

"Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін, алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау" бағалау стандартын бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2011 жылғы 16 маусымдағы № 225 Бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2011 жылғы 27 шілдеде № 7092 болып тіркелді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2012 жылғы 23 сәуірдегі N 166 Бұйрығымен

Ескерту. Бұйрықтың күші жойылды - ҚР Әділет министрінің 2012.04.23 N 166 бұйрығымен (бұйрықтың мемлекеттік тілдегі мәтіні берілмеген).

«Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 19-бабына сәйкес, **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Қоса беріліп отырған «Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау» бағалау стандарт бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі және құқықтық көмек көрсету комитеті:

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің интернет-ресурсында орналастыру жөнінде шаралар қабылдануын қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Әділет министрінің орынбасары Ә.Т.Аманбаевқа және Қазақстан Республикасы Тіркеу қызметі және құқықтық көмек көрсету комитетінің төрағасы М.И.Сексембаевқа жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғаш ресми жарияланғаннан кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Министр *Р.Түсіпбеков*
Қазақстан Республикасы
Әділет министрінің
2011 жылғы 16 маусымдағы
№ 225 бұйрығымен
бекітілген

«Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау» бағалау стандарты 1. Жалпы ережелер

1. Осы Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау стандарты (әрі қарай - Стандарт) «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 30 қарашадағы Заңының негізінде Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер Кодексіне, Қазақстан Республикасының 2011 жылғы 01 наурыздағы «Мемлекеттік мүлік туралы» Заңына, мемлекеттік және халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес жасалған және Қазақстан Республикасы аумағында қолданылуға міндетті.

2. Осы стандартта келесі терминдер мен анықтамалар қолданылады:
алу құны - осы стандартта бекітілген әдістерге сай анықталатын нарықтық е м е с қ ұ н т ү р і ;

жер жақсарту - жер телімінің сапалық сипаттамаларының және оның құнының өзгеруіне әкелетін қандай да бір іс-шаралардың нәтижесі. Жер жақсартуларына жер төлімінің шегінде орналасқан нысанасын өзгерту мен құнсыздандырусыз олардың орнын ауыстыруға болмайтын материалдық объектілер, сондай-ақ шаруашылық қызметтің немесе жүргізілген белгілі бір жұмыстың (рельефті өзгерту, грунтты жақсарту, егісті, көп жылдық екпелерді, инженерлік инфрақұрылымды орналастыру және т.б.) нәтижелері жатады;

жылжымайтын мүлік - қозғалмайтын объектілер: жер учаскелері, ғимараттар, құрылыс, көп жылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни орнын ауыстыру олардың мақсатына сыйыспайтын шығын жұмсамайынша мүмкін болмайтын объектілер, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жылжымайтын мүлік қатарына кіретін өзге де мүлік;

кадастрлық құн - жер учаскесін кадастрлық бағалауды жүргізуді реттейтін Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес белгіленген және бекітілген жаппай бағалау әдісімен анықталатын мемлекеттік кадастрлық бағалау үрдісіне бекітілген жылжымайтын мүліктің нарықтық құны;

нарықтық емес база - нарық қатысушыларының сатып алу қабілетіне емес немесе нарықтың айрықша немесе әдеттегіден бөлек шарттарындағы тиімділігіне емес, экономикалық пайдалы екендігіне немесе мүліктің функцияларына негізделетін нарықтық базадан ерекшеленетін бағалау құнының қағидалары;

нарықтық құн - мәміле жасасушы тараптар бағалау объектісі туралы қолжетімді барлық ақпаратты иелене отырып әрекет ететін, бәсекелестік

жағдайындағы мәміленің негізінде сол объектіні иеліктен шығаруға болатын ақшалай есеп айырысу сомасы, ал мәміленің бағасына: мәміле жасасушы тараптардың бірі бағалау объектісін иеліктен шығаруға, ал екінші тарап сатып алуға міндетті болмағанда; мәміле жасасушы тараптар мәміленің нысанасы туралы жақсы хабардар болып, өз мүдделеріне әрекет еткенде; мәміленің бағасы бағалау объектісі үшін ақшалай сыйақының баламасы болып табылса және мәміле жасасушы тараптарға қатысты қандай да бір тараптан мәміле жасауға мәжбүрлеу болмағанда, қандай да бір төтенше жағдайлар әсер етпейді.

3. Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алып қоюға байланысты жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын өтеу мөлшері мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін иеліктен шығару және (немесе) меншік иесінің немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушының үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемесін мерзімінен бұрын тоқтатуы нәтижесінде меншік иесіне немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушыға келтірілген залалдың толық көлеміне және мүліктің құнына қарай Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексінің 9-бабының 4 және 5 тармақтарына сәйкес анықталады.

4. Меншік құқығы бұзылған адам жасаған немесе жасауға тиісті шығыстар, оның мүлкінің жоғалуы немесе зақымдануы (нақты нұқсан), сондай-ақ сол адамның меншік құқығы бұзылмаған болса, дағдылы айналым жағдайында оның алуына болатын, бірақ алынбай қалған табыстары (айрылып қалған пайда) залалдар деп түсініледі.

5. Алынатын жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлік (ғимарат, құрылыс, сыртқы желілер, көп жылдық екпелер және өзге де жылжымайтын мүлік) нарықтық құн бойынша бағалануы тиіс, ол Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2007 жылғы 07 желтоқсандағы № 329 бұйрығымен бекітілген Мемлекеттік мұқтаж үшін алынатын жылжымайтын мүлікті бағалау Әдістемесімен (2007 жылғы 14 желтоқсандағы Нормативтік құқықтық кесімдерді мемлекеттік тіркеудің тізіліміне № 5041 болып енгізілді) бекітілген әдістерге сай анықталады.

6. Ақшамен емес басқа да мүлікпен өтеу кезінде оны бағалауды бағалаушы нарықтық құны бойынша «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүргізуі тиіс.

7. Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алып қоюға байланысты иеліктен шығарылған жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті алу құны тәуелсіз бағалаушымен меншік иесінің немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушының мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алып қоюға байланысты жер учаскесінің иеліктен шығарылғаны туралы ескерту алған

к е з і н д е

а н ы қ т а л а д ы .

8. Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алып қоюға байланысты иеліктен шығарылған жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің меншік иесінің атқарушы органға жіберілген талабы бойынша бағалау нәтижесі жөнінде дау туындаған жағдайда мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылған мүлік құнына өтемнің төленген күнінде қайталап бағалау жүргізіледі. Мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылған жер учаскесі немесе өзге де жылжымайтын мүлікті қайталап бағалау бастапқы бағалауды жүргізген бағалаушымен жүзеге а с ы р ы л м а у ы т и і с .

Егер бағалау кезінен жер учаскесін сатып алу туралы келісім-шартта қол қойылғанға дейін алты айдан астам уақыт өткен жағдайда мемлекет мұқтажы үшін алынған жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті қайталап бағалау міндетті түрде жүргізіледі.

2. Меншіктегі жер учаскесін алу құнын бағалау

9. Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алуға байланысты меншік иесі оған тиесілі учаскені иеліктен шығаруға міндетті, сонымен бірге ол сатуға мәжбүр болады және іске асыру мерзімі шектеулі, алу құны бағалаудың нарықтық емес базасына жатады. Алу құны нарықтық құн көлемінен аспауы тиіс.

10. Мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылған (залалдарды есепке алмағанда), меншік иесі мемлекеттен алған жер учаскесін алу құны осы Стандарттың 11 және 12 тармақтарында көзделген жағдайларды есепке алмағанда мемлекетке төленген сома көлемінде анықталады.

Егер сатып алу кезінен мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін иеліктен шығару туралы ескерту мерзіміне дейін бір жылдан астам уақыт өтсе, онда келісім-шартта көрсетілген баға кадастрлық құн бойынша бағалануы тиіс, оның базалық ставкалары Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 02 қыркүйектегі № 890 «Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, сондай-ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін бекіту туралы» Қаулысымен бекітілген.

Мемлекетпен белгіленген мерзімге сатылған жер учаскесіне (залалдарды есепке алмағанда) сома толық төленбегенде және мемлекет мұқтажы үшін ол иеліктен шығарылып алынған жер учаскесінің бағасы сату кезінен бастап оның кадастрлық құнының өзгеруі есепке алына отырып мемлекетке төленген сома к ө л е м і н д е а н ы қ т а л а д ы .

11. Меншік иесіне азаматтық-құқықтық мәміле бойынша немесе сот шешімі бойынша өткен мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылған жер учаскесін алу

құны өткен кезеңдегі инфляцияны есепке ала отырып, бірақ нарықтық құнынан аспайтын азаматтық-құқықтық мәміледе немесе сот шешімінде көрсетілген күн мөлшерінде анықталады. Егер азаматтық-құқықтық мәміледе жер учаскесінің бағасы көрсетілмеген болса, онда жер учаскесінің құны оның кадастрлық (бағалау) құны бойынша анықталады.

12. Жеке тұрғын-үй құрылысы, жеке қосалқы шаруашылық жүргізу үшін (егістік учаскелерін қоспағанда) берілген мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылған жер учаскесін алу құны кадастрлық құн бойынша бағаланады. Қора-жайлары, шектеулері, көгалдандырылған және алқап ішіндегі инженерлік жүйелері бар тұрғын үйді алу құны ескіруді есепке алмағандағы олардың толық қалпына келтірілген құны сияқты шығыстар ә д і с і м е н е с е п т е л е д і .

Жаксартулары бар жер учаскесін алу құны олардың нарықтық құнынан аспауы тиіс.

3. Жер пайдалану құқығын алу құны

13. Мемлекеттен сатып алынған жер пайдалану құқығын алу құны сату кезінен бастап оның кадастрлық құнының өзгеруін есепке ала отырып мемлекетке төленген сома көлемінде анықталады.

Жер пайдалану құқығының нарықтық құнын есептеу кезінде айырылып қалған пайда көлемі анықталмайды, осыған байланысты осы пайданың болашақ ақша ағымдары жер пайдалану құқығының нарықтық құнын бағалау кезінде е с е п к е а л ы н ы п қ о й ғ а н .

14. Жер пайдалану құқығы сатып алынбаған жер учаскесін иеліктен шығару кезінде жер жақсартуларын алу құны, үшінші тұлғалар алдындағы міндеттеменің жойылуына байланысты залалдар көлемі және айырылып қалған пайда көлемі анықталады.

4. Жер учаскесі иесіне келтірілген залалдарды бағалау

15. Жылжымайтын мүлікті алу кезінде меншік иелері тұрғын үйден шығуына мәжбүр болуына байланысты, не коммерциялық жылжымайтын мүлік жаңа ұқсас объект алғанға дейін залалға ие болады. Бұл залалдың көлемі жылжымайтын мүлік нарығын талдау негізінде бағалаушымен есептеледі:

пәтерлер үшін: алынған аумақты үш ай ішіндегі орташа айлық жалдау с т а в к а с ы н а ш а қ қ а н д а ;

жер учаскелері, оның ішінде жақсартуларымен: алынған аумақты алты ай ішіндегі орташа айлық жалдау ставкасына шаққанда;

шағын бизнестің коммерциялық жылжымайтын мүлкі үшін: ұйым қызметінің

соңғы үш жылдағы таза табысының ең көп көлемін жоғалту;
орташа бизнестің коммерциялық жылжымайтын мүлкі үшін: ұйым қызметінің соңғы үш жылында екі жылдық таза табысының ең көп көлемін жоғалту ;

ірі бизнестің коммерциялық жылжымайтын мүлкі үшін: ұйым қызметінің соңғы үш жылында үш жылдық таза табысының ең көп көлемін жоғалтумен е с е п т е л е д і .

16. Жер учаскесін алуға байланысты үшінші тұлғалармен келісім- шартты мерзімінен бұрын бұзумен келтірілген залалдың көлемі келісім-шартты талдау негізінде анықталады және алынбай қалған таза пайда нәтижесіндегі залал мен келісім-шартты бір жақты бұзуы үшін айыппұл кіреді.

5. Алу құнын бағалау туралы есеп

17. Жер учаскесін алу құнын бағалау бойынша есеп «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңына және уәкілетті органмен бекітілген Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптарға сәйкес жазбаша түрде дайындалады.

18. «Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар» бағалау стандартында айтылған бағалау туралы есепке қойылатын талаптардан басқа алу құнын бағалау туралы есепке келесідей қосымша талаптар қойылады:

алу құнын бағалаудан басқа есепте жер учаскесін қоса, алынатын жылжымайтын мүліктің нарықтық құнының есебі және оның алынған құнымен салыстырмасы болуы тиіс ;

алынатын мүліктің құнын бағалау үшін пайдаланылған барлық есептік көрсеткіштер, соның ішінде орта айлық жалдау ставкасы, ұйымның таза жылдық табысы және басқа ақпарат құжаттармен расталуы тиіс.