

Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесін бекіту туралы

Күшін жойған

Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2012 жылғы 28 маусымдағы № 239 Бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2012 жылы 30 шілдеде № 7814 тіркелді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2016 жылғы 20 қаңтардағы № 22 бұйрығымен

Ескерту. Бұйрықтың күші жойылды - ҚР Әділет министрінің 20.01.2016 № 22 бұйрығымен.

Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» Қазақстан Республикасы Кодексінің (Салық кодексі) 406-бабының 6-тармағына с ә й к е с ,

Б Ұ Й Ы Р А М Ы Н :

1. Қоса беріліп отырған Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесі б е к і т і л с і н .

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 е т с і н .

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Әділет Вице-министрі Д.Р.Құсдәулетовке және Қазақстан Республикасы Тіркеу қызметі және құқықтық көмек көрсету комитетінің төрағасы К.Т.Ноғайбековке жүктелсін .

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

Министр

Б. Имашев

Қ а з а қ с т а н

Р е с п у б л и к а с ы

Ә д і л е т

м и н и с т р і н і ң

2 0 1 2

ж ы л ғ ы

2 8

м а у с ы м д а ғ ы

№

2 3 9

б ұ й р ы ғ ы м е н

бекітілген

Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесі

1. Жалпы ережелер

1. Осы Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесі (әрі қарай - Әдістеме) Қазақстан Республикасының «Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» Кодексіне (Салық кодексі), Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 30 қарашадағы «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Заңына, Қазақстан Республикасы Әділет министрінің м.о. 2011 жылғы 29 маусымдағы № 243 «Құнның қоры мен түрлері» бағалау стандартын бекіту туралы» бұйрығына (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 7114 болып тіркелген) сәйкес әзірленген.

2. Осы Әдістеме Қазақстан Республикасы Салық кодексінің 406-бабына сәйкес салық салу мақсатында кәсіпкерлік қызметте қолданылмайтын жеке тұлғалардың жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын есептеу кезінде қолданылатын аймаққа бөлу коэффициентін есептеуді регламенттейді.

3. Осы Әдістемеді келесі терминдер мен анықтамалар пайдаланылады:
аймақтарға бөлу – жер аумағын оның нысаналы мақсаты мен пайдаланылу режимін белгілеумен анықтау;

аймаққа бөлу коэффициенті (К айм) – салық салу объектісінің елдімекенде орналасуын есепке алатын коэффициент, жергілікті атқарушы органмен келісу бойынша жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу саласындағы уәкілетті мемлекеттік органмен белгіленеді;

салық құны – Қазақстан Республикасының қолданыстағы салық заңнамасының негізінде есептелетін құн.

4. Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу бірқатар өзара байланысты сабақтасқан әрекеттердің орындалуын көздейді:

қала, аудан, кент, село (ауыл) аумағын бағалау учаскелеріне бөлу немесе жерді жергілікті өкілетті органдармен бекітілген аймаққа бөлу сызбасын алу;

жылжымайтын мүлік құнын және аталған факторлардың сандық мағынасын қалыптастыратын факторлар құрамын белгілеу;

бағаланатын әрбір учаске үшін факторлар әсерін белгілеу, бағалау учаскесіне факторларды қолдану және соңғылардың шекарасын нақтылау;

әрбір бағаланатын учаске үшін аумақтың қатыстылық құндылық коэффициентін есептеу.

5. Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу кезінде салық құнын анықтау үшін жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу саласында уәкілетті органның мұрағатындағы техникалық құжаттама материалдарын пайдалану керек, сондай-ақ пайдалануға рұқсат етіледі:

қаланың, елдімекеннің есептік тоқсандарының кадастрлық картасын; мемлекеттік электрондық дерекқор мәліметтерін және өзге де материалдарды

(қ ұ ж а т т а р д ы) ;

қалалардың, аудандардың, кенттердің, селолардың (ауылдардың) жергілікті атқарушы органдарының жерді пайдалану, бағалау және салық салу мәселелері бойынша қаулыларын және шешімдерін.

2. Жылжымайтын мүліктің қатыстылық құндылық факторларының және төменгі факторларының атауы

6. Бағалау учаскелеріне аумақтың қатыстылық құндылық факторы қолданылады. Бұл ретте келесі факторлардың ықпал етуі ескеріледі:

1) халықтың қала, аудан, кент, село (ауыл) орталығына, қалалық, аудандық маңызы бар қызмет көрсету объектілеріне қол жетімділігі;

2) орталықтандырылған инженерлік жабдықпен және аумақтың көркейтілуімен қамтамасыз етілуі, көліктік қол жетімділігі;

3) аймақтың және өзге де жергілікті маңыздағы жоспарлы бірлік шегінде халыққа мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету саласының даму деңгейі;

4) ерекше құқықтық мәртебесі бар аймақтардың болуы;

5) қоршаған ортаның жай-күйі, санитарлық және микроклиматтық жағдайы;

6) құрылыстың инженерлік-геологиялық жағдайлары және табиғи немесе өзге де талқандаушылық әсерлерге душар болу дәрежесі.

7. Аталған факторлардың әрбір тобы жеткілікті көптеген ақпаратқа ие болады. Аймаққа бөлу коэффициентінен оның жылжымайтын мүлік (халық тұратын аумақты) объектілерінің құндылығына әсерін аса негізді анықтау мақсатында бірлі-жарым төменгі факторлар бөлініп шығады. Жылжымайтын мүліктің қатыстылық құндылығының топтары, факторлары мен төменгі факторлары және олардың мәні осы Әдістеменің қосымшасында келтірілген.

8. Бірінші топ факторларының әсері қала және қала маңындағы жолаушылар көлігі аялдмасының орындарына және қала мен аудан орталықтарына, оның ішінде қалалық және аудандық қоғамдық орталықтармен құрылған қызметтерді орналастыру орындарына жаяу қол жетімділікпен анықталады.

Екінші топ коэффициентінің факторлары мен төменгі факторларының маңызы қала, аудан, кент, село (ауыл) аумағының инженерлік жабдыққа (түрлері бойынша) шыққан шығындардың үлес салмағына сәйкес, сондай-ақ қоғамдық көлікпен қамтамасыз етілуді ескерумен қабылданады.

Үшінші топ коэффициентінің факторлары мен төменгі факторлары, екінші топ сияқты, яғни тұрғын үй құрылысының жалпы шығындарының құрамындағы күнделікті қолданылатын мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету мекемелерінің жеке түрлеріне шыққан шығындардың үлес салмағынан есептеледі.

Төртінші топ коэффициенті келесі бағалау аймақтарына қолданылады:

қорық аумағына немесе табиғатты қорғау, сауықтандыру, рекреациялық маңызы бар аумақтарға; салыну құқықтары шектелген аймақтар шегінде және сәулет, тарихи, эстетикалық құндылықтарды құрайтын аумақтарға; ландшафтты құндылықты құрайтын су объектілері, орман алабы және жасыл желектендірілген қоғамдық пайдалану аумақтарына.

Коэффициенттер осындай құндылықтар бар елдімекен учаскелеріне ғана қолданылады.

Бесінші және алтыншы топтардың факторлары мен төменгі факторлары коэффициенттерінің маңызы антропогендік үдерістердің, қоршаған орта жағдайының, санитарлық, микроклиматтық, инженерлік-геологиялық жағдайлардың, табиғи және өзге де талқандаушы әсерге душар болу дәрежесінің жағымсыз әсерінің факторлары ретінде анықталады.

3. Аймаққа бөлу коэффициенттерін есептеу

9. Факторларды және төменгі факторларды қолдану нәтижесінде бағалау учаскелерінің шекаралары түзетіледі. Алынған ақпараттың негізінде оның аумағында әрекет ететін әрбір фактордың маңызын бағалау аймағына беру үшін санамаланған әрбір факторды сипаттау орындалады.

Әрбір бағалау аймағы бойынша жылжымайтын мүліктің қатыстылық құндылығының аймақтау коэффициенті есептеледі және келесі формула бойынша анықталады:

$$K_{айм} = K_1 + K_2 + K_3 + K_4 - K_5 - K_6,$$

ондағы:

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

$K_5; K_6$ - төменгі әсердегі маңыздар тобы.

Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесіне Қосымша

Топ (К) №	Жылжымайтын мүліктің қатыстылық құндылығының факторлары мен төменгі факторларының атауы	Маңызы
1.	Тұрғындардың қоғамдық орталыққа, жалпықалалық, аудандық қызмет көрсету объектілеріне қол жетімділігі.	0,80-1,20
2.	Орталық инженерлік жабдықпен және аумақтың көркейтілуімен қамтамасыз етілгендігі, көліктік қол жетімділігі:	0,05-0,10
2.1	Су құбыры	0,05
2.2	Кәріз	0,05

2.3	Жылу	0,10
2.4	Электрмен қамтамасыз ету	0,05
2.5	Газбен қамтамасыз ету	0,10
2.6	Көшелер мен жолдардың қатты жабыны	0,10
2.7	Қоғамдық қалалық және қала маңындағы жолаушы көліктерінің аядамаларына қол жетімділік	0,10
3.	Халықтың мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету саласының даму деңгейі мыналар болғанда :	0,10-0,15
3.1	Мектепке дейінгі балаларға арналған мекемелер	0,10
3.2	Жалпы білім беру мектептері	0,15
3.3	Жергілікті маңызы бар сауда, қоғамдық тамақтану және тұрмыстық қызмет көрсету кәсіпорындары:	0,10
3.4	Денсаулық сақтау, мәдениет, өнер, спорт мекемелері	0,10
4.	Ерекше құқықтық мәртебесі бар аймақтардың болуы	0,50
5.	Қоршаған ортаның жай-күйі, санитарлық және микроклиматтық жағдайлары (минус) төмен коэффициентпен ескеріледі:	0,10
5.1	Ауа хауызының ластануы, жоғары газдандырылу, түтіндендірілу	0,10
5.2	Аумақтың ластануы: қоқыс тастайтын жерлердің болуы, өндірістік қалдықтар үйінділері	0,10
5.3	Су объектісінің ластануы	0,10
5.4	Шуыл режимінің бұзылуы: теміржол, трамвай жолдарының болуы, жолаушы вокзалдарының, айлақтардың, базарлардың болуы, үлкен жүк көлігінің және автокөлікке толы жылдам жүру трассасының болуы (бағалау объектісінен 50 м аспайтын қашықтықта болуы), әуежелілері (бағалау объектісінен 1000 м аспайтын қашықтықта болуы)	0,10
6.	Құрылыстың инженерлік-геологиялық жағдайлары мен табиғи және өзге де талқандаушы әсерлерге душар болу дәрежесі	0,10
6.1	Электромагниттік өрістердің, радиацияның кері әсері (радиостанциялар, радиотелевизиялық берілетін және радиолокациялық бекеттер, электр беру желілерінің жоғарывольтты әуе желілері)	0,10
6.2	Су басу, батпақты жер, жер асты суларының жоғары жағдайы, сейсмикалылығы, сел және өзге де табиғи факторлар.	0,10