алматы облысы бойынша жалпы көлемі 475, 642 млн м<sup>3</sup> жылына тең барлығы 40 су жіберетін орындар бар олардың ішінде Көлсай көліне экологиялық жағдайдың нашарлауы үшін ағын суларды су жіберу орындарына ағызарда үнемі байқаумен бақылау қажет.

Жоғарыда аталған Балқаш пен Алакөлдің экологиялық жағдайы өзекті мәселелердің біріне айналып отыр. Су ластағыш көздері - өндірістік кәсіп орындар, су бойындағы елді мекендер, коммуналды – тұрмыс шаруашылығы мекемелері. Егерде көлді қорғау сауықтыру шаралары дереу қолға алмаса, мұның ертеңгі күні ауыр зардаптарға соғатыны сөзсіз. Жыл сайын 5 текше километр, оның ішінде 3 текше километр тазартылмаған,

лас сулар су қоймаларына құйылады. Ауыз суға қойылатын жоғарғы талаптар, адаммен оның адам өмірге өте қажет компоненттеріндегі ерекше роліне байланысты. Сумен қамтамасыз етуде санитарлық - гигиеналық нормативтердің сақталуы – адамның денсаулығы үшін қауіпсіз және зиянсыз, экологиялық таза судың сапасын бір қалыпта ұстап тұрудың негізі болып табылады.

Экологиялық проблемалар - ең маңызды өмірлік проблемаларды бірі ғой, өйткені әңгіме адамның өмір сүретін ортасы туралы, болашақ ұрпақтардың өмірі туралы болып отыр. Егер әрбір адам өзіне тиесілі аядай жерде қолынан келетінінің бәрін жасаса ғой, онда біздің жеріміз қандай құлпырып, жайнап кеткен болар еді. Төмендегі 2.4-суретте Алматы облысындағы су ресурстары көрсетілген.



2.4-сурет – Алматы облысындағы су ресурстары [4].

Қазіргі уақытта біздің мемлекет Алматы облысындағы су ресурстарының сапасын жақсарту үшін шаралар қабылдауда. Мұны Қазақстан Республикасы 75,31 млн. АҚШ Ислам Даму Банкінің баламасында Алматы облысының ауылдық аудандарын сумен жабдықтауды жақсарту жөніндегі жобаны іске асыруға және түскен қаражаттың бір бөлігін осы жоба шеңберінде сатып алынатын тауарларға, жұмыстарға, ілеспе қызметтер мен консультациялық қызметтерге ақы төлеуге бағыттауға ниетті. Бағдарламаның мақсаты орталықтандырылған және сенімді сумен жабдықтау жүйесін қамтамасыз ету

есебінен халықтың әл-ауқатын арттыру, қауіпсіз ауыз суға қолжетімділікті жақсарту, Алматы облысының Қарасай және Еңбекшіқазақ аудандарының 300 000-ға жуық тұрғыны үшін қауіпсіз судың болмауына байланысты су арқылы берілетін аурулардың деңгейін төмендету болып табылады. Жоба келесі компоненттерді қамтиды: құрылыс жұмыстары. Құрылыс жұмыстарының екі кешенін жүзеге асыру көзделуде: Қарасай ауданында тарату құбыры мен сумен жабдықтау желілерінің құрылысы; Еңбекшіқазақ ауданында су тазарту станциясын, тарату құбырын және сумен жабдықтау желілерін салу. Халықаралық конкурстық сауда-саттық негізінде сатып алу жоспарланып отырған құрылыс жұмыстарының пакеттері Банкке мүше елдермен шектеледі. Сумен жабдықтау жүйесін пайдалану мен техникалық қызмет көрсетуді қолдау жабдықтар мен техниканы ашық халықаралық конкурстық сауда-саттық арқылы сатып алуды білдіреді. Әлеуетті дамыту, хабардарлықты арттыру және су үшін электрондық шот жүйесін енгізу. Бұл компонент Қазсушар Мен бак филиалының әлеуетін дамытуды және суды электронды есепке алу жүйесін дамытуды, сондай-ақ мониторинг жүйесін жетілдіруді көздейді. Қызмет көрсетушіні таңдау Біріккен Ұлттар Ұйымының Даму бағдарламасының (БҰҰДБ) бір көзінен іріктеу негізінде жүзеге асырылатын болады. Жобаны іске асыруды қолдау мыналарды қамтиды: Банкке мүше елдердің консалтингтік фирмаларының қысқа тізімінен іріктелетін жобаларды сараптау және құрылысты қадағалау жөніндегі консультациялық қызметтер: Ұлттық сатып алу негізінде сатып алынатын жобаны басқару тобының кеңсесі үшін ат-жабдықтар мен жиһаз беру: жобаның қаржылық аудиті үшін аудиторлық фирманы таңдау, ол ұлттық аудиторлық фирмалардың қысқа тізімінен таңдалады. Тұщы су көздерінің бүкіл ел бойынша біркелкі бөлінбеуі, сумен жабдықтаудың ескірген инфрақұрылымы, географиялық ерекшеліктері, су ресурстарын нашар басқару, су саясатын қалыптастырудағы басымдықтың жеткіліксіздігі — Қазақстандағы су ресурстарының қысқаруының ең басты себептерінің бірі. Бірақ, біз бұрын айтқанымыздай, мемлекет барлық күш-жігерін салып, осы проблемаларды шешу үшін барлық шараларды қабылдауда. Мысалы, су ресурстарын сақтау және жақсарту үшін Алматы облысында көптеген су айдындары, бассейндер, тоғандар мен су арналары құрылды. Алматы облысында Іле, Қапшағай су қоймасы, Балқаш, Алакөл, Қаратал сияқты су қоймалары бар және біздің Үкімет осы ресурстарды сақтау үшін барлық қажетті шараларды қабылдауда.

### **2.3 Алматы облысының топырағы және оған климаттың әсері**

Негізінен Облыстың климаты континентальды, бірақ Іле Алатауының етегінде жеткілікті ылғалдылық келеді. Жазы тым ыстық емес және қысы жұмсақ. Жазық бөліктің климатының ерекшеліктері-ауа температурасының үлкен тәуліктік және жылдық ауытқуы, суық қыс, ұзақ ыстық және құрғақ жаз.

Ең суық ай-қаңтар, оның температурасы облыстың солтүстігінде және солтүстік-шығысында -11, -13° С, оңтүстігінде -6° тауларда -13-ке дейін. Ең

жылы ай шілде, оның температурасы солтүстікте 25°, оңтүстікте тауларда 8° – тан тау бөктерінде 26° - қа дейін жетеді. Аймақтың климаты дамыған температуралық инверсиялармен сипатталады, яғни. биіктікпен температураның жоғарылауы. Ауаның минималды температурасы көбінесе солтүстікте -30° дейін төмендейді. Абсолютті минимум – -40, -45° С-қа жетеді, ал абсолютті максимум-46°. Орташа тәуліктік ауа температурасы 0° - тан жоғары жылы кезең Солтүстік жазық бөлігінде 240 күннен Оңтүстік таулы аймақта 220 күнге дейін өзгереді.

Жауын-шашынның жылдық мөлшері солтүстігінде 125 мм-ден оңтүстігінде 900 мм-ге дейін тауларда болады. Жылдың жылы кезеңінде (сәуірден қазанға дейін) жылдық жауын-шашынның 50-75% түседі.

Желдің орташа жылдық жылдамдығы 1,5-3,5 м/с кұрайды, жекелеген аудандардағы ең жоғары жылдамдық (Жаланашкөл) 60 м/с жетеді. Тауларда жергілікті таулы-алқаптық желдер мен шаш кептіргіштер басым.

Биіктік белдеулілікке орай мұнда келесі табиғи климаттық зоналар кездеседі: салқын және дымқыл таулы, ыстық және өлшемді-ылғалды тауға жақын, шөлді-далалы және құрғақ, ыстық тауасты шөлді. Таулы зонада жылдық жауын-шашын түсімі 600 мм-ден жоғары, ал аязсыз кезең ұзақтығы әдетте 100 күннен аспайды. 100 жоғары жылы температура мөлшері шамамен 2000 жетеді. Таулы аудандарда жылдық жауын-шашын түсімі 400-ден 500 мм аралығында, олардың 330-дан 360 мм-ге дейінгісі жылы кезеңде түседі. Аязсыз күндердің ұзақтығы 170-1800 және жайлы ауа температурасы бұнда 2700-3000 күнді кұрайды.

Шөлді - далалы тауалды жазығында жылдық жауын-шашын түсімі 300-330 мм аязсыз кезең ұзақтығы 135-175 күн аралығында, жайлы температура 2900 - 31000-қа тең. Облыстың шөлді бөлігінде климат өте құрғақ және ыстық. Жауын-шашынның жылдық түсімі мұнда 120 - 170 мм ғана, оның көпшілігі көктем мен күз кезінде түседі.

Қысқы кезең. Суық кезең ұзақтығы 4 - 4,5 айды кұрайды. Ең суық ай қаңтар болып табылады. Ең суық қыс Облыстың қиыр солтүстігінде байқалады (қаңтар айының орташа температурасы – 130). Қыс мезгілінде тауға жақын аудандарда температура – 8-90-тан жоғары.

Қысқы кезеңдегі ең жайлы табиғи жағдай Облыстың оңтүстік бөлігінде байқалады, онда континентальділік аз. Қарлы кезең ұзақтығы Облыстың жазық бөлігінде 2 - 3 ай көлемінде, Облыстың биік таулы бөлігінде қарлы кезең 6 - 8 айға созылады. Облыстың солтүстік бөлігінде қардың қалыңдығы жұқа болады, онда қыстың соңында небәрі 7 - 10 см болады. Тау етегі бөлігінде оның биіктігі 10 - 12 см, ал таулы бөлікте 40 - 60 см.

Массивтерде аздаған қармен су қоры қар еру кезіне дейін 30 - 40 мм болады, сол кезде Облыстың таулы бөлігі 150 - 180 мм, ал кей жалдары 300 -500 болады.

Көктемгі кезең. Жайлы температураның өтпелі айлары ақпан мен наурыз айларында болды. Қардың еруі аудан аумағының үлкен бөлігінде наурыз айының басында аяқталады, тау етегі бөліктері – наурыздың екінші бөлігінде таулы бөлікте қар сәуір-мамыр айларына дейін сақталады. Көктемгі температураның



интенсивті өсуі, сонымен қатар оның тәуліктік амплитудасының жоғарылауы тән. Облыстың солтүстік бөлігінде наурыздан сәуірге қарай температура 10 - 13°-қа дейін көтеріледі, тау етегінде 7 - 9°, таулы бөлікте 5 - 6°-қа көтеріледі.

Суық ауа орта есеппен сәуірдің ортасында аяқталады, кей жылдары тіпті суық ауа мамыр айының аяғында да байқалады. Жауын-шашын ауданда наурыз айында 6 - 9 мм солтүстікте 50 - 70 мм-ге дейін тау етегінде, ал сәуірде 10 мм. Жауын-шашынның көп мөлшері мамыр айында түседі. Көктемде жауын-шашын мөлшерінің көптігіне қарамастан, күн сәулесінің интенсивті инсальциясының арқасында айдан айға қарай ауа ылғалдылығының түрлі деңгейде төмендеуі байқалады. Егер наурыз айында ауа ылғалдылығының орта қатынасы Облыстың жазық бөлігінде күндіз 50 - 60 % - ды құрайды.

Көктемде біраз мөлшерде жел байқалады. Желдің орташа жылдамдығының ең жоғарғы көрсеткіші сәуір мен мамыр айларында көрінеді. Бұл уақытта Облыстың солтүстік бөлігінде желдің орташа жылдамдығы 7 м/сек, осының нәтижесінде мұнда жер қыртысы дефляциясы кең төрінде жетіледі.

Жазғы кезең. Жылы кезең ұзақтығы орташа тәуліктік температура 00-тан жоғары, ең жоғарысы Облыстың орталық және солтүстік бөліктерінде белгіленеді (8 айға дейін), ал ең төмені таулы бөлікте (5 - 6 ай). Облыстың үлкен бөлігінде вегетациялық кезең (орташа температурасы +50 жоғары). 6 - 7 айға созылады. Жауын-шашын жаздың 3 айында жылдық мөлшердің 20 - 25 % құрайды. Ең ыстық ай – шілде, орташа температурасы 20 - 240 °С. Ауа ылғалы жетіспеуінің орташа көрсеткішінің шілдеде үлкен маңызы бар. Оның биіктігі солтүстіктен оңтүстікке жылжығанда өзгереді, 15 - 25 м-ден 8-10м-ге дейін.

Күзгі кезең. Температураның төмендеуі бастапқыда баяу бола, келе-келе күшейе түседі. Облыстың көптеген аймақтарында қарашадағы орташа температурасы 1-3°С жазық аймақтарда және таулы аймақтарда 3-5°С жетеді.

Тәуліктік температураның +100 °С-тан ауысу кезеңі Облыстың солтүстігінде қыркүйекте 15 - 20, ал тау етегі бөлігінде 10 - 15 қазанда болады.

Облыстың қиыр солтүстік бөлігінде 2 - 4 мм қыркүйекте және 6-8мм қазанда, жазбен салыстырғанда қыркүйек пен қараша айларында суық болады [4].

Облыстың топырақ және өсімдік жамылғылары вертикаль белдемдікке байланысты қалыптасқан. Жазық бөлігінде шөлдің де, даланың да қоңыр топырағы тараған. Онда жусан, өлеңшөп, жүзгін, сораң, сексеуіл, көктемде эфемер өсімдіктер басым тараған. Балқаш, Алакөл к-дерінің батпақты жағалауында, Іле өзенінің аңғары мен атырауында қамыс, құрақ өседі. Тау етегінде сұр және боз, қызыл қоңыр, тау беткейлері мен таулы үстірттерде таулы даланың қызыл қоңыр және қара топырақтары қалыптасқан. Мұндай жерлерде (биікт. 600-1300 м) астық тұқымдас өсімдіктері басым жусанды, бетегелі-боз далаға ауысады. Таулы бөлігінің бұдан жоғары жағында көктерек, қайың, алма ағашы, ал одан да жоғарырақта Тянь-Шань шыршасы, кейде биік таудың шалғыны өседі. Биік таудың альпілік шалғынында өлең шөп, алтай, қоғажайы, тастесер т.б. өсімдіктер басым. Бұл өңір — облыс малшыларының жазғы жайлауы.

Бұл аумақтың топырағы өте әртүрлі. Кейбір жерлері шөлді және шөлейт болып табылады. Балқаштың батпақты жағалауында және Іле аңғарында қамыс өскен. Таулардың биіктігі 600 м. Жартылай шөлейт топырақта құрғақ жусанды-беткейлі дала бетегмен ауыстырылады; қара топырақты таулы топырақта 800-1700 м биіктікте шабындықтар бар; биіктігі 1500-1700 м биіктікте-таулы топырақты топырақта қылқан жапырақты ормандармен үйлескен субальпийлық шабындықтардың белдеуі оранласқан; 2800 м жоғары — таулы тундралық топырақта аз шөкті альпі шалғындары мен бұталар бар.

Алматы облысы климаттың, өсімдіктің, топырақ жамылғысының түрлі биіктік белдеулерімен сипатталады. Теңіз деңгейінен биіктікке байланысты әр түрлі биіктік топырақ түзуші процестер үшін әр түрлі жағдайлар жасайды. Биіктік аймақтылық құбылысымен Алматы облысының топырақ жамылғысының әртүрлілігі байланысты.

Құрғақ, ыстық, шұғыл континентальды Балқаш-Алакөл ойпатында, Балқаш маңы шөл жазығында, Сары-Есік, Тауқұм, Сарытауқұм, Мойынқұм құмдарында ашық сұрғылт топырақ, құм, сұр-қоңыр топырақ, тақыр топырақ түзілген.

Құрғақ, орташа ыстық континентальды Іле тауаралық аңғарында және тау бөктеріндегі көлбеу шөл далада және тегістелген орта таулы жерлерде қарапайым, шалғынды, жайылма шалғынды, тұздалған және сортаңды топырақтар қалыптасқан.

а)



ә)



б)



в)



2.5-сурет – Алматы облысының топырақ типтері:

а) қоңыр топырақ, ә) сұр топырақ, б) ашық қоңыр топырақ, в) сортаң топырақ

Салқын ылғалмен қамтамасыз етілген тегістелген биік таулы аймақтарда және таулы-дала аймағының орта таулы аймақтарында таудың қара топырағы қалыптасқан.

Алматы облысындағы топырақ жамылғысының маңызды ерекшелігі-біркелкі емес. Топырақ жамылғысының біркелкі еместігі жердің сапасын және ауыл шаруашылығы алқаптарының өнімділігін едәуір төмендетеді.

Жер қорының қолданыстағы жіктемесі жарамдылықтың мынадай санаттарын бөлуді көздейді:

I - егістікке жарамды жерлер;

II - шабындықтарға жарамды жерлер;

III - жайылымдық жерлер;

IV- ауыл шаруашылығына пайдалануға жарамсыз жерлер;

V- бүлінген жерлер.

Жақсы ылғалданған биік таулы аймақтарда таулы-орманды және таулы- дала топырақтары қалыптасқан.

Суық, ылғалды, биік таулы аймақта - альпілік және субальпиялық топырақ пен мұздықтар аймағы бар.

Бұл аумақтың топырағы өте әртүрлі. Кейбір жерлері шөлді және шөлейт болып табылады. Таулардың биіктігі 600 м. Жартылай шөлейт топырақта құрғақ жусанды-беткейлі дала бетегімен ауыстырылады; қара топырақты таулы топырақта 800-1700 м биіктікте шабындықтар бар; биіктігі 1500-1700 м биіктікте-таулы топырақты топырақта қылқан жапырақты ормандармен үйлескен субальпиялық шабындықтардың белдеуі орналасқан; 2800 м жоғары - таулы тундралық топырақта аз шөкті альпі шалғындары мен бұталар бар. Оңтүстік бөлігінде ақ селеулі-бетегелі даланың астында қалыптасқан күңгірт қара-қоңыр топырақтармен берілген. Ақ селеулі-бетегелі даланың 700-750 м биіктігінде шөлді-дала аймағының өсімдіктері бетегелі-ақ селеулі ашық қара-қоңыр аймақшасына ауысады.

Алматы облысының климаттың, өсімдіктің, топырақ жамылғысының түрлі биіктік белдеулерімен сипатталады. Теңіз деңгейінен биіктікке байланысты әр түрлі биіктік топырақ түзуші процестер үшін әр түрлі жағдайлар жасайды.

- Іле және Жоңғар Алатауының орташа жылы тау бөктеріндегі жазықтарда және одан да көп шөлді дала аймағында, Кетмен жотасының құрғақ баурайларында ашық қоңыр топырақ қалыптасқан.

- Іле және Жоңғар Алатау, Солтүстік тау бөктеріндегі тау бөктерінде жылы ылғалға төзімді, орташа континентальды, тау бөктерінде қара - каштан және таулы қара - каштан топырақтары қалыптасқан.

- Жақсы ылғалданған биік таулы аймақтарда таулы-орманды және таулы-дала топырақтары қалыптасқан.

- Суық, ылғалды, биік таулы аймақта - альпілік және субальпиялық топырақ пен мұздықтар аймағы бар.

Мамандардың айтуынша, Алматы облысының топырақ мониторингі нәтижелері: суармалы егістік 90,76% және 49,36%-ы боғарада гумуспен қамтамасыз етілу деңгейі төмен екенін көрсетіп отыр. Мәселен, ең төменгі көрсеткіштер Көксу ауданы Қызылжар ауылдық округінің аумағында тіркелген, онда гумус мөлшері 0,9% құрады.

Тау етегі аймақ-шөлді дала. Олар оңтүстік облыстарда екі аймақ астында көрсетілген ашық қоңыр топырақ және кәдімгі сұр.

Бұл аймаққа кіретіндер:

Шалғынды - қоңыр, шалғынды сұр сортаңқыраған - кебірленген және сортаңдаңқыраған тектерімен бірге, сұр гидроморфты белгілерімен, шалғынды ашық және қара сортаңдаңқыраған тектерімен бірге, **шалғынды - батпақты сонымен қатар кебірлер және сортаңдар.**

Өзіндік типті тақыр топырақтар және олардың айырмашылығы сұр топырақтардан қазіргі барлық белгілерімен мойындалады. Сонымен қатар, олардың пайда болуы аллювиальды-шалғынды топырақтардан екеніне ешкім келіспеушілік келміреді.

Қазіргі кезеңде өзен жайылмаларында аллювиальды-шалғынды топырақтар қалыптасқан. Олармен араласа батпақты, шалғынды-батпақты топырақтар және олардың әр деңгейде сортаңданған түрлері де кездеседі.

Зерттеу жүргізген осы ауданда жоғары да аталған топырақтардың барлығы қалыптасқан (2.1-кесте).

Кесте 2.1 - Топырақ классификациясы [5].

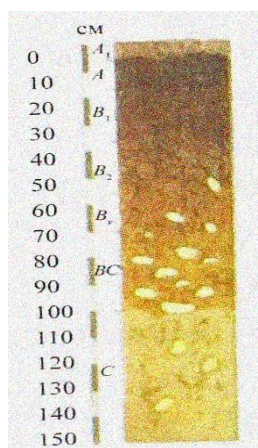
<i>Түр</i>	<i>Түрше</i>	<i>Түрі A+B1</i>	<i>Тегі</i>	<i>Разряды</i>	<i>Түршесі</i>
1	2	3	4	5	6
Қара қоңыр топырақ	Күңгірт қара -қоңыр	>50см, қалың	Кәдімгідей Карбонатты Кебірленген Тереннен қайнайтын Сортаңданған	Аналық тау жыныстары-карбонатты балшықтар және құмбалшықтар.	Тұзданған балшықтар және құмбалшықты.
	Кәдімгі қара-қоңыр	30-50см, орташа	Жетілмеген		
	Ашық қара қоңыр	20-30см, жұқа <20см, өте жұқа	Әлсіз дамыған		

**Ашық қара – қоңыр топырақтарға сипаттама.**

Ашық қара – қоңыр топырақ жалпы климатының құрғақшылығымен ерекшеленеді. Топырақ құраушы жынысы проэлювиальды және лес тәріздес, кескінінде біраз көлемде малта таста кездеседі. Кескіні толық дамыған.

Ашық қара – қоңыр топырақтардың көбісі игерілген, бұнда дәнді дақылдар, темекі, техникалық дақылдар егеді және бұнда көпжылдық шөптер және дәрілік шөптер өседі.

Кескіні сұр топыраққа ұқсас. Тек кәдімгі сұр топырақтың гумус мөлшері аз. Жер бедері тау алды төбелі жоталы болып келген. Кескін жазық жеріне салынды. Өсімдік жамылғысы біркелкі емес кішкене сиректеу (2.6-сурет).



2.6-сурет – Алматы облысының топырақ кескіндері

Ашық қара - қоңыр топырақтың морфологиялық сипаттамасы

0 - 8 см - күрең қара - сұр түсті, пішіні оқ дәрі тәрізді кесекті, әлсіз тығызды, орташа құмбалшықты.

8 – 32 см - күрең түсті (гумус түсі жақсы байқалған) тамылар өте көп, жоғарыдағы қабатқа карағанда топырғы тығызырақ. Кесекті түйіртпекті жиегінде ақ дақты гипстер кездеседі. Топырағы орташа құмбалшықты.

32 - 70 см - ашық күрең түсті, тамырлары аз, карбонаттар дақтар түрінде кездеседі, гипс жолақтары кездеседі. Топырағы тығыз құмбалшықты.

70 - 120 см - ашық күрең сарғыштау түсті, өте көп мөлшерде карбонаттар жиналған, өте тығыз құмбалшықты.

120 - 180 см - ашық сары күрең түсті лесті құмбалшық (2.2-кесте).

Кесте 2.2 – Карбонатты ашық – қара қоңыр топырақтың агрегаттық құрамы

Тереңдігі, См	Фракция көлемі, мм								
	>10	>7	>5	>3	>2	>1	>0,5	>0,25	<0,25
0 – 8	2,6	2,84	3,37	4,58	1,95	5,50	13,25	12,56	53,25

$$\frac{>7+>0.25}{>10+<0.25} = \frac{44.05}{55.85} = 0.788(\text{жақсы})$$

Құрылымның сапасын бағалау бойынша:  
 1,5 көп = өте жақсы 1,5 - 0,67 = жақсы  
 0,67 кіші = қанағаттанарлықсыз (2.3-кесте).

Кесте 2.3 – Карбонатты ашық – кара қоңыр топырақтың гумус мөлшері (жалпы көміртегі % байланысты) [5].

Тереңдігі См	Гумус %	Гумин қышқылдары			Фульвоқышқылдары				СГум/ Сфульв
		Фракциялар							
		1	2	Сумма	1а	1	2	сумма	
0-20	2,68	6,98	19,94	26,92	11,4 1	4,61	10, 0	26,02	1,03
20-32	2,07	4,5 6	19,84	24,40	18,1 0	8,73	6,1 1	32,94	0,60

А қабатында гумус мөлшері 2,68%, В қабатында 2,07%. А қабатында гумин және фульво қышқылдарының мөлшерлері бірдей, тек гумин қышқылы аздап көптеу, гумин және фульво қышқылының қатынасы 1,03%. В қабатында керсінше фульво қышқылы басым, гумин қышқылы мен фульво қышқылы арақатынасы 0,60% құрайды (2.4-2.5-кесте).

Кесте 2.4 – Ашық кара қоңыр топырақтың гранулометрлік құрамы [5].

Кескіннің аталуы	Кескін нің терең дігі, см	Топырақ фракцияларының абсолютті құрғақ топырақтағы %-дық мөлшері						
		Орташа күм	ұсақ күм	ірі шаң	орташ а шаң	ұсақ шаң	тозаң	Физикалық балшық
		1-0,25	0,25- 0,05	0,05- 0,01	0,01- 0,005	0,005- 0,001	<0,0 01	<0,01
Ашық кара қоңыр топырақ, жыртылған жер	0-10	-	14,9	43,1	3,7	20,5	17,8	42,0
	10-20	-	16,3	34,9	2,8	24,3	21,7	48,8
	25-35	-	20,5	25,1	12,9	9,0	32,5	64,4
	45-55	-	21,2	24,4	8,1	16,0	30,3	64,4

Кесте 2.5 – Жеңіл кара қоңыр топырақтың химиялық қасиеттері [5].

Топырақ қабаты, см	Қарашірінді мөлшері	Жалпы		Алмаспалы сіңген катиондар, м-экв/100г		
		Азот	Калий	Са	Mg	қосынды
0-10	1,62	0,13	1,40	18,2	2,0	20,6
10-20	1,45	0,14	1,40	14,2	5,8	20,0

2.5 Кестенің жалғасы

30-40	0,63	0,12	1,40	-	-	-
80-90	-	0,09	1,25	-	-	-

Жеңіл гранулометриялық құрамды топырақтар жел және су эрозиясына әр түрлі төзімділігімен де ерекшеленеді. Бұл топырақтардың суды өткізуі өте жоғары болғандықтан, үстіңгі бетіне су жиналмайды, ылғал астыңғы қабаттарға өтіп кетеді. Төмендегі 2.6-кестеде ашық қара қоңыр топырақтың жалпы физикалық қасиеттері көрсетілген

Кесте 2.6 – Ашық қара қоңыр топырақтың жалпы физикалық қасиеттері [5].

Тереңдігі, см	Топырақтың тығыздығы г/см <sup>3</sup>	жеуектілігі, %
0-10	1,21	51,00
10-20	1,37	46,00
25-35	1,30	51,00
45-55	1,31	49,00

Сондықтан бұл топырақта су эрозиясының байқалу қауіпі шамалы. Ал, жел эрозиясына (дефляцияға) шалдығуы қауіпі осы топырақтарда жоғарылау. Өйткені, бұл топырақ құрамында желмен ұшуға бейім және байланыстылығы нашар, тез үгілетін құм бөлшектер мол.

### 3 Облыс жерлерін салық салу мақсатында зоналау жұмыстары

#### 3.1 Алматы облысын салық салу мақсаты үшін зоналарға бөлудің әдістері

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы № 442-ІІ ҚРЗ Жер кодексінің қабылдануымен және ҚР Жер кодексінің 8 және 11-баптарын, 9-бабының 1 және 2-тармақтарын, сондай-ақ Қазақстан Республикасы Салық кодексінің 338-бабын іске асыру мақсатында елді-мекендерде Салық салу мақсаттары үшін жерді бағалық аймақтарға бөлу және жерді зоналарға бөлу бойынша уақытша әдістемелік ұсынымдар әзірленді.

Алматы облысын салық салу мақсаты үшін зоналарға бөлудің әдістерінің бірнеше түрі бар. Солардың бірі, *орналасу критерийі бойынша аймақтарға бөлу*. Орналасу критерийлері бойынша аймақтарға бөлу баға факторларының мәні арқылы бағалау аймақтарының түзету коэффициенттерін анықтауға негізделген. Баға факторларының мәндері келесі салыстырмалы коэффициенттермен көрсетіледі:

- қоғамдық орталықтарға қолжетімділік;
- инженерлік жабдықтар, абаттандыру және көліктік қолжетімділік;
- мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету;
- Тарихи, ландшафттық, эстетикалық;
- қоршаған орта жағдайы;
- инженерлік-геологиялық;
- рекреациялық.

1 (бірлікке) келтірілген факторлардың мәндері: қол жетімділіктің зиянды қашықтығына және жер учаскесінің инженерлік инфрақұрылымымен толық қамтамасыз етілуіне; әлеуметтік және мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету объектілерімен қамтамасыз етілуіне; қалыпты геологиялық жағдайларға және елді мекен бойынша базалық мөлшерлемеге сәйкес келетін теріс экологиялық факторлардың болмауына есептелген. Қоғамдық орталықтар мен қызмет көрсету орталықтарының көліктік қолжетімділігінің ең аз арақашықтығы (орналасқан жері) кезінде 2-ге дейін арттыру коэффициенті қолданылады. Төмендету коэффициенттері объектінің қоғамдық орталықтар мен қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығына, инженерлік инфрақұрылым элементтерінің болмауына және қоршаған ортаның экологиялық жағдайына байланысты.

Түзету коэффициенттерін есептеу жер учаскесінің қала құрылысы құнын көрсетеді. Бағалау тоқсанының шекараларында мынадай талаптарға жауап беретін құрылыс массивтері айқындалады:

- қабаттылығы бірдей;
- олардың мақсаты бірдей;
- қала құрылысы құндылығы бойынша бірдей;
- құрылыс алаңдарынан тыс жерлерде мақсатты пайдалану немесе сәулет бойынша оларға сәйкес келмейтін жеке ғимараттар (қонақ үйлер, супермаркеттер, әкімшілік ғимараттар және т.б.) бөлінеді.



Түзету коэффициенті бағалау тоқсанының шекарасында әрбір массив және жалғыз объектілер бойынша формула бойынша есептеледі:

$$K_{ц} = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6; \quad (1)$$

мұндағы  $K_{ц}$ -келесі факторлардан тұратын баға коэффициенті;

$K1$ -қол жетімділік (орналасқан жері);

$K2$ -инженерлік инфрақұрылым;

$K3$ -Әлеуметтік және мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету деңгейі;

$K4$ -инженерлік-геологиялық жай-күйі;

$K5$ -ландшафттық және рекреациялық құндылық;

$K6$  - қоршаған ортаның экологиялық жағдайы.

Алматы облысын салық салу мақсаты үшін зоналарға бөлудің әдістерінің келесі түрі *нарықтық құн критерийі бойынша аймақтарға бөлу/зоналау*. Жылжымайтын мүлік нарығы берілген құқықтық ортада өзін-өзі реттейтін және тәуелсіз жүйе ретінде 7 негізгі элементтен тұрады: сұраныс, ұсыныс, баға, менеджмент, маркетинг, инфрақұрылым және іскери процедуралар.

Сұраныс - бұл сатып алушылар белгілі бір уақыт аралығында қалыптасқан бағамен сатып алуға дайын жер учаскелерінің, мүліктік кешендердің және оларға құқықтардың саны.

Жылжымайтын объектілерге, мысалы, жер учаскелеріне сұраныс көптеген факторлардың әсерінен қалыптасады демографиялық, әлеуметтік, экономикалық табиғи-климаттық және т. б.

Ұсыныс - бұл меншік иелері белгілі бір уақыт аралығында белгілі бір бағамен сатуға дайын жер мен басқа жылжымайтын мүліктің мөлшері.

Бағалау мәндері бойынша орташа түзету коэффициенттерінің мәндері елді мекеннің кадастрлық картасына жазылады. Мәні жағынан бірдей немесе жақын коэффициенттері бар бағалау мәліметтері жекелеген аймақтарға біріктіріледі және қорытынды кестеге енгізіледі. Бір аймаққа бірнеше жер- кадастрлық кварталдар енгізілуі мүмкін, бірақ сонымен бірге бір жер-кадастрлық кварталды әртүрлі аймақтарға бөлуге рұқсат етіледі. Бұл ретте аймақтардың шекаралары Жергілікті жерде нақты белгіленуі тиіс (кадастрлық кварталдардың шекаралары, көшелер, желілік құрылыстар, су айдындары, жасанды немесе табиғи кедергілер және т.б.).

Сатуды салыстыру әдісі - бұл әдістің модификациясы жер нарығының екі деңгейіне қатысты бөлінеді: бастапқы және қайталама. Бастапқы нарықта сатуды салыстыру жер аукциондарының деректері бойынша (соңғы 2-3 жыл ішінде), ал қайталама нарықта - жасалған мәмілелердің нәтижелері бойынша (риэлторлық кеңселердің деректері) және сатуға ұсынылатын жер учаскелері бойынша (БАҚ деректері) мынадай ретпен жүргізіледі:

- Деректерді жинау, зерттеу және талдау (орналасқан жері, ауданы, жер учаскелерінің нарықтық құны және жылжымайтын мүлікті жалдау ақысы).

- Қорытынды деректерді жинақтау негізінде жер учаскелерінің 1 м<sup>2</sup> құнының және жылжымайтын мүлік үшін жалдау ақысының орташа өлшенген

шамасы айқындалады.

Жердің орташа өлшенген құны ( $P_{зу}$ )  $1 \text{ м}^2$  формула бойынша анықталады:

$$P_{зу} = \Sigma C_3 / \Sigma S_{зу}; \quad (2)$$

мұндағы  $C_3$  - жер учаскесінің нарықтық құны, теңге/ш. м;

$S_{зу}$  - жер учаскесінің ауданы.

Барлық есептеулердің алынған нәтижелері жиынтық кестеге енгізіледі. Баға аймақтарының шекараларын белгілей отырып, аймақтарға бөлудің қорытынды схемасы жасалады. Әрбір аймақ бойынша жер үшін төлемақының базалық мөлшерлемесіне түзету коэффициенттері жеке айқындалады. Аймақтың түзету коэффициентінің ең үлкен орташа мәні 2,0 - ге, ал ең азы 0,5-ке тең. Қалған аймақтар, олардың санына сәйкес, 0,5-тен 2,0-ге дейінгі аралықта сараланады және оларға тиісті түзету коэффициенттері беріледі.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 11-бабының 1-тармағына сәйкес елді мекендердің аумағын аймақтарға бөлу кезінде аймақтардың шекаралары және аймақтар ішіндегі жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау үшін базалық ставкаға түзету коэффициенттері белгіленеді. Бұл ретте жоғарылату немесе төмендету коэффициентінің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еселенген мөлшерден аспауға тиіс.

Жоспарлы-картографиялық құжаттама есептік-түсіндірме жазбаға қосымша болып табылады. Ол аймақтарға бөлу схемалары түрінде жасалады. Графикалық материалды ресімдеуге сондай-ақ баға аймақтарының сипаттамасы, алаңдары бар кварталдар, жерді аймақтарға бөлу схемаларын қарау және келісу, шартты белгілер, ұйымның ауқымы мен мөртабаны жазулары енгізіледі. Түзету коэффициенттері мен аймақтардың шекаралары арнайы жұмыс тобының отырысында қаралады және келісіледі. Аудандық маңызы бар қалаларда, кенттерде және ауылдық елді мекендерде аудандық атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның шешімімен, ал облыстық маңызы бар қалаларда облыстық атқарушы органның ұсынысы бойынша облыстық өкілді органның шешімімен бекітіледі.

Нарықтық құн критерийі бойынша негізгі аймақтарға бөлу сатуды салыстыру әдісі болып табылады.

Бұл әдіс жасалған мәмілелердің нәтижелері бойынша (нотариаттық кеңселердің деректері) және сатуға ұсынылатын жер учаскелері бойынша (халық арасында жүргізілген сауалнама деректері) жүргізілді.

Деректерді жинау, зерттеу және талдау жүргізілді (орналасқан жері, ауданы және жер учаскелерінің нарықтық құны).

Баға аймақтарының шекаралары мен олардың коэффициенттерін белгілей отырып аймақтарға бөлу жекелеген бағалау аймақтарын қалыптастыру үшін ауылдың кадастрлық картасына салынатын жер учаскелері мен тұрғын үй құрылысы объектілерінің нарықтық құнының мәндеріне негізделеді.

Жылжымайтын мүліктің нарықтық бағасына, жер учаскелерінің бағасына талдау жүргізілді, соның негізінде елді мекеннің аумағы 1 шаршы метр жердің

нарықтық құны бойынша бөлінді, бұл елді мекен аумағының құндық сипаттамаларын анықтауға мүмкіндік берді.

Елді мекеннің жер-кадастрлық картасына әрбір есептік тоқсанның 1 ш. м. жер құнының баға мәндері жазылған. Орташа және типтік мәндер бойынша келесі формулалар бойынша аймақтар аралығы анықталды:

$$R = Z_{\max} - Z_{\min}, \quad (3)$$

$$I = R : N, \quad (4)$$

мұндағы  $R$  - елді мекен бойынша 1 ш.м. жердің нарықтық құнының орташа мәні;

$I$  - класс аралық (құн аралық) интервал;

$Z_{\max}$  - жылжымайтын мүліктің нарықтық құнының ең жоғары мәні;

$Z_{\min}$  - жылжымайтын мүліктің нарықтық құнының ең төменгі мәні;

$N$ -бақыланатын жиынтықтың (есептік тоқсандардың) саны.

Баға аймақтарының шекараларын белгілей отырып, аймақтарға бөлудің мақсаты - жер учаскелері үшін төлемақының базалық мөлшерлемесіне түзету коэффициенттерін белгілей отырып, баға аймақтарының шекараларын анықтау. Бұл ретте жоғарылату немесе төмендету коэффициентінің шекті (ең жоғары) мөлшері екі еселенген мөлшерден аспауға тиіс. Аймақтарға бөлу нәтижесі жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасына белгіленген түзету коэффициенттері бар бағалау (зоналау) аймақтарының схемасы болып табылады. Түзету коэффициенттері жер учаскелерін пайдалану кезінде баға белгілеуші факторлар негізінде есептеледі. Баға аймағындағы 1 м жердің құны базалық мөлшерлемені осы аймақ үшін белгіленген тиісті түзету коэффициентіне көбейту арқылы анықталады.

Салық салу мақсаттары үшін аймақтарға бөлудің мақсаты жер салығының базалық ставкасына түзету коэффициенттерін белгілей отырып, салық салу аймақтарының шекараларын анықтау болып табылады. Жерге базалық салық ставкасына түзету коэффициенттері Қазақстан Республикасы Салық кодексінің 338-бабына сәйкес белгіленеді жергілікті өкілді органдардың Қазақстан Республикасының жер заңнамасына сәйкес жүргізілетін жерді аймақтарға бөлу жобалары (схемалары) негізінде жер салығының ставкаларын жер салығының базалық ставкаларының елу пайызынан аспайтын мөлшерде төмендетуге немесе көтеруге құқығы бар.

Салық кодексінің 329, 330, 332, 334-баптарында белгіленген [14]. Бұл ретте жеке салық төлеушілер үшін жер салығының мөлшерлемелерін жеке төмендетуге немесе көтеруге тыйым салынады. Аймақтарға бөлу нәтижесі жер салығының базалық мөлшерлемесіне белгіленген түзету коэффициенттері бар салық салу мақсаттары үшін аймақтар схемасы болып табылады.

Аудандастыру объектісі дамудың бас жоспарының немесе елді мекеннің шегіндегі аумақ болып табылады, ол мыналарға бөлінуі мүмкін:

- тұрғын аудан;
- шағын аудан;
- Есептік тоқсан және бағалау учаскесі.

Тұрғын аудан және шағын аудан - 90-95% нарықтық баға ақпаратын

тасымалдаушы болып табылатын қоныстану аумағының аумақтық бірліктері. Жер-кадастрлық бірлік мынадай қажетті ақпаратты қамтитын есептік тоқсан болып табылады: тоқсанның жалпы ауданы, олардың меншік иелерінің тізбесі бар жер учаскелерінің саны, шекаралары мен алаңдары, орналасқан жері (координаттары), кадастрлық нөмірі және жер учаскелерінің кадастрлық құны. Бағалау учаскелері есептік аудандарда ерекшеленуі немесе сәйкес келуі мүмкін.

Бағалау учаскелерін бөлудің міндеті-бүкіл аумақты абсолютті немесе салыстырмалы түрде баға мәндерімен жабу:

- абсолютті мәндер-нарықтық немесе кадастрлық құндылықтар;
- салыстырмалы мәндер-ең жақсы мәндерден ең нашар мәндерге дейін 100% градациядағы баға белгілеуші факторлар кешенін ескеретін түзету коэффициенттері.

Аудандастырудың бүкіл аумағында салыстырмалы мәндерді (коэффициенттерді) пайдалану кезінде бағалау учаскелері айқындалады. Нарықтық мәндері жоқ аумақты абсолютті көрсеткіштер (құндылықтар) бойынша аймақтарға бөлу кезінде оларға эталондық учаскелер орналастырылады, онда құны есептеу жолымен: шығынды және кірісті әдістер арқылы айқындалады.

Аймақтарға бөлу келесі ретпен жүзеге асырылады (3.1-сурет) [15]:

- Дайындық жұмыстары;
- Бағалау жер-кадастрлық кварталдарды таңдау;
- Орналасу және нарықтық құн критерийлері бойынша аймақтарға бөлу;
- Баға аймақтарының сызбасын жасау;
- Аймақтарға бөлу схемаларын ресімдеу, келісу және бекіту.
- Дайындық жұмыстарына келесі материалдарды жинау және талдау кіреді:
- елді мекенді дамытудың бас жоспары;
- №22 нысан бойынша жер балансының деректері[16];
- М 1:2000, 1: 5000 жоспарлы-картографиялық материалдар (қажет болған жағдайда басқа масштабтағы материалдар пайдаланылуы мүмкін);
- жер учаскелерін кадастрлық бағалау үшін баға қалыптастырушы факторлардың және олардың коэффициенттерінің тізбесі;
- жер аукциондарының (конкурстардың)нәтижелері;
- риэлторлық компаниялар мен бұқаралық ақпарат құралдарының жер жылжымайтын мүлігінің ауданы мен нарықтық құны, сондай-ақ объектілерді: жер учаскелерін, тұрғын және өзге де ғимараттарды құрылыстарды жалға алу құны туралы ақпараттық деректері;
- қоршаған ортаны қорғау органдарының материалдары бойынша қала жерлерінің экологиялық-геологиялық жай-күйі;
- жергілікті жағдайларда қолдану үшін қажетті басқа да ақпарат.

Бағалау зоналарының шекаралары:

- жер-кадастрлық кварталдардың бекітілген шекаралары, сондай-ақ табиғи шекаралар, айқын рельеф элементтері (өзендер, бұлақтар, жыралар, арқалықтар және т. б.);
- ірі инженерлік құрылыстар (темір жолдар, магистральдық автожолдар және т. б.) алып жатқан жерлердің шекаралары;
- өнеркәсіп кәсіпорындары мен ауыл шаруашылығы алқаптарының, сондай-ақ орман екпелері мен су айдындарының (тоғандар, көлдер) шекаралары.

Бағалау аймақтарының шекараларында бағалау жер-кадастрлық кварталдарын іріктеу жүргізіледі.

Бағалау зоналарының жер-кадастрлық кварталы (БЗЖКК) - бұл аудандастыру кезінде осы мәндерді кейіннен пайдалану үшін әртүрлі нысаналы мақсаттағы жер учаскелерін зерттеу және бағалау объектісі болып табылатын қоныстану аумағының типтік бөлігі.



3.1-сурет – Салық салу мақсаттары үшін бағалау зоналарына (аймақтарына) бөлу схемаларын жасау схемасы

Бағалау жер-кадастрлық кварталдарын таңдау бағалау зоналарының немесе бүкіл қаланың шекараларында мынадай талаптарды ескере отырып жүргізіледі:

- таңдалған кварталдар қолданыстағы құрылыстың барлық негізгі белгілерінің тасымалдаушысы болуы керек;
- қала құрылысы құндылығы бойынша кварталдардың сипаттамалары оларды объективті бағаламау үшін жер учаскесінің құндық мәніне сәйкес келуі

керек;

- таңдалған кварталдардың ауданы мен саны нәтижелердің жеткілікті математикалық дұрыстығын қамтамасыз етуі тиіс.

Жоғарыда көрсетілген жұмыстардың нәтижелері бойынша бағалау жер-кадастрлық кварталдарды іріктеу схемасы жасалады.

Елді мекендерде кадастрлық кварталдар саны 50 бірліктен кем болған кезде кварталдар шекарасындағы жер учаскелерін үздіксіз бағалау жүргізіледі және бағалау зоналарын іріктеу талап етілмейді.

Жер-кадастрлық картаға әрбір жер-кадастрлық тоқсан бойынша 1 ш.м. жер учаскелері мен жылжымайтын мүліктің (құрылыс салудың) баға мәндері жазылады. Баға мәндері жақын кварталдар тиісті бағалау зоналарына біріктіріледі. Тиісті бағалау зоналарын бөле отырып, есепке алу кварталдарын сараптамалық жалпылау жүзеге асырылады.

### **3.2 Алматы облысы а/ш жерлерін салық салу мақсатында жерлердің базалық ставкасы мен түзету коэффициентін анықтау**

Бағалау процессі - бағаны алу үшін пайдаланылатын іс-шаралардың белгілі реті. Жер телімін бағалау процессіне келесі кезеңдер кіреді:

**I Кезең.** Бағалау міндетін анықтау;

**II Кезең.** Ақпаратты жинау, тексеру және талдау;

**III Кезең.** Жер телімін ең тиімді пайдалану шарттарын талдау;

**IV Кезең.** Бағалаудың 3 тәсілі негізінде нарықтық құнын есептеу - шығындық, салыстырмалы және кірістік және алынған нәтижелерді үйлестіру.

**V Кезең.** Бағалау туралы есепті дайындау.

**Кадастрлық (бағалау) құны** - мемлекет жер учаскесін немесе оны жалға алу құқығын сатқан кезде қолданылатын, инфляцияның жалпы деңгейі туралы ресми статистикалық ақпаратқа сәйкес кезең-кезеңімен нақтыланатын жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары және оларға түзету коэффициенттері негізінде айқындалатын жер учаскесінің есептеу құны [14].

Жер учаскелерінің кадастрлық құнын анықтау үшін, келесі мәліметтер қолданылады: Жер учаскесінің жалпы ауданы; Бір шаршы метр немесе бір га. Жер үшін төлем ақының базалық ставкасы;

#### **Түзету коэффициенттері**

Нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін мамандандырылған мемлекеттік кәсіпорындар мемлекеттің жеке меншікке немесе жалға өтеулі негізде беретін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес оған түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттерін қолдана отырып белгілейді және облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарының жер учаскелерін беру жөніндегі құзыреті шегінде облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы

бар қаланың уәкілетті органы үш жұмыс күні ішінде бекітетін жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау актісімен ресімдейді.

**Жер учаскесінің базалық ставкасы.**

Алматы облысы жерлерін салық салу мақсатында жерлердің базалық ставкасы мен түзету коэффициентін анықтау үшін *зерттелетін объекті ретінде Қонаев (Қапшағай) қаласы, Заречный ауылдық округі және Шеңгелді ауылдық округі* алынады (Кесте 3.1,3.2,3.3,3.4).

Кесте 3.1 – Қонаев (Қапшағай) қаласының, Заречный ауылдық округінің, Шеңгелді ауылдық округінің 1 шаршы метр үшін теңгемен төлемақының базалық ставкасы

Р/н	Әкімшілік-аумақтық бірлік	1 шаршы метр үшін теңгемен төлемақының базалық ставкасы			
	Қонаев (Қапшағай) қаласы				
1.	Қонаев (Қапшағай) қаласы			1285	
2.	Ойын аймағы			7535	
	Заречный ауылдық округі				
1.	Заречное ауылы			218	
	Шеңгелді ауылдық округі				
1.	Шеңгелді ауылы			206	

Кесте 3.2 – Облыс орталығында, облыстық және аудандық маңызы бар қалаларда, облыстың кенттері мен ауылдық елді мекендерінде жеке меншікке берілетін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары [9].

Р/с №	Облыстың елді мекендері	Облыс орталығының ставкасынан алынған пайыз		1 шаршы метр үшін төлем-ақының ставкасы (теңге)	
1	Облыс орталығы	100		1304	
2	Облыстық маңызы бар қалалар	85		1108,4	
3	Аудандық маңызы бар қалалар	75		978	
	Мына аймақтарда орналасқан кенттер және ауылдық елді мекендер:	кенттер	ауылдық елді мекендер	кенттер	ауылдық елді мекендер

3.2 Кестенің жалғасы

	далалық орманды, далалық және құрғақ далалық	25	15	326	195,6
	шөлейт және жартылай шөлейт	18	10	234,72	130,4
	тау бөктеріндегі-шөлейт - далалық, субтропикалық шөлейт және тау бөктеріндегі-шөлейт	30	18	391,2	234,72

Кесте 3.3 – Жер учаскелерін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жеке меншікке берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкалары

Облыс	Ауыл Шаруашылығы алқаптарының түрлері	Топырақтың типтері мен шағын типтері						
		Қара топырақ		Қою қызыл қоңыр	Қызыл қоңыр	Ашық қызыл қоңыр	Қоңыр	Сұр қоңыр
		Шайылған қара пайым	Оң түстік					
Алматы	суарылмайт егістік							
	суармалы егістік							40,2
	шабындық							5,6
	жайылым							2,0

Көп жылдық екпелер егілген жер учаскелері егістікке белгіленген базалық төлем ставкалары бойынша бағаланады.

Ауыл шаруашылығы мақсатына берілетін жер учаскесінің құрамындағы басқа да алқаптар (сортаң топырақтар, құмдар, тақыр жерлер және ауыл шаруашылығы алқаптары массивтеріне араласқан басқа да алқаптар) топырақтың тиісті типі мен кіші типі бойынша жайылымға белгіленген базалық төлем ставкасының 50 пайызы мөлшерінде бағаланады.



Кесте 3.4 – А/ш жерлерінің топырақ типтері бойынша базалық ставкалары

Облыс	Ауыл шаруашылығы алқаптарының түрлері	Сұр қоңыр (күріш себу аймағы)	құмдар	Сұр топырақты Ашық және қарапайым	Сұр топырақты (мақта шаруашы)	Тауға жапсарлас және таулық ашық қызыл қоңыр	Тауға жапсарлас және таулық қара топырақты және қызыл қоңыр	Суб. алпілік және алпілік
Алматы	суарылмайтын егістік			14,4		25,6	30,6	
	суармалы егістік	89,6		82,4		126,9		
	шабындық			11,9		11,9	13,1	11,9
	жайылым		2,0	5,6		8,1	9,4	8,1

Жеке тұлғаларға қора-қопсы салынған жерді қоса алғанда, өзіндік (қосалқы) үй шаруашылығын, бағбандық және саяжай құрылысын жүргізу үшін берілетін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге базалық салық ставкалары өзгеріссіз және мынадай мөлшерде белгіленген:

- 1) көлемі 0,50 гектарға дейін қоса алғанда – 0,01 гектар үшін 20 теңге;
- 2) көлемі 0,50 гектардан асатын алаңға – 0,01 гектар үшін 100 теңге.

*Түзету коэффициенттері.* Елді-мекен жерлеріне түзету коэффициенттері мен аймақтардың шекаралары аудандық маңызы бар қалаларда, кенттер мен селолық елді мекендерде-аудандық атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандық өкілді органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстық (Астана және Алматы қалалық) атқарушы органның ұсынысы бойынша облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілді органның шешімімен бекітіледі.

Мемлекет ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін беретін жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау кезінде жер учаскесінің сапалық жай-күйіне, орналасуына, сумен қамтамасыз етілуіне, қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығына байланысты түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттері қолданылады.

Алқаптардың түрі мен топырақтардың үлгісі бойынша жер учаскесінің сапалық жай-күйі жер-кадастр карталары, топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорация және басқа зерттеу материалдары негізінде анықталады:

Алқаптардың түрі мен топырақтардың үлгісі бойынша жер учаскесінің сапалық

жай-күйі жер-кадастр карталары, топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорация және басқа зерттеу материалдары негізінде анықталады:

1) егістік құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің құнын белгілеу үшін оның мелиорациялық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

*жердің мелиорациялық жай-күйі:*

- жақсы (топырағы тұзды емес және сортаң емес, тассыз, эрозияға ұшырамаған; жер асты суларының тереңдігі: тұщы су - 3 метрден астам, минералды су - 6 метрден астам) - 1,2;
- қанағаттанарлық (топырағы аздап тұзды, сортаңдау, тасы аз, аздап эрозияға ұшыраған; минералдануы төмен жер асты суларының тереңдігі 3-6 м) - 0,9;
- қанағаттанғысыз (топырағы орташа және аса тұзданған, орташа және аса сортаң, тастақ, орташа және күшті эрозияға ұшыраған; 1 г/л астам минералданған жер асты суларының тереңдігі 3 метрден кем) - 0,6;

жер бетінің еңістігі:

**1 градусқа дейін - 1;** 1-ден 3 градусқа дейін - 0,98; 3-тен 5 градусқа дейін - 0,96; 5-тен 7 градусқа дейін - 0,93; 7 градустан астам - 0,86;

2) табиғи жем-шөп алқаптары (шабындық, жайылым) құрамында пайдаланылатын жер учаскелерінің құнын айқындау үшін учаскенің сапалық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

- жақсартылған шабындықтар мен жайылымдар:
- көп жылдық шөп егіліп, түбегейлі жақсартылған - 1,2;
- өсімдік жамылғысының түр-құрамын өзгертпей, беткі қабаты жақсартылған - 1,1;

**Шабындық жердің жай-күйі:**

жақсы (ластанбаған, бұта-шілік баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) - 1,2;

*қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) - 0,9;*

қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан байқалады) - 0,7;

жер қабатының еңістігі:

**3 градусқа дейін - 1;** 3,1-ден - 6 градусқа дейін - 0,95; 6,1-ден - 10 градусқа дейін - 0,9; 10,1-ден - 20 градусқа дейін - 0,85; 20 градустан астам - 0,5;

*жайылымдық жердің жай-күйі:*

- жақсы (ластанбаған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі) - 1,2;
- қанағаттанарлық (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы

бұзылған, қатты тапталған жайылымдары, жалаңаш сорлары бар, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентіне дейінгі алаңынан көрінеді) - 0,9;

- қанағаттанғысыз (ластанған, бұта-шілік (азыққа жарамайтын бұталар) басқан, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары, жалаңаш сорлары бар, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесі. Аталған белгілер аумақтың 40 процентінен астам алаңынан байқалады) - 0,6;

жер қабатының еңістігі: 12 градусқа дейін - 1; 13-тен - 20 градусқа дейін - 0,8; 20 градустан жоғары - 0,6.

4. Жер учаскелерінің құнын анықтау үшін жер учаскесінің суландырылуына, оның шаруашылық орталығына қарағанда орналасқан жеріне, қызмет көрсету саласының орталықтарынан қашықтығына байланысты мынадай түзету коэффициенттері қолданылады:

1) жер учаскесінің суландырылуы (сумен қамтамасыз етілуі):  
суландырылған - 1,2; суландырылмаған - 0,8;

2) жер учаскесінің шаруашылық орталығына қатысты орналасуы, километрмен:

беске дейін - 1,2; 5-тен 10-ға дейін - 1; 10-нан 20-ға дейін - 0,9; 20-дан 30-ға дейін - 0,8; 30-дан астам - 0,7;

4) жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы, жолдардың сапасына байланысты(Кесте 3.5).

Кесте 3.5 – Жолдардың сапасына байланысты түзету коэффициентін есептеу

Қашықтығы, км	Тас жолдар	Қиыршық тас төселген жолдар	Жай жолдар
20-ға дейін	1,4	1,1	0,7
21 - 40	1,2	0,9	0,6
41 - 60	1,0	0,7	0,5
61 - 80	0,8	0,5	
81 - 100	0,6		
100-ден астам	0,5		

5. Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттыратын немесе кемітетін бірнеше факторлар болған кезде коэффициенттер көбейтіледі.

Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттырудың немесе кемітудің жалпы мөлшері осы Кодекстің 10-бабының 1-тармағына сәйкес белгіленген төлемақының базалық ставкаларының елу процентінен аспауға тиіс.

Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын арттыратын немесе кемітетін бірнеше факторлар болған кезде коэффициенттер көбейтіледі.

$$K = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 \quad (5)$$

**Есеп.** Алқап түрі – суарылатын егістік

Орналасқан жері – Алматы облысы, Қонаев қаласы

Топырақ түрі – сұр-қоңыр

Базалық ставка = 40,2 теңге

Ауданы – 50 гектар

Түзету коэффициенттері  $K_1=1,2$ ,  $K_2=1$ ,  $K_3=1.2$ ,  $K_4=1$ ,  $K_5=0,7$

$K_{егістік}=1,2*1*1,2*1*0,7= 1,008$

**Есеп.** Жалпы көлемі 200 га ауыл шаруашылығы мақсатындағы, шаруа қожалығын жүргізуге арналған жер. Алматы облысы, Қонаев қаласы.

Топырақтың орташа бонитет балы – 39 бал. Бұл жағдайда жердің бонитет баллына сәйкес, жер учаскелерінің құнарлылығы орташа мөлшерлемеген тең болып табылады. Алматы облысындағы топырақ жамылғысының маңызды ерекшелігі – біркелкі емес. Топырақ жамылғысының біркелкі еместігі, жердің сапасын жоғарыдан орташа мөлшерге төмендеуінің нәтижесінде ауыл шаруашылығы алқаптарының өнімділігін едәуір төмендеген.

**Базалық ставканы есептеу:**

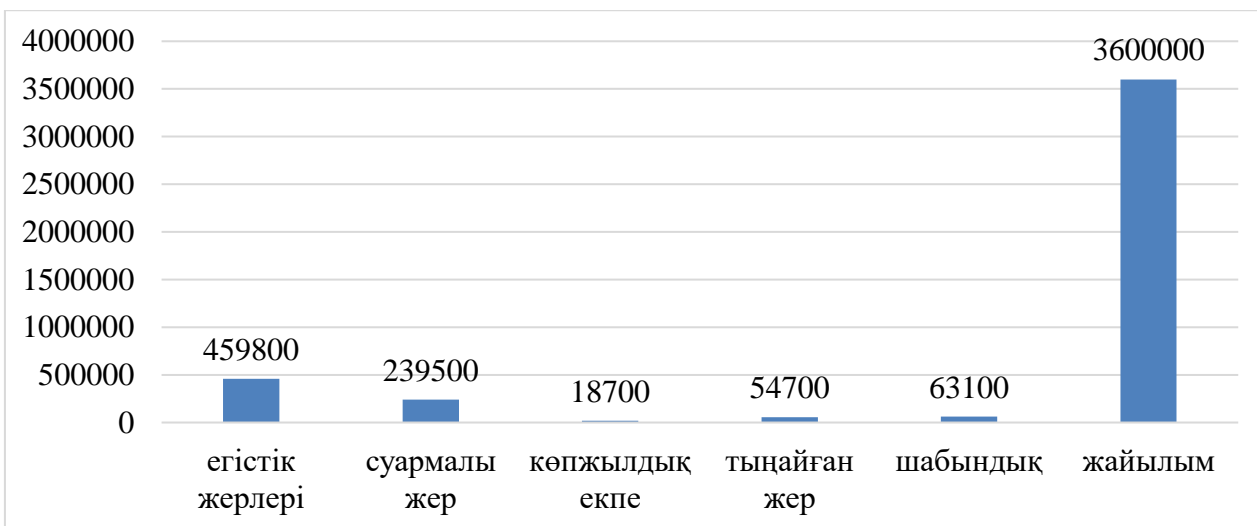
$$\text{Жер учаскесі көлемі} * \text{бонитет балы} \quad (6)$$
$$200 \text{ га} * 23,06 \text{ тг/га} = 4612 \text{ тг}$$

Мұндағы 200 га жер көлемі, 23,06 – 39 балл бонитетіне тең а/ш базалық ставка.

Мұндағы есеп бойынша жер көлемі шыққан базалық ставка және түзету коэффициентіне көбейтілу арқылы шығарылады. Қазақстандағы жер салығы дүниежүзі бойынша ең аз мөлшердегі салық болып есептеледі.

### **3.3 Алматы облысы аумағын салық салу мақсатында зоналау және салық мөлшерлемесін анықтау**

Алматы облысы жер қоры 10,5 млн. га құрайды. Ауыл шаруашылығына арналған жер көлемі 4,3 млн. га құрайды, оның ішінде егістік – 459,8 мың га, одан суармалы – 239,5 мың га, көпжылдық өсімдіктер – 18,7 мың га, тыңайған жер – 54,7 мың га, шабындық – 63,1 мың га, жайылымдық – 3,6 млн. га (3.2-сурет).



3.2-сурет – Алматы облысы а/ш жерлерінің алқап түрлері бойынша көлемі, мың га, 2023 жыл [15].

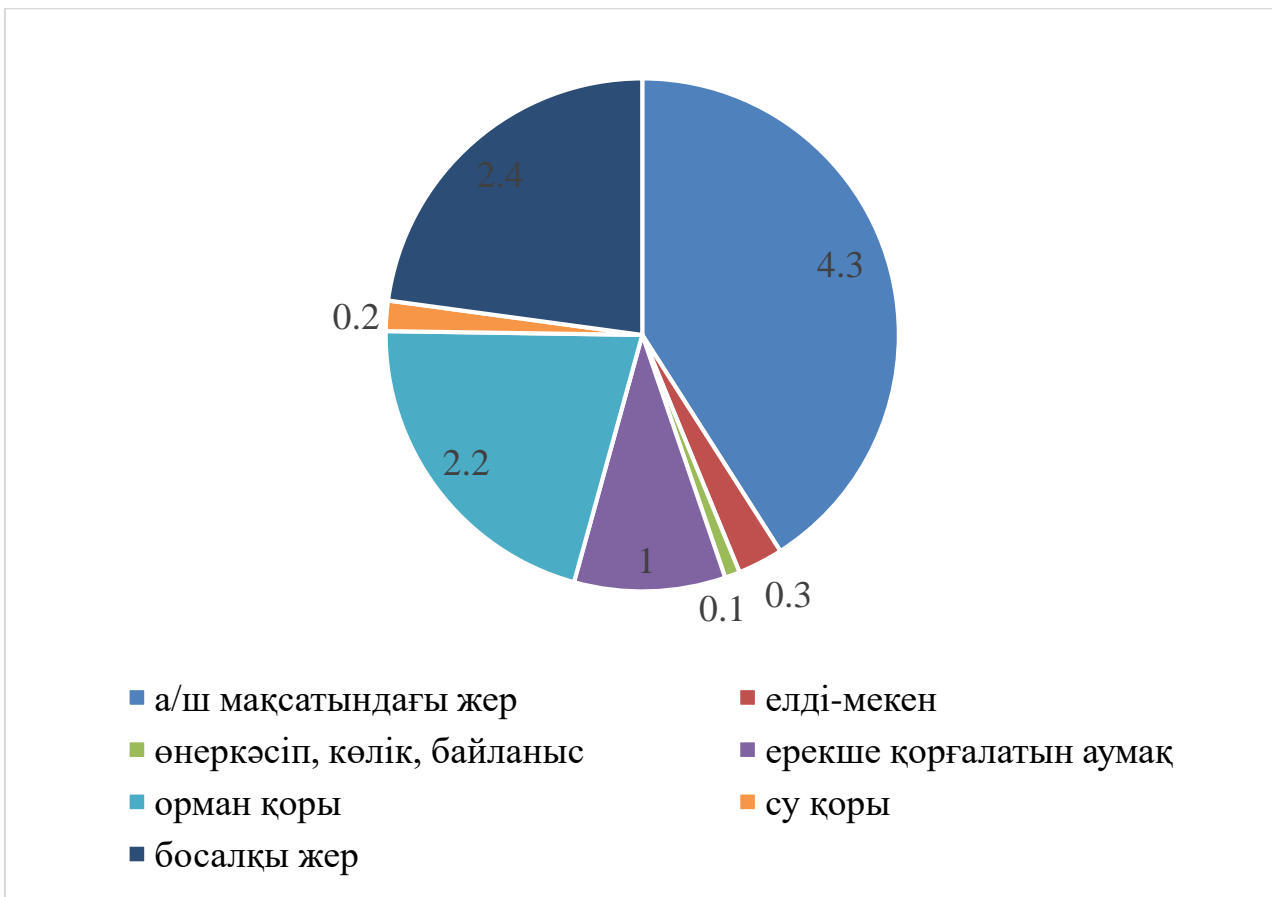
Облыстағы шаруашылық субъектілер саны 41 343 құрайды:

Оның ішінде:

- шаруа қожалықтары – 40005,
- АҚ, ЖШС – 1121,
- өндірістік кооперативтер – 109,
- ҒЗ, оқу мекемелері мен мекемелер – 27,
- қосалқы шаруашылықтар – 17,
- басқа кәсіпорындар, ұйымдар мен мекемелер – 64).

Ал санаттар бойынша жер қоры мынандай көрсетіштер көрсетті:

- Елді мекен жері – 0,3 млн. га.
- Өнеркәсіп жері – 0,1 млн. га.
- Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жері – 1,0 млн. га.
- Орман қорының жері – 2,2 млн. га.
- Су қорының жері – 0,2 млн. га.
- Жер қоры – 2,4 млн. га (3.3-сурет) [12].



3.3-сурет – Алматы облысы жер санаттары бойынша жер қоры мәліметі, млн га, 2023 жыл [15].

Алматы облысында ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер көлемі басым екендігін жоғарыдағы 3.2-3.3 суреттердің мәліметтерінен байқауымызға болады.

Жоғарыдағы мәліметтерге сәйкес, облыстың салық салу мақсаты үшін зоналарға бөлу жұмыстары төмендегі реттілік бойынша жүргізіледі.

**Дайындық жұмыстары.** Дайындық жұмыстарында 3.6-кестеде келтірілген бастапқы ақпаратты жинау, өңдеу және талдау орындалды (Кесте 3.6).

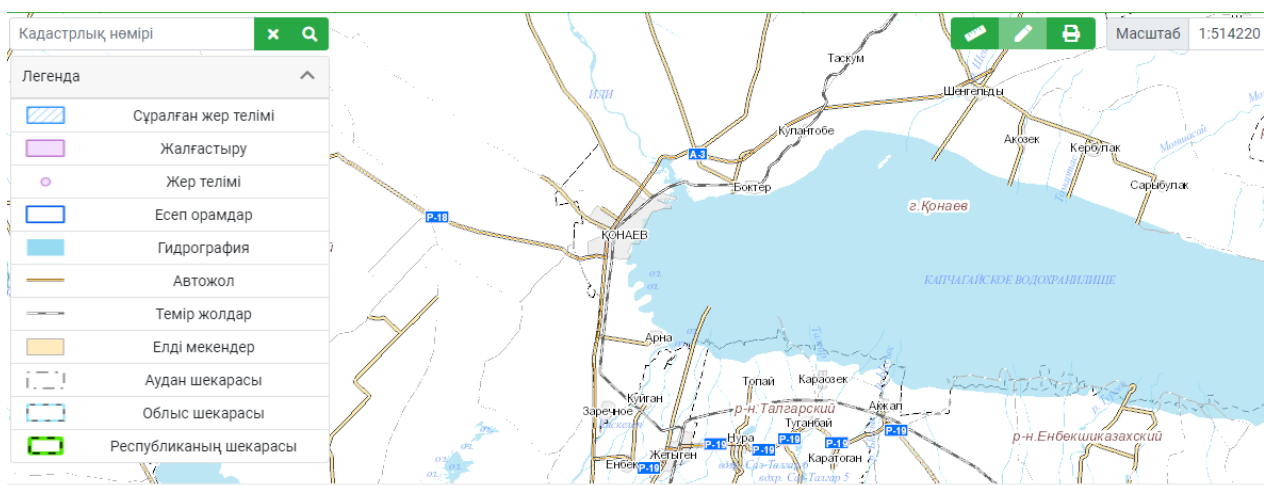
Кесте 3.6 - Бастапқы ақпараттың тізбесі және олардың көздері

№	Ақпарат түрлері	Ақпарат көздері
1	2	3
1	Бас жоспардың материалдары: - географиялық орналасуы; - әлеуметтік даму; - инженерлік қамтамасыз ету; - жердің экологиялық-геологиялық жағдайы; - қажет болған жағдайда басқа ақпарат.	"Қонаев және аудан әкімдігінің сәулет, қала құрылысы және құрылыс бөлімі" КММ [17]

### 3.6 Кестенің жалғасы

2	Жер пайдалану түрлері бойынша пайдалану туралы Жер балансының деректері	"Қонаев қаласы әкімдігінің жер қатынастары бөлімі" КММ
3	Тұрғын үй құрылысының нарықтық құны	Нотариаттық кеңселер, халыққа сауалнама жүргізу
4	Жер учаскелерінің нарықтық құны	Нотариаттық кеңселер, аукциондар
5	Есепке алу-кадастрлық кварталдардың (жер учаскелерінің) деректері, жоспарлы-картографиялық материалдар	Жер кадастры және жылжымайтын мүлікті техникалық тексеру департаменті - "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы" КЕАҚ Алматы облысы бойынша филиалы
6	Инженерлік инфрақұрылым	"Қонаев қаласы әкімдігінің тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі" КММ
7	Экологиялық жағдайлар	"Қазгидромет" РМК Алматы облысы бойынша филиалы

Алматы облысының салық салу мақсатында зоналау жұмыстары үшін Қонаев қаласын және көршілес орналасқан Заречное және Шенгелді ауылдық округтерінің территориялары таңдалып алынған болатын (3.4-сурет).



3.4-сурет – Алматы облысы үшін таңдалған зоналау аймақтары [12].

Бағалау жер-кадастрлық кварталы (БЖКК) – бұл аудандастыру кезінде осы мәндерді кейіннен пайдалану үшін әртүрлі мақсатты учаскелерді кейіннен пайдалану үшін әртүрлі мақсатты жер учаскелерін зерттеу және бағалау объектісі болып табылатын қоныстану аумағының типтік бөлігі.

Таңдап алынған Қонаев қаласы мен оның аумағында зоналауға бөлу үшін кадастрлық кварталдарға бөлу жұмыстары ұйымдастырды. Елді мекендерде кадастрлық кварталдар саны 50 бірліктен кем болған кезде кварталдар шекарасындағы жер учаскелерін үздіксіз бағалау жүргізіледі және бағалау кварталдарын іріктеуі талап етілмейді.

Бағалау аймақтарын қалыптастыру кезінде, әдетте, аумақ бойынша біртұтас аймақтарды құру мүмкін емес, сондықтан аймақтарға бөлу картасы жасалады және мұнда бір бағалау аймағы бірнеше жолақты учаскелерден тұруы мүмкін.

Бағалау аймақтарының шекаралары жер-кадастрлық кварталдардың бекітілген шекараларын, сондай – ақ көшелерді, ірі инженерлік құрылыстарды- темір жол мен магистральдық автожолды және т. б. қамтып өтеді.

Бағалау аймақтарын бөлуді жүргізу үшін аумақтың кадастрлық жоспары өңірлік және жергілікті геоақпараттық жүйелермен (ГАЗ), ең алдымен тиісті органдардың қала құрылысы қызметі объектілерінің ақпараттық жүйелерімен, оның ішінде жер-мүліктік және қала құрылысы мәселелері бойынша кеңістіктік деректерге (геодеректерге) қол жеткізуді қамтамасыз ететін аумақтың мекенжай жоспарымен біріктіріледі.

Аумақтық аймақтың шекараларында жер учаскелері мен күрделі құрылыс объектілерін нақты пайдалану жұмыстары баға аймақтарын бөлу олардың даму перспективаларын (болашақ құрылыс), сондай-ақ қаржылық және уақыт шығындарын ескере отырып жүзеге асырылады.

Баға аймағы ретінде оларды пайдаланудың және кешенді дамытудың ерекше жағдайларымен сипатталатын, айналадағы жер учаскелері мен жер пайдаланудан айтарлықтай ерекшеленетін жекелеген жер пайдаланулар немесе жер учаскелері бөлінуі мүмкін.

Жылжымайтын мүлік нарығы дамымаған елді мекендерде және қонысаралық аумақтарда бағалау аймақтарын бөлу бір немесе бірнеше елді мекендердің жерлерін біріктіру жолымен жүргізілуі мүмкін. Бұл ретте бір немесе бірнеше елді мекендердің жерлері бір баға аймағын құрауы мүмкін.

қарастырылып отырған аумағы функционалдық аймақтарға бөлінген және мынадай функционалдық аймақтар айқындалған:

- тұрғын үй құрылысы аймағы (тұрғын үй құрылысының аудандары мен орамдары, мектептер және мектепке дейінгі мекемелер);
- қоғамдық (әкімшілік, қоғамдық-іскерлік) аймақ;
- рекреациялық аймақтар (жағажайлар, саябақтар, бульварлар, скверлер т.б.);
- инженерлік және көліктік инфрақұрылым аймақтары;
- өнеркәсіптік және индустриялық аймақтар (өндірістік аймақтар, индустриялық парктер);



- арнайы мақсаттағы аймақтар (коммуналдық);
- режимдік аумақтар аймақтары (әскери объектілер аймақтары);
- санитариялық-қорғаныш және су қорғау аймақтары;
- резервтік аумақтар (қала құрылысы ресурстары).

Аумақтарды пайдалану жағынан әр функционалдық аймақтың өзінің нысаналы мақсаты бар және оларды перспективада осы нысаналы мақсаттың шеңберінде ғана және осы функционалдық аймақ шегінде ғана пайдалануға болады. Аймақтың тиісті функцияларына сәйкес келмейтін объектілер меншік нысанына қарамастан орналастыру тұрғысынан қарастырылмайды. Функционалдық аймақтардың шекаралары әрбір жер учаскесінің тек бір аумақтық аймаққа тиесілі болуы жөніндегі талаптарға жауап беруге тиіс (3.7-кесте).

Кесте 3.7 – Қонаев (Қапшағай) қаласының, Заречный, Шеңгелді ауылдық округтерінің елді мекендерінің бағалау аймақтарының шекаралары және жер учаскелері үшін базалық ставкаларына түзету коэффициенттері

р/с	Қонаев (Қапшағай) қаласының бағалау аймақтарының шекаралары	Аймақ нөмірі	Түзету коэффициенті
1	2	3	4
1	001 кадастрлық кварталы (3-ші шағын аудан) солтүстігінен Жамбыл көшесімен, шығыстан Д. Қонаев көшесімен, оңтүстіктен М. Сидранский көшесімен, батыстан Абай көшесімен шектелген	I	1,5
2	001 кадастрлық кварталы (4-ші шағын аудан) солтүстігінен Жамбыл көшесімен, шығыстан Абай көшесімен, оңтүстіктен М. Сидранский көшесімен, батыстан Алматинская көшесімен шектелген		
3	001 кадастрлық кварталы (5-ші шағын аудан) солтүстігінен М. Сидранский көшесімен, шығыстан Д. Қонаев көшесімен, оңтүстіктен Д. Қонаев көшесімен, батыстан Алматинская көшесімен шектелген		
4	001 кадастрлық кварталы (1-ші шағын аудан) солтүстігінен А. Қойшыманов көшесімен, шығыстан Д. Қонаев көшесімен, оңтүстіктен Жамбыл көшесімен, батыстан Абай көшесімен шектелген		
5	001 кадастрлық кварталы (2-ші шағын аудан) солтүстігінен А. Қойшыманов көшесімен, шығыстан Абай көшесімен, оңтүстіктен Жамбыл көшесімен, батыстан Алматинская көшесімен шектелген		
6	001 кадастрлық кварталы ("Ивушка" шағын аудан) солтүстігінен М. Соболев көшесімен, шығыстан Д. Қонаев көшесімен, оңтүстіктен А. Қойшыманов көшесімен, батыстан Абай көшесімен шектелген		

7	001 кадастрлық кварталы (Абай, С. Сейфуллин, А.Қойшыманов, Алматинская көшелерінің шекараларында) солтүстігінен Абай көшесімен, шығыстан С. Сейфуллин көшесімен, оңтүстіктен А. Қойшыманов көшесімен, батыстан Алматинская көшесімен шектелген		
8	004 кадастрлық кварталы ("Гүлдер" шағын аудан) солтүстігінен Д. Қонаев көшесімен, шығыстан "Восточный" шағын ауданымен, оңтүстіктен автожолмен және батыстан автожолмен шектелген		
9	002 кадастрлық кварталы (саяжай аймағы) солтүстігінен Құрманғазы көшесімен, шығыстан М. Әуезов көшесімен, оңтүстіктен Жамбыл көшесімен, батыстан С. Мұқанов көшесімен шектелген		
10	002 кадастрлық кварталы (18-ші шағын аудан) солтүстігінен М. Фрунзе көшесімен, шығыстан С. Мұқанов көшесімен, оңтүстіктен Жамбыл көшесімен, батыстан Д. Қонаев көшесімен шектелген		
11	002 кадастрлық кварталы ("Восточный" шағын аудан) солтүстігінен Достық көшесімен, шығыстан Ақжол көшесімен, оңтүстіктен автожолмен, батыстан Д. Қонаев көшесімен шектелген		
12	003 кадастрлық кварталы ("Спутник" шағын аудан) солтүстігінен өндіріс аймағымен, шығыстан Ботагөз көшесімен, оңтүстіктен 20 шағын ауданымен, батыстан С. Сейфуллин көшесімен шектелген		
13	006 кадастрлық кварталы ("Рауан" шағын аудан) солтүстігінен өндіріс аймағымен, шығыстан Қапшағай су қоймасымен, оңтүстіктен Қапшағай су қоймасымен, батыстан С. Сейфуллин көшесімен шектелген		
14	003 кадастрлық кварталы (19-ші шағын аудан) солтүстігінен 20 шағын ауданымен, шығыстан Ботагөз көшесімен, оңтүстіктен М. Соболев көшесімен, батыстан С. Сейфуллин көшесімен шектелген		
15	003 кадастрлық кварталы (20-ші шағын аудан) солтүстігінен "Спутник" шағын ауданымен, шығыстан Ботагөз көшесімен, оңтүстіктен Набережная көшесімен, батыстан С. Сейфуллин көшесімен шектелген		
16	007 кадастрлық кварталы солтүстігінен Алматы-Өскемен автотрассасымен, шығыстан Железнодорожная көшесімен, оңтүстіктен Алматы-Өскемен көлік тасжолының көлік айрығымен, батыстан "Строитель" Бағбандық қоғамы тұтынушылар кооперативімен, Әсемтас, "Самал" шағын аудандарымен шектелген		
17	006 кадастрлық кварталы (Жамбыл көшесінің солтүстігіне қарай құрылысы жүргізілмеген бөлігі шекарасында) солтүстігінен өндіріс аймағымен, шығыстан Қапшағай су қоймасымен, оңтүстіктен "Рауан" шағын ауданымен, батыстан Железнодорожная көшесімен шектелген		

## 3.7 Кестенің жалғасы

18	017 кадастрлық кварталы (өндіріс аймағы) солтүстігінен темір жолымен, шығыстан С. Сейфуллин көшесімен, оңтүстіктен 20 шағын ауданымен, батыстан Алматинская көшесімен шектелген		
19	018 кадастрлық кварталы (өндіріс аймағы) солтүстігінен Железнодорожная көшесімен, шығыстан Қапшағай су қоймасымен, оңтүстіктен "Рауан" шағын ауданымен, батыстан С. Сейфуллин көшесімен шектелген		
20	004 кадастрлық кварталы (10-ші шағын аудан) солтүстігінен 8 шағын ауданымен, шығыстан хайуанаттар саяжайының шекарасымен, оңтүстіктен хайуанаттар саяжайының шекарасымен, батыстан темір жолымен шектелген	II	1,3
21	004 кадастрлық кварталы (8-ші шағын аудан) солтүстігінен хайуанаттар саяжайының шекарасымен, шығыстан хайуанаттар саяжайының шекарасымен, оңтүстіктен 10 шағын ауданымен, батыстан темір жолымен шектелген		
22	005 кадастрлық кварталы (12-ші "А" шағынауданы) солтүстігінен "Арна" шағынауданымен, шығыстан көлік тасжолымен, оңтүстіктен хайуанаттар саяжайының шекарасымен, батыстан хайуанаттар саяжайының шекарасымен шектелген		
23	005 кадастрлық кварталы (12-ші "Б" шағынауданы) солтүстігінен "Арна" шағын ауданымен, шығыстан көлік тасжолымен, оңтүстіктен хайуанаттар саяжайының шекарасымен, батыстан хайуанаттар саяжайының шекарасымен шектелген		
24	006 кадастрлық кварталы ("Арна" шағын аудан) солтүстігінен "Восточный" шағын ауданымен, шығыстан Қапшағай су қоймасымен, оңтүстіктен 12 "А" және 12 "Б" шағын аудандарымен, батыстан хайуанаттар саяжайының шекарасымен шектелген		
25	008 кадастрлық кварталы (Аудандық Пайдалану Бөлімшесі) солтүстігінен "Ардагер" шағын ауданымен, шығыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, оңтүстіктен "Әсемтас" шағын ауданымен, батыстан Іле ауданының шекарасымен шектелген	III	1,2
26	008 кадастрлық кварталы ("Қарлығаш" шағын аудан) солтүстігінен "Әсемтас" шағын ауданымен, шығыстан Алматы-Өскемен автожол тасжолы, оңтүстіктен Қапшағай-Күрті көлік тасжолымен, батыстан Іле ауданының шекарасымен шектелген		
27	009 кадастрлық кварталы ("Энергетик-1" жәй бағбандық серіктестігі) солтүстігінен "Қапшағай Алтын-Алма" бағбандық тұтынушылар кооперативімен, шығыстан Железнодорожная көшесімен, оңтүстіктен "Заря Востока" жәй бағбандық серіктестігімен, батыстан "Бірлесу" бағбандық серіктестігімен шектелген		

## 3.7 Кестенің жалғасы

28	010 кадастрлық кварталы ("Заря" бағбандық серіктестігі және басқалары) солтүстігінен "Энергетик-1" жәй бағбандық серіктестігімен, шығыстан Железнодорожная көшесімен, оңтүстіктен темір жолымен, батыстан өндіріс аймағымен шектелген		
29	011 кадастрлық кварталы ("Бірлесу" бағбандық серіктестігі және басқалары) солтүстігінен Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, шығыстан Қапшағай су қоймасымен, оңтүстіктен "Энергетик-1" жәй бағбандық серіктестігімен, батыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен көлік айрығымен шектелген		
30	012 кадастрлық кварталы ("Строитель" бағбандық қоғамы тұтынушылар кооперативі) солтүстігінен "Ардагер" шағын ауданымен, шығыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, оңтүстіктен "Самал" шағын ауданымен, батыстан "Ардагер" шағын ауданымен шектелген		
31	013 кадастрлық кварталы ("Строитель" бағбандық қоғамы" тұтынушылар кооперативі) солтүстігінен "Ардагер" шағынауданымен, шығыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, оңтүстіктен "Самал" шағын ауданымен, батыстан "Ардагер" шағын ауданымен шектелген		
32	008 кадастрлық кварталы ("Әсемтас" шағын аудан) солтүстігінен Аудандық Пайдалану Бөлімшесімен, шығыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, оңтүстіктен Қапшағай-Күрті көлік тасжолымен, батыстан Іле ауданының шекарасымен шектелген		
33	015 кадастрлық кварталы ("Самал" шағын аудан) солтүстігінен "Строитель" бағбандық қоғамы тұтынушылар кооперативімен, шығыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, оңтүстіктен Аудандық Пайдалану Бөлімшесімен, батыстан Аудандық Пайдалану Бөлімшесімен шектелген		
34	046 кадастрлық кварталы ("Ардагер" шағын аудан) солтүстігінен Іле ауданының шекарасымен, шығыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, оңтүстіктен "Самал" шағын ауданымен, батыстан Аудандық Пайдалану Бөлімшесімен шектелген	І IV	1,0
35	006 кадастрлық кварталы (Жамбыл көшесінің оңтүстігіне қарай құрылыс жүргізілмеген бөлігі) солтүстігінен Қапшағай су қоймасымен, шығыстан Қапшағай су қоймасымен, оңтүстіктен елді мекен жерлерімен, батыстан 12 "А" шағын ауданымен шектелген		
36	004 кадастрлық кварталы (құрылыс жүргізілмеген бөлігі) солтүстігінен "Гүлдер" шағын ауданымен, шығыстан 12 "А", 12 "Б" шағын аудандарымен, оңтүстіктен елді мекен жерлерімен, батыстан 8, 10 шағын аудандарымен шектелген		

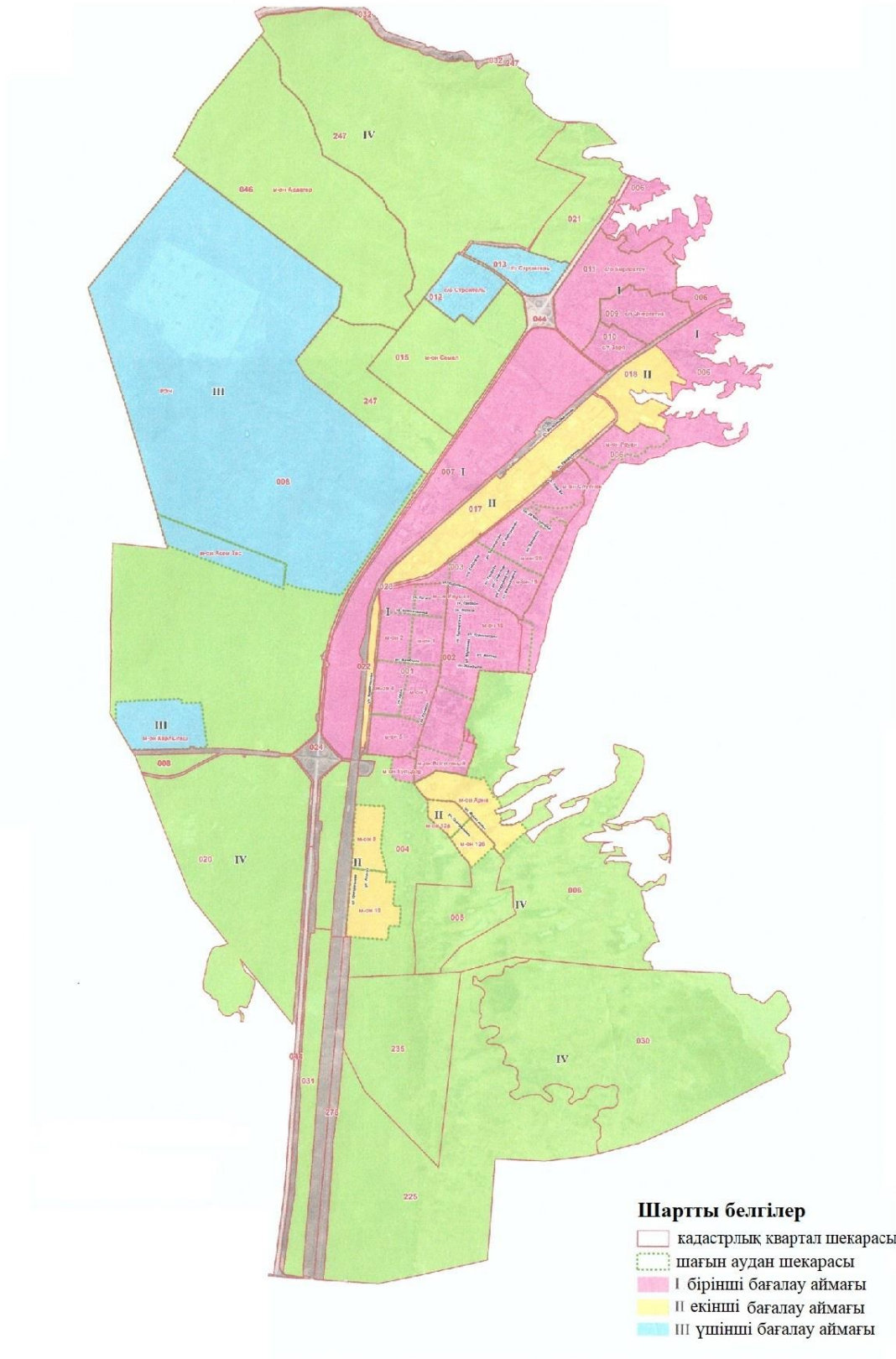
## 3.7 Кестенің жалғасы

37	247 кадастрлық кварталы солтүстігінен "Ардагер" шағын ауданымен, шығыстан "Самал" шағын ауданымен, оңтүстіктен Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, батыстан Аудандық Пайдалану Бөлімшесімен шектелген		
38	008 кадастрлық кварталы (құрылыс жүргізілмеген бөлігі) солтүстігінен "Ардагер" шағын ауданымен, шығыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, оңтүстіктен "Әсемтас" шағынауданымен, батыстан Іле ауданының шекарасымен шектелген		
39	020 кадастрлық кварталы солтүстігінен Қапшағай-Күрті автотрассасымен, шығыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, оңтүстік-батысынан Іле ауданының шекарасымен шектелген		
40	021 кадастрлық кварталы солтүстігінен Іле ауданының шекарасымен, шығыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, оңтүстіктен "Строитель" бағбандық қоғамы" тұтынушылар кооперативімен, батыстан Ардагер шағынауданымен шектелген		
41	005 кадастрлық кварталы (құрылыс жүргізілмеген бөлігі) солтүстігінен 12 "Б" шағын ауданымен, шығыстан жағажай аймағымен, оңтүстіктен елді мекен жерлерімен, батыстан 10 шағын ауданымен шектелген		
p/c	Ауылдық елді мекендерінің бағалау аймақтарының шекаралары	Аймақ нөмірі	Түзету коэффициенті
1	2	3	4
1	Заречный ауылдық округінің Заречный ауылы: 231 кадастрлық кварталы солтүстігінен Арна өндіріс аймағымен, шығыстан Қапшағай су қоймасымен, оңтүстіктен Алматинка өзенімен, батыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен шектелген	I	1,2
2	Шеңгелді ауылдық округінің Шеңгелді ауылы: 255, 256 кадастрлық кварталдары солтүстігінен Аудандық Пайдалану Бөлімшесімен, шығыстан Восточная, оңтүстіктен жаңа құрылысы жоспарланған бөлігімен, батыстан Алматы-Өскемен автожол тасжолымен шектелген		
3	Заречный ауылдық округінің Арна ауылы: 233 кадастрлық кварталы солтүстігінен Арна өндіріс аймағымен, шығыстан Қапшағай су қоймасымен, оңтүстіктен ауылшаруашылық жерлерімен, батыстан өндіріс аймағымен шектелген		
4	Шеңгелді ауылдық округінің Кербұлақ ауылы: 258 кадастрлық кварталы солтүстігінен облыстық маңызы бар жолымен, шығыстан ауылшаруашылық жерлерімен, оңтүстіктен ауылшаруашылық жерлерімен, батыстан 4 су сорғы станциясына баратын жолымен шектелген	II	1,1

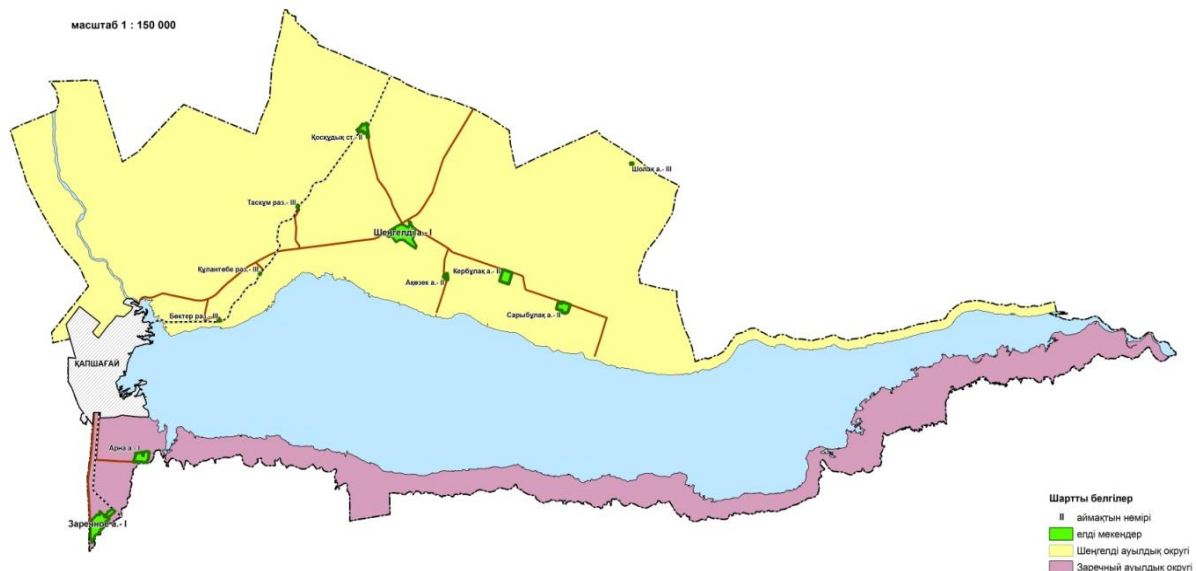
3.7 Кестенің жалғасы

5	Шеңгелді ауылдық округінің Сарыбұлақ ауылы: 260 кадастрлық кварталы солтүстігінен облыстық маңызы бар көлік тасжолымен, шығыстан ауыл шаруашылығы жерлерімен, оңтүстіктен ауыл шаруашылығы жерлерімен, батыстан 5 су сорғы станциясына баратын жолымен шектелген		
6	Шеңгелді ауылдық округінің Ақөзек ауылы: 257 кадастрлық кварталы солтүстігінен облыстық маңызы бар жолымен, шығыстан ауыл шаруашылығы жерлерімен, оңтүстіктен ауыл шаруашылығы жерлерімен, батыстан 5 су сорғы станциясына баратын жолымен шектелген		
7	Шеңгелді ауылдық округінің Қосқұдық станциясы: 327 кадастрлық кварталы солтүстігінен темір жолымен, шығыстан өндіріс аймағымен, оңтүстіктен және батыстан босалқы жерлерімен шектелген		
8	Шеңгелді ауылдық округінің Тасқұм разъезі: 159 кадастрлық кварталы солтүстігінен темір жолымен, шығыстан ауыл шаруашылығы жерлерімен, оңтүстіктен босалқы жерлерімен, батыстан ауыл шаруашылығы жерлерімен шектелген	Ш	1,0
9	Шеңгелді ауылдық округінің Бөктер разъезі: 273 кадастрлық кварталы солтүстігінен Алматы-Өскемен көлік тасжолымен, шығыстан ауыл шаруашылығы жерлерімен, оңтүстіктен темір жолымен, батыстан Қапшағай су қоймасымен шектелген		
10	Шеңгелді ауылдық округінің Құлантөбе разъезі: 329 кадастрлық кварталы солтүстігінен темір жолымен, шығыстан ауыл шаруашылығы жерлерімен, оңтүстіктен ауыл шаруашылығы жерлерімен, батыстан Алматы-Өскемен көлік тасжолымен шектелген		
11	Шеңгелді ауылдық округінің Шолақ ауылы: 254 кадастрлық кварталы солтүстігінен, шығыстан, оңтүстігінен және батыстан ауыл шаруашылығы жерлерімен, ауыл шаруашылығы жерлерімен шектелген		

Өңірлерде, әсіресе сыртта, бағаны анықтауда және өтемақы алуда қиындықтар одан да көп, өйткені онда субсидиялардың мөлшері тек аймақ бойынша көрсеткішті ескере отырып ғана емес, сонымен қатар оның жекелеген аудандарына тән деректермен де есептелуі мүмкін. Бұдан шығатыны, кейбір аумқатар мен елді мекендерде орташа нарықтық бағалардың белгіленген көрсеткіштері кестеде көрсетілгеннен өзгеше болуы мүмкін.



3.5-сурет – Қонаев қаласы бойынша зоналарға бөлу картасы



3.6-сурет – Заречный және Шенгелді ауылдық округтері бойынша зоналау картасы

Алматы облысының аумағында зоналау мақсаттары үшін алынған Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер бойынша үш алқап түрінен төмендегідей мөлшерде салық мөлшерлемесі есептеліп шығарылған болатын.

Қонаев қаласының салық салу ставкасы есептелінді(3.7,3.8,3.9,3.10-сурет).



3.7-сурет – Қонаев қаласының орналасқан жері



## I. Алқап түрі – суарылатын егістік

Орналасқан жері – Алматы облысы, Қонаев қаласы

Топырақ түрі – сұр-қоңыр

Базалық ставка = 40,2 теңге

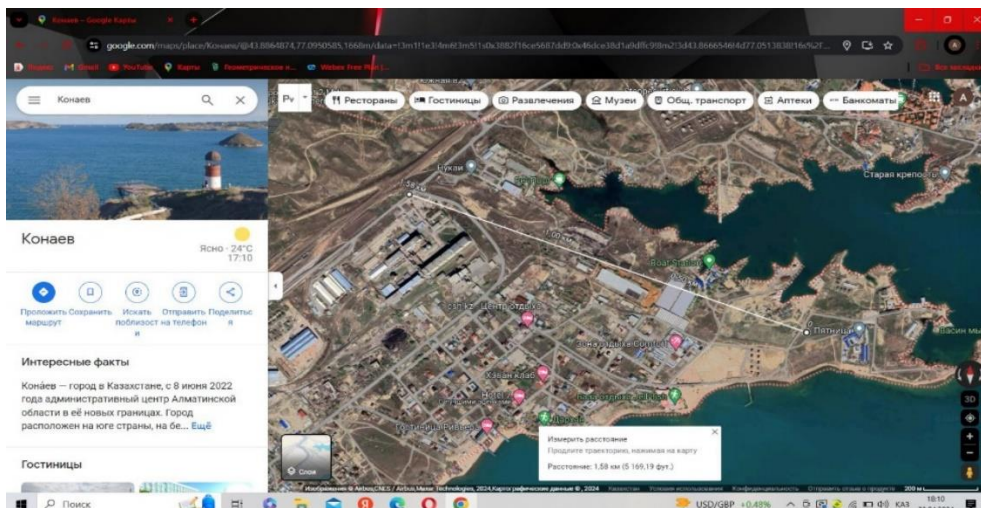
Ауданы – 50 гектар

Түзету коэффициенттері  $K_1=1,2$ ,  $K_2=1$ ,  $K_3=1.2$ ,  $K_4=1$ ,  $K_5=0,7$

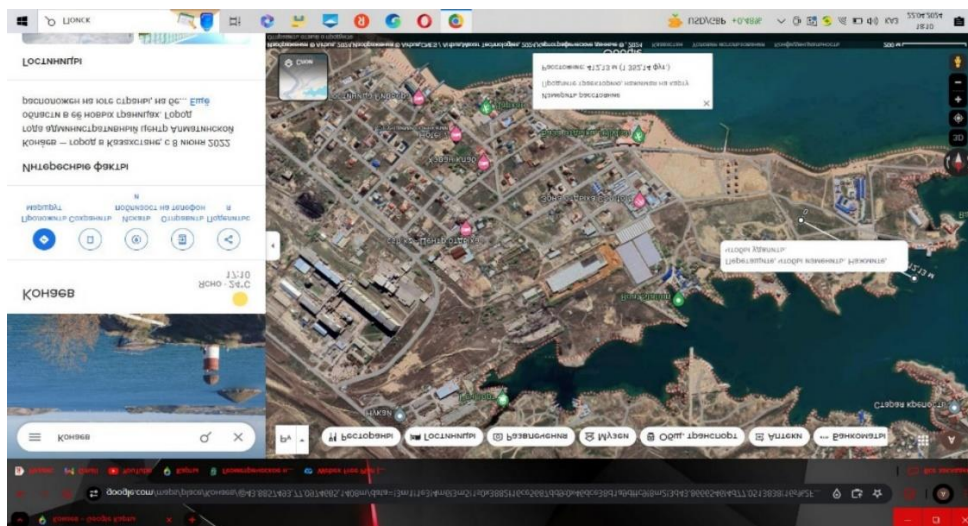
$K_{егістік}=1,2*1*1,2*1*0,7= 1,008$

$K_{кадастрлық}= 50 га * 40,2 * 1,008 = 2 026,08$  теңге

$C_{салық} = 50 га * 40,2 = 2010$  теңге



3.8-сурет – Қонаев қаласы жолға 1,58 км



3.9-сурет – Сумен арақашықтығы 412,13 км



3.10-сурет – Егістіктік жерлердің мелиорациялық жағдайы бойынша рельеф

$$\text{Еңістік: } \operatorname{tg} \gamma = 10/132,9 = 0,0752445$$

$$\gamma = 1^{\circ}25'$$

Заречный ауылдық округінің жерлерін салық салу мақсатында жерлердің базалық ставкасы мен түзету коэффициенті арқылы есептелінді (3.11, 3.12, 3.13-сурет).



3.11-сурет – Заречный ауылдық округінің орналасқан жері

## II. Алқап түрі – шабындық

Орналасқан жері – Алматы облысы, Қонаев қаласы, Заречный ауылы

Топырақ түрі – тауға жапсарлас және таулық ашық қызыл қоңыр

Базалық ставка = 11,9 теңге

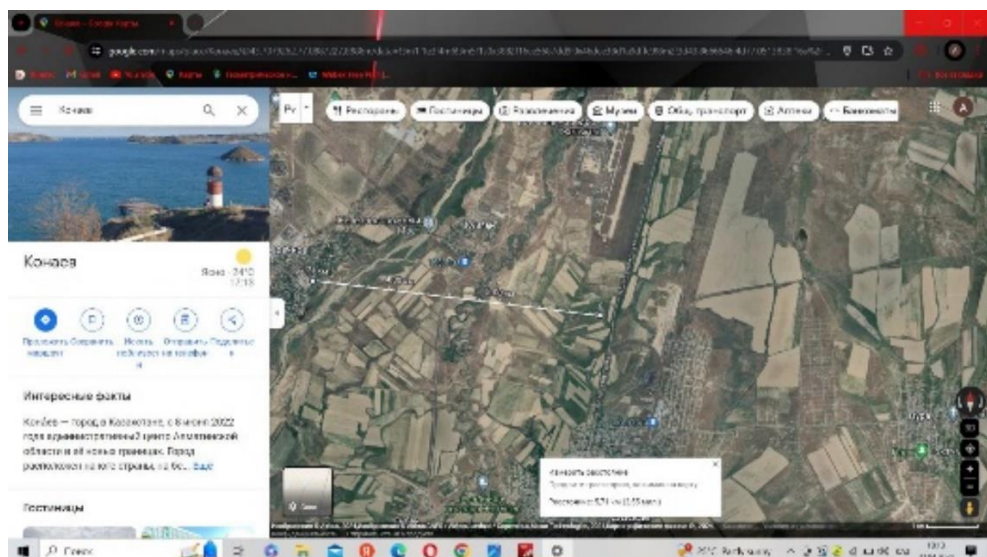
Ауданы – 50 гектар

Түзету коэффициенттері  $K_1=0,9$ ,  $K_2=1$ ,  $K_3=1,2$ ,  $K_4=1$ ,  $K_5=0,7$

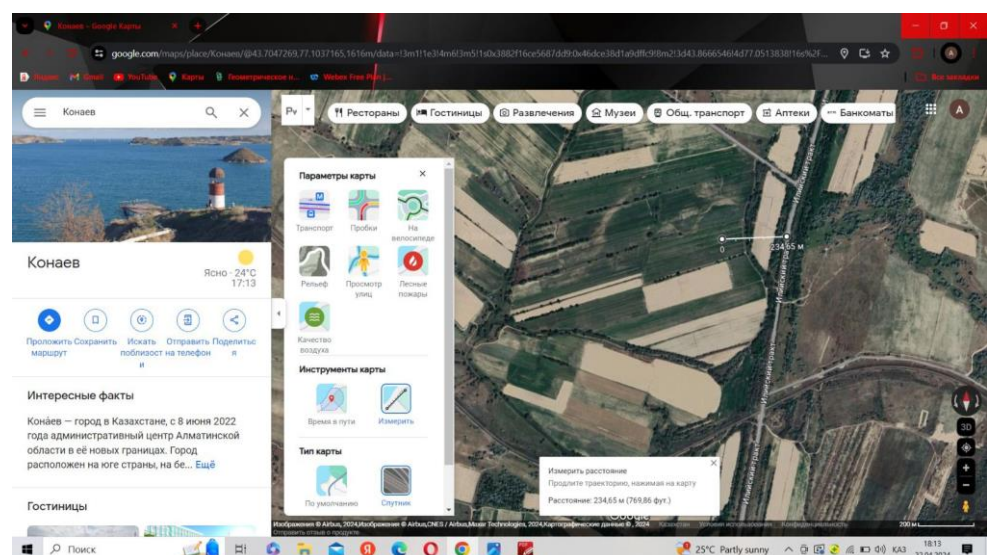
$K_{\text{шабындық}} = 0,9 * 1 * 1,2 * 1 * 0,7 = 0,756$

$K_{\text{кадастрлық}} = 50 \text{ га} * 11,9 * 0,756 = 449,82 \text{ теңге}$

$C_{\text{салық}} = 50 \text{ га} * 11,9 = 595 \text{ теңге}$



3.12-сурет – Аудан орталығына 5,71 км



3.13-сурет – Заречный ауылы жолға 234,65 м

Шенгелді ауылдық округінің жерлерін салық салу мақсатында жерлердің базалық ставкасы мен түзету коэффициенті арқылы есептелінді (3.14,3.15,3.16,3.17-сурет).



3.14-сурет – Шенгелді ауылының орналасқан жері

### III. Алқап түрі – жайылым

Орналасқан жері – Алматы облысы, Қонаев қаласы, Шенгелді ауылы

Топырақ түрі – Сұр топырақты ашық және қарапайым

Базалық ставка = 5,6 теңге

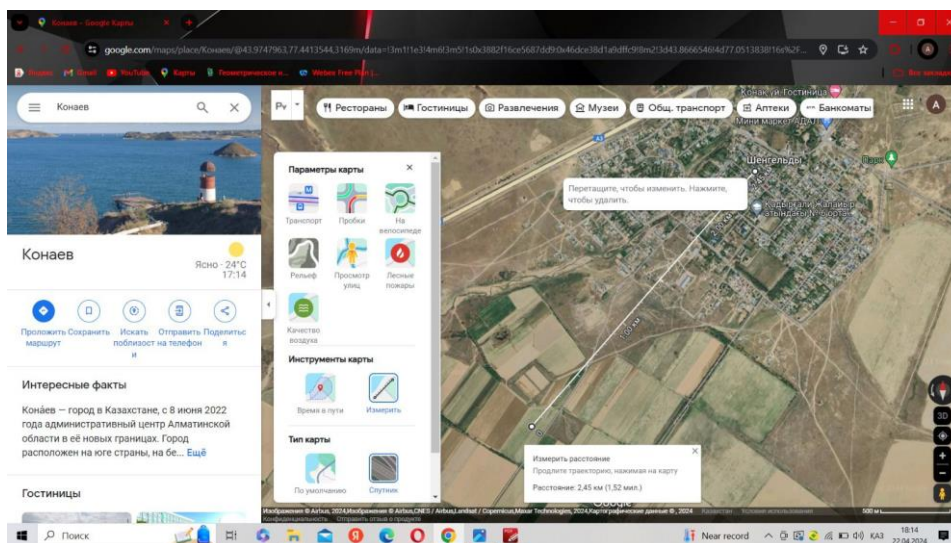
Ауданы – 50 гектар

Түзету коэффициенттері  $K_1=1,2$ ,  $K_2=1$ ,  $K_3=1,2$ ,  $K_4=1$ ,  $K_5=0,7$

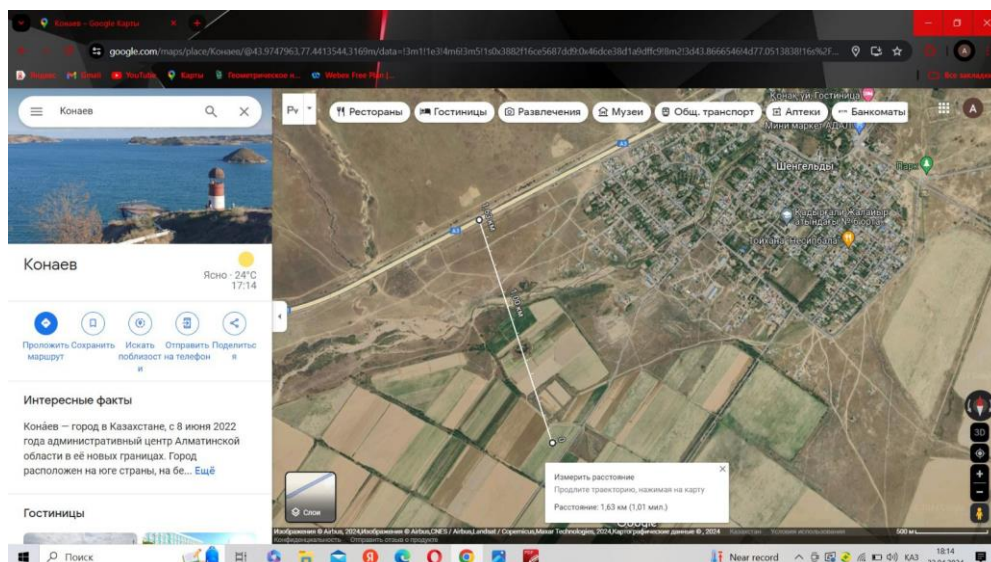
$K_{\text{жайылым}} = 1,2 * 1 * 1,2 * 1 * 0,7 = 1,008$

$K_{\text{кадастрлық}} = 50 \text{ га} * 5,6 * 1,008 = 282,24 \text{ теңге}$

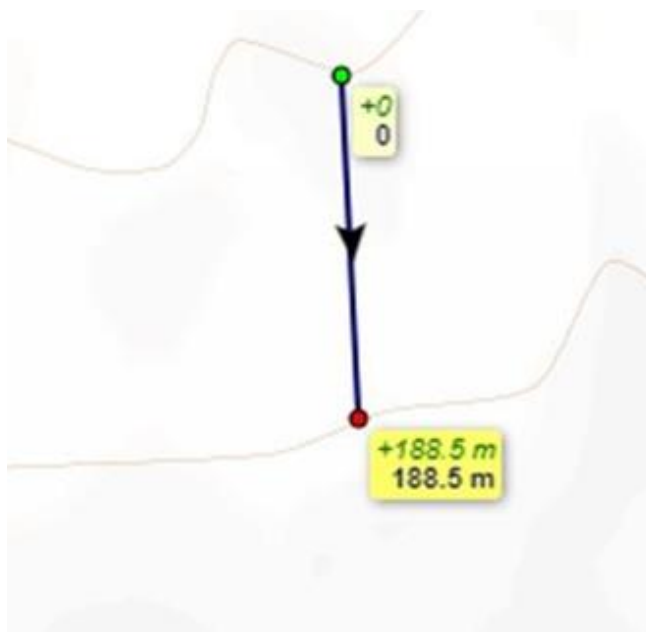
$C_{\text{салық}} = 50 \text{ га} * 5,6 = 280 \text{ теңге}$



3.15-сурет – Аудан орталығына 2,45 км



3.16-сурет – Шенгелді ауылы жолға 1,63 км



3.17-сурет – Жайылым үшін рельеф қимасының үлгісі

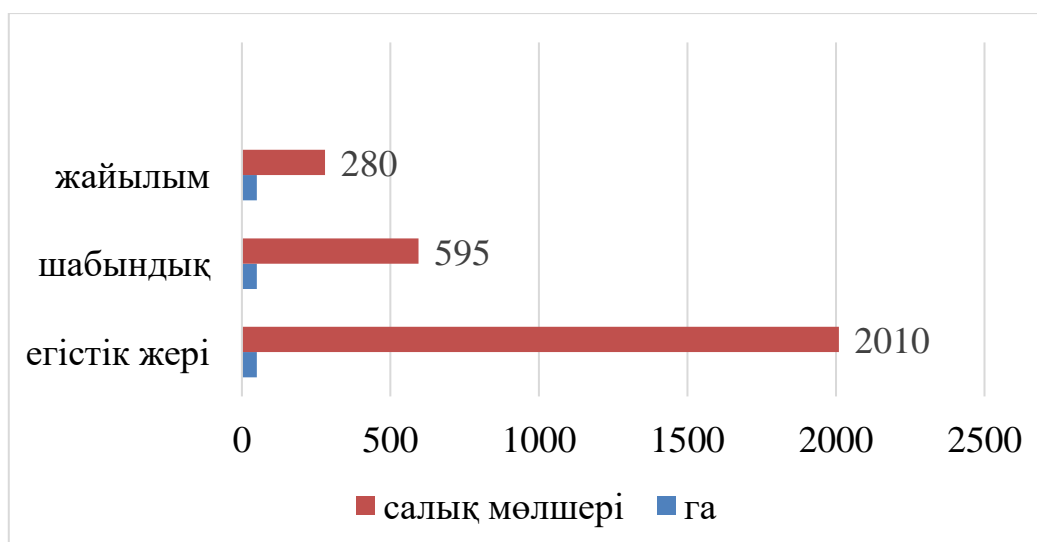
$$\text{Еңістік: } \operatorname{tg} Y = 10/188,5 = 0.530503$$

$$Y = 28^{\circ}32'$$

Алматы облысының Қонаев, Заречный және Шенгелді елді-мекендерінің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлеріне бағалау аймақтау жүргізу арқылы салық салу мөлшерлемесі мен зоналарға бөлу жұмыстары атқарылды. Алынған практикалық жерлердің Arcgis бағдарламасында топырақ картасы жасалынды(3.18-сурет).



3.18-сурет – Алынған практикалық жерлердің Arcgis бағдарламасында жасалған топырақ картасы



3.19-сурет – Салық мөлшерлері бойынша салыстырмалы диаграмма

Жоғарыдағы егістік, шабындық, жайылым алқап түрлері бойынша Қазақстандағы жер салығы есептеледі. Орташа баға қалыптастыру бойынша салық мөлшерлемесі бірнеше жылға есептелінеді және ерекше жағдайларда ғана қайта есептеуге жатқызылады (3.19-сурет).

Сонымен қатар, Алматы облысының ауыл шаруашылығы жерлерінің тиімділігін арттыру мақсатында облыстың жер қорына ауыл шаруашылығының соттарға 109 мың га пайдаланылмайтын жер учаскелерін мемлекет меншігіне қайтару туралы 198 талап-арыз жолданды. Қазіргі уақытта соттардың шешімдерімен жалпы ауданы 30 мың га жер учаскелері бойынша 44 талап-арыз қанағаттандырылды.

Облыстың жер ресурстарын басқару департаменті 50 мың га аумақтық 248 субъектіге ұйғарым берді. Ерікті негізде 38 мың га мемлекеттік меншікке қайтарылды. Жалпы ауданы 83 мың га жер учаскелері бойынша 186 субъектіні пайдалануға кірісті. Ауданы 3 мың га 5 жер учаскесі иесіз мүлік ретінде есепке қойылды. Қалған жер учаскелері бойынша тиісті шаралар қабылдау үшін материалдар жинау жұмыстары жүргізілуде.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 48 - бабының талаптарына сәйкес мемлекеттік меншіктегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскелерін немесе жер учаскелерінің жалдау құқығын беруді ауданның немесе қаланың жергілікті атқарушы органдары өз құзыреті шегінде сауда-саттықта (конкурстарда, аукциондарда) жүзеге асырады.

Мемлекеттік меншіктегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскелерін шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін беру осы Кодекстің 43-1 бабында белгіленген тәртіппен конкурс негізінде жүзеге асырылады.

Жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сатушы ретінде жергілікті атқарушы орган өкілдік етеді. Жергілікті атқарушы орган жер учаскелерінің тізбесін дайындайды және хабарландыруды қалыптастырады.

Жергілікті атқарушы органдар шаруа немесе фермер қожалығын, ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша өтеулі жер пайдалану (жалға алу) құқығын беру жөніндегі конкурсты өткізу туралы хабарламаны тиісті әкімшілік-аумақтық бірлік аумағында таралатын мерзімді баспасөз басылымдарында, сондай-ақ жергілікті атқарушы органның интернет-ресурсында жариялауды жүзеге асырады.

Жоғарыда аталған жер заңнамалары талаптарына сәйкес, бұқаралық ақпарат құралдарында конкурсқа шығарылатын ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің тізбесі жарияланған күннен бастап, Қазақстан Республикасының азаматтары конкурсқа қатысу үшін өтінім берулеріне болады.

Ауыл шаруашылығы мақсатына арналған жер учаскелері жергілікті атқарушы органдармен ұйымдастырылған конкурстар негізінде беріледі.

2024 жылдың басынан облыс көлемінде 173,1 мың га (600 жер учаскесі) құрайтын пайдаланылмай жатқан ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер анықталды. 2024 жылдың басынан жалпы көлемі 12,4 мың га болатын 43 жер учаскесі бойынша сотқа талап арыздар жолданды.

Оның ішінде соттар 28 жер учаскесі бойынша жалпы көлемі 10,5 мың га жер учаскелерінің үлгілік жалдау шарттарын жарамсыз деп тану туралы шешім шығарды. 2024 жылдың басынан ерікті негізде 9,5 мың га жер мемлекеттік

меншікке қайтарылды.

Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрлігі Жер ресурстарын басқару комитетінің тапсырмасы бойынша биылғы жылдың аяғына дейін облыс көлемінде жер заңнамасын бұза отырып берілген және пайдаланылмаған ауыл шаруашылығы мақсатындағы жалпы алаңы 70,0 мың га ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді қайтару жоспарланған болатын.

2024 жылдың басынан облыс аумағында мемлекет меншігіне 20,0 мың га жер учаскелері қайтарылды.



## ҚОРЫТЫНДЫ

Жерлерді бағалау мақсатында зоналарға бөлу және салық мөлшерлемесін анықтау мемлекеттің экономикалық және жерді қорғау және жақсарту мақсаттары үшін жүзеге асырылады.

Жұмыста Алматы облысының Қонаев, Заречный және Шеңгелді елді-мекендерінің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлеріне бағалау аймақтау жүргізу арқылы салық салу мөлшерлемесі мен зоналарға бөлу жұмыстары атқарылды.

Таңдап алынған Қонаев қаласы мен оның аумағында зоналауға бөлу үшін кадастрлық кварталдарға бөлу жұмыстары ұйымдастырды. Елді мекендерде кадастрлық кварталдар саны 50 бірліктен кем болған кезде кварталдар шекарасындағы жер учаскелерін үздіксіз бағалау жүргізіледі және бағалау кварталдарын іріктеуі талап етілмейді.

Алматы облысы ауыл шаруашылығына маманданған облыс ретінде есептелетіндіктен салық салу аймағы ретінде а/ш мақсатындағы жерлердің алқап түрлері таңдап алынған болатын. Салық салу елімізде Салық кодексінің 497 бабына сәйкес есептеледі және есептеу базалық ставкаға жер көлемін көбейту жолы арқылы есептеледі. Базалық ставканы есептеу үшін түзету коэффициенті және балл бонитеті де топырақ типіне сәйкес есептеледі.

Дипломдық жұмыстың бірінші бөлімінде зоналау және жерлерге салық салудың еліміздегі теориялық білімдеріне сипаттама берілді. Салық төлеудің заңдық нормативтік ережелері мен салық төлеушілердің түрлеріне және салық салынатын жер санаттары ажыратылды. Салық салудың экономикалық және өндірістік мәніне де теориялық түсінік берілді.

Жұмыстың екінші бөлімінде Алматы облысының аумағына, географиялық орналасу ерекшеліктеріне толықтай сипаттама берілді және топырақ таралау ерекшеліктеріне және топырақтың өзгеруіне әсер беретін климаты сынды әсер беруші құбылыстарға сипаттама берілді. Облыстың су ресурстары мен кейінгі қалыптасқан Алматы облысының аумағы картасы жұмысқа қосылды.

Жұмыстың үшінші бөлігінде облыстың таңдап алынған жер бөліктері бойынша салық салу мақсатында, бағалау мақсатында зоналарға бөлу жұмыстары жүргізілді. Облыстың базалық бекітілген ставкасы және жекелеген есептемелеріміз бойынша базалық ставканы есептеу жолы көрсетілді. Базалық ставканы анықтау мақсатында қолданылатын түзету коэффициенті анықталды. Сонымен қатар анықталған базалық ставка бойынша егістік, шабындық, жайылым жерлері бойынша салық мөлшерлемесі есептеліп шығарылды. Сонымен қатар облыс бойынша жер санаттарының 2023 жылғы жалпы көлеміне диаграммалар тұрғызылды. Пайдаланылмай жатқан облыстағы жер көлемін облыстың жер қорына қайтару бойынша атқарылған жұмыстарға заңдық тұрғыда зерттеп-қарау жұмысы орындалды.

Жылжымайтын мүлік нарығы дамымаған елді мекендерде және қонысаралық аумақтарда бағалау аймақтарын бөлу бір немесе бірнеше елді мекендердің жерлерін біріктіру жолымен жүргізілуі мүмкін. Бұл ретте бір немесе

бірнеше елді мекендердің жерлері бір баға аймағын құрауы мүмкін.

Бағалау аймақтарын қалыптастыру кезінде, әдетте, аумақ бойынша біртұтас аймақтарды құру мүмкін емес, сондықтан аймақтарға бөлу картасы жасалады және мұнда бір бағалау аймағы бірнеше жолақты учаскелерден тұруы мүмкін.

## ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Қазақстан Республикасының Жер кодексі. Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы № 442 Заңы.
- 2 Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі №890 қаулысы, оған енгізілген өзгерістермен 2007 жылғы 22 мамырдағы № 408, 2011 жылғы 10 қазандағы №1154.
- 3 ҚР Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттігі 2008 жылғы мемлекеттік Жер ресурстары және жерге орналастыру ғылыми- өндірістік орталығы бекіткен елді мекендерде Салық салу мақсаттары үшін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкасына түзету коэффициенттері мен баға зонатарының шекараларын белгілей отырып, жерді зонатарға бөлу жөніндегі уақытша әдістемелік нұсқаулар.
- 4 Варламов А.А., Антропов Д. В. аумақтарды зонатарға бөлу: оқу құралы / Варламов А.А., Антропов Д. В. - М.: ФОРУМ, 2016. - 208 б.
- 5 Тайжанов Ш., Амралин А., Қошқаров Н., Кенжеғұлова С., Топырақтану және геология негіздері, 197-257 бет
- 6 Подольский Л. И., Алматы облысы Енбекшіқазақ ауданының ауыл шаруашылығы алқаптарын бағалық аймақтарға бөлу және бағалау. - Алматы, 2000.-111с.
- 7 Варламов А.А., Талченко С.А. Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастры. - М.: КолоС, 2012.
- 8 Есполов Т., Жоламанов Т., Пентаев Т., Абралиев О. жер кадастрлары: оқу. / Автор. ұжыми Есполов Т., Жоламанов Т., Пентаев Т., Абралиев О. / Алматы, ЖОО студенттеріне арналған оқу. 2013. - 264 б.
- 9 Сейфуллин Ж. Т., Сейтхамзина Г. Ж., Нусюпова Г. Н. «Жер кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу» (электронды Оқу құралы) - Алматы: 2011 – 188 бет.
- 10 Ахметов Е. С. жер және жылжымайтын мүлікті бағалау: Оқу құралы.- Тараз, 2010.-150с.
- 11 ҚР ҚНЖЕ нормативтік-техникалық құжаты 3.02-43-2007 ҚР Индустрия және сауда министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитетінің 2007 жылғы 16 мамырдағы № 149 бұйрығымен бекітілген" Тұрғын ғимараттар".
- 12 Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы (Салық кодексі) Қазақстан Республикасының 2017 жылғы 25 желтоқсандағы № 120-VI ҚРЗ кодексі.
- 13 Ахметов Е. С. Жер учаскесін бөлу, есепке алу және бағалау: Оқу құралы.-Тараз: М.Х. Дулати ат.ТарМУ, 2009-125б.
- 14 Есполов Т.И., Сейфуллин Ж. Т Сейтхамзина Г. Ж. Жер ресурстарын басқарудың экономикалық-құқықтық тетігі-Алматы, 2006-Б. 316
- 15 ҚР Нормативтік құқықтық базасы – [www.adlet.zan.kz](http://www.adlet.zan.kz) (кіру күні 05.04.2024 ж)

16 Жиенбаева, Д. М. Қазақстанның Алматы облысындағы су ресурстарының қазіргі жай-күйін талдау / Жиенбаева, Д. М. - Мәтін: тікелей // Жас ғалым. — 2020. — № 14 (304). — 120-123 ББ. - URL: <https://moluch.ru/archive/304/68488/> (өтініш берген күні: 02.03.2024).

17 Алматы облысы әкімінің ресми сайты - [Алматы облысының әкімдігі \(www.gov.kz\)](http://www.gov.kz) (өтінім беру күні 29.03.2024 ж)

18. Алматы облысы жер қатынастары басқармасының ресми сайты - [Алматы облысы жер қатынастары басқармасы \(www.gov.kz\)](http://www.gov.kz) (өтінім беру күні 29.03.2024 ж)

19 Нурумов А. Салықтар және салық салу: Оқулық/ Нурумов А., Бекболсынова А., Ермекбаева Б., Арзаева М.-Астана: Фолиант, 2019. -584 бет.

20. Нюсупова Г. Н. Сейфуллин Ж.Т. "Қазақстанның жер кадастры" "Қазақ университеті" 2013 - г. 12 - бет.

21 Жер кадастры (оқу құралы) – Алматы: Аль-Фараби атындағы ҚазҰУ, 2011. – 121 б.

## Протокол

### о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

**Автор:** Тобаджанова Жулдыз Аскаркызы, Тасполатова Гулжахан

**Соавтор (если имеется):** Тасполатова Гулжахан

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** ДИПЛОМ Тасполатова, Тобаджанова

**Научный руководитель:** Гулдана Кыргызбаева

**Коэффициент Подобия 1:** 1.8

**Коэффициент Подобия 2:** 0

**Микропробелы:** 14

**Знаки из других алфавитов:** 4

**Интервалы:** 212

**Белые Знаки:** 0

**После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:**

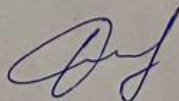
Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

Обоснование:

Дата



Заведующий кафедрой

## Протокол

### о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

**Автор:** Тобаджанова Жулдыз Аскаркызы, Тасполатова Гулжахан

**Соавтор (если имеется):** Тасполатова Гулжахан

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** ДИПЛОМ Тасполатова, Тобаджанова

**Научный руководитель:** Гулдана Кыргызбаева

**Коэффициент Подобия 1:** 1.8

**Коэффициент Подобия 2:** 0

**Микропробелы:** 14

**Знаки из других алфавитов:** 4

**Интервалы:** 212

**Белые Знаки:** 0

**После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:**

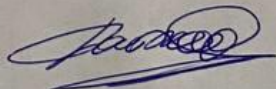
Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

Обоснование:

Дата

  
Гульмуратаб О.  
проверяющий эксперт

**ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС ЖЕТЕКШІСІНІҢ**

**ШКІРІ**

Тасполатова Гүлжахан, Тобаджанова Жулдыз

6B07304 - «Геокеністік цифрлық инженерия»

Тақырыбы: «Алматы облысы есептік кварталдағы жерлердің салық салу мақсатында зоналау»

Жерлерді бағалау мақсатында зоналарға бөлу және салық мөлшерлемесін анықтау мемлекеттің экономикалық және жерді қорғау және жақсарту мақсаттары үшін жүзеге асырылады.

Қазақстан Республикасында жер құнының екі нысаны қолданылады: нарықтық және кадастрлық құны. Нарықтық құн – жердің қайталама нарығында, яғни сұраныс пен ұсыныстың арақатынасы жағдайында қалыптасады. Кадастрлық құн – жердің бастапқы нарығында қалыптастырылады, яғни жер учаскесінің 1 ш.м. үшін төлемақының базалық ставкасын және тиісті түзету коэффициенттерін қолдану жолымен реттеледі.

Дипломдық жобаның объектісі – Алматы облысы. Бұл дипломдық жұмыс бағалық аймақтарға бөлуді жергілікті өзін-өзі басқару жер кадастрында жеке жер учаскелері үшін белгіленген базалық бағалар негізінде салық салуды жүзеге асыру болып табылады.

Жұмыста Алматы облысының Қонаев, Заречный және Шеңгелді елді-мекендерінің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлеріне бағалау аймақтау жүргізу арқылы салық салу мөлшерлемесі мен зоналарға бөлу жұмыстары атқарылды.

Салық салу елімізде Салық кодексінің 497 бабына сәйкес есептеледі және есептеу базалық ставкаға жер көлемін көбейту жолы арқылы есептеледі. Базалық ставканы есептеу үшін түзету коэффициенті және балл бонитеті де топырақ типіне сәйкес есептеледі.

Авторлардың ізденістерін ескере отыра, дипломдық жұмыстарды жазу талаптарын қанағаттандырады және Тасполатова Гүлжахан Бауыржанқызы мен Тобаджанова Жулдыз Асқарқызын 100% баллға (өте жақсы) бағалаймын және бакалавр дәрежесіне лайықты деп ұсынамын.

**Ғылыми жетекші**

PhD докторы, қауым..профессор

«30» 05 2024ж.

Киргизбаева Д.М.

Ф КазНИТУ 706-16.Отзыв научного руководителя

**СЫН-ПІКІР**

Дипломдық жұмыс

Тасполатова Гүлжахан, Тобаджанова Жұлдыз

6B07304 - «Геокеңістік цифрлық инженерия»

Тақырыбы: «Алматы облысы есептік кварталдағы жерлерді салық салу мақсатында зоналау»

Аяқталды:

А) түсініктеме қағаз \_\_ парақтан тұрады.

**ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС БОЙЫНША ЕСКЕРТУЛЕР**

Дипломдық жұмыста аймақтар бойынша жерді бөлуді анықтаудың теориялық негіздері; Алматы облысының жер учаскелері мен салық салу объектілерінің сипаттамалары; аймақтарды бөлу және жерді бағалау аймақтарының бағаларын анықтау бойынша практикалық мәселелер; есептеулер жүргізілді, сондай-ақ қорытынды есептеулер үшін кестелер жасалды.

Дипломдық жұмыста алдыға қойған мақсаттар мен міндеттерді орындалды, қажетті зерттеу нәтижелерге қол жеткізді. Орындалған жұмыс - бұл материалды ұсынудың өзіндік ерекшелігімен және барлық бөлімдердің тереңдігімен ерекшеленетін толық орындау жұмысы болып табылады. Жұмыстың барысын, материалды жүйелі бақылау және мазмұнды көрсетудің дәйектілігін атап өткен жөн. Орындаушылар проблема бойынша қол жетімді терең және сапалы орындауы, тақырыпты ашып көрсету процесінде оларға сенімділікпен қарау және дипломдық жұмыс мәтінінде жеке ережелерді нақты қолдану болып табылады.

Жоғарыда айтылғандарға сәйкесі бұл жұмыстың өз алдына қойылған міндеттер тұрғысынан да, оларды шешу жолымен де, өзіндік орындалған жұмыс екендігін көрсетті.

**Жұмысты бағалау**

Дипломдық жұмыс қойылған талаптарға сәйкес толығымен орындалды, қорғауға ұсынылады және 98 %-ға (өте жақсы) баллға бағаланады.

**Пікір беруші:**

Ионосфера институты  
директоры, т.ғ.м.

«30» мамыр 2024 ж.



Нұрақынов С.М.



