

## Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесін бекіту туралы

### *Күшін жойған*

Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрінің 2016 жылғы 22 қаңтардағы № 55 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2016 жылы 26 ақпанда № 13285 болып тіркелді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Ақпарат және коммуникациялар министрінің 2018 жылғы 12 қарашадағы № 475 бұйрығымен

Ескерту. Күші жойылды – ҚР Ақпарат және коммуникациялар министрінің 12.11.2018 № 475 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.  
**Р Қ А О - н ы ң е с к е р т п е с і !**

**Бұйрықтың қолданысқа енгізілу тәртібін 4-тармақтан қараңыз!**

2008 жылғы 10 желтоқсандағы "Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы" Қазақстан Республикасы Кодексінің 406-бабының 6-тармағының екінші бөлігіне сәйкес, **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Қоса беріліп отырған Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесі бекітілсін.

2. Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігінің Байланыс, ақпараттандыру және ақпарат комитеті (Т.Б. Қазанғап):

1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;

2) осы бұйрық Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін оның көшірмелерін баспа және электрондық түрде күнтізбелік он күн ішінде мерзімді баспа басылымдарында және "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде ресми жариялауға, сондай-ақ тіркелген бұйрықты алған күннен бастап күнтізбелік он күн ішінде Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкіне енгізу үшін Республикалық құқықтық ақпарат орталығына жіберуді;

3) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрлігінің интернет-ресурсында және мемлекеттік органдардың интранет-порталында орналастырылуын;

4) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде Қазақстан Республикасы

Инвестициялар және даму министрлігінің Заң департаментіне осы бұйрықтың 2-тармағының 1), 2) және 3) тармақшаларында көзделген іс-шаралардың орындалуы туралы мәліметтерді ұсынуды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Инвестициялар және даму вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық оның алғашқы ресми жарияланған күніне кейін күнтізбелік он күн өткен соң, бірақ 2016 жылдың 1 наурызынан бұрын емес қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының  
Инвестициялар және даму министрі

Ә. Исекешев

Қазақстан Республикасы  
Инвестициялар және даму министрінің  
2016 жылғы 22 қаңтардағы  
№ 55 бұйрығымен бекітілген

## **Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесі**

### **1. Жалпы ережелер**

1. Осы Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесі (әрі қарай - Әдістеме) "Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы" 2008 жылғы 10 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Кодексіне (бұдан әрі - Салық кодексі), "Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы" 2000 жылғы 30 қарашадағы Қазақстан Республикасының Заңына 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 мынандай терминдер мен анықтамалар пайдаланылады:

1) ерекше құқықтық мәртебесі бар аймақ – ерекше қорғалатын арнайы экономикалық аймақ, табиғи аумағы;

2) жеке тұлғалардың салық салу объектісінің құны – Салық кодексінің 406 бабының 1 және 3-тармақтарына сәйкес есептелетін құн;

3) жалпықалалық, аудандық мақсаттағы қызмет көрсету объектісі – жалпы білім беру мектептері, мектепке дейінгі балаларға арналған мекемелер, денсаулық сақтау, мәдениет, өнер, спорт мекемелері, жергілікті маңызы бар сауда, қоғамдық тамақтану және тұрмыстық қызмет көрсету кәсіпорындары.

4. Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу бірқатар өзара байланысты сабақтасқан іс-қимылдардың орындалуын көздейді:

1) Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексінің 8-бабына сәйкес аймақтарға бөлуді бағалау коэффициентімен есептелінеді, өз шегінде барлық объектілердің өзінің сәйкестендіру (кадастырлық) нөмері болуы тиіс. Аймақтар, көшенің, шағын аудандардың атауы бойынша шекаралы, кварталдардың атауымен қалалық есептік кварталдары елді мекен кадастрлық картаны пайдаланып белгіленуі тиіс.

Аймаққа көшелер бойынша бөлінбеген жағдайда, аймағының бағалау шекарасы "Атаулы тізілім" мемлекеттік деректер базасында сәйкестендіру (кадастрлық) коды мен нөмері көрсетілініп, үй нөмері бойынша қатан анықталуы тиіс;

2) жеке тұлғалардың салық салу объектісінің құнына және осы факторлардың сандық мәніне әсер ететін, факторлар құрамын белгілеу;

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

4) бағаланатын әрбір учаске үшін жеке тұлғалардың мүлікке салық салу объектісінің құнын анықтау мақсатында аймаққа бөлу коэффициентін есептеу.

Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу кезінде жеке тұлғалардың мүлікке салық салу объекті құнын анықтау үшін орталық мемлекеттік органдар арасынан Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімімен айқындалатын уәкілетті органның мұрағатындағы техникалық құжаттама материалдарын пайдалану керек, сондай-ақ мыналар пайдалануға рұқсат етіледі:

1) мемлекеттік электрондық дерекқор;

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

## **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) қала, аудан, кент, село (ауыл) орталығына халықтың қол жетімділігі;

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

3) жалпы қалалық, аудандық маңызы бар қызмет көрсету объектілеріне аумақты бағалау шекарасының бар болуы;

4) ерекше құқықтық мәртебесі бар аймақтардың болуы;

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

б) құрылыстың инженерлік-геологиялық жағдайлары және табиғи немесе өзге де бұзушылық әсерлерге душар болу дәрежесі;

7. Аймаққа бөлу коэффициентінен оның жылжымайтын мүлік (халық тұратын аумақты) объектілерінің құндылығына әсерін аса негізді анықтау мақсатында жекелеген кіші факторлар бөлініп шығады. Жылжымайтын мүліктің қатыстылық құндылығының топтары, факторлары мен кіші факторлары және олардың мәні осы Әдістемеге қосымшада келтірілген.

8. Бірінші топ факторларының әсері қала және қала маңындағы жолаушылар көлігі аялдамасының 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 мәні 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 кіші факторлары екінші топ сияқты, яғни тұрғын-үй құрылысының жалпы шығындарының құрамындағы күнделікті қолданылатын мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету мекемелерінің жекелеген түрлеріне шыққан шығындардың үлес салмағынан есептеледі.

Төртінші топ коэффициенті жергілікті атқарушы органдар шешімдерімен белгіленетін бағалау аймақтарына қолданылады, олар:

1) қорық аумағында немесе табиғатты қорғау, сауықтандыру, рекреациялық маңызы бар аумақтарда;

2) салыну құқықтары шектелген аймақтар шегінде және сәулет, тарихи, эстетикалық құндылықтарды құрайтын аумақтарда;

3) ландшафтты құндылықты құрайтын су объектілері, орман алабы және жасыл желектендірілген қоғамдық пайдалану аумақтарыда орналасқан.

Коэффициенттер осындай құндылықтар бар елдімекен учаскелеріне ғана қолданылады.

Бесінші және алтыншы топтардың факторлары мен төменгі факторлары коэффициенттерінің мәні антропогендік үдерістердің, қоршаған орта жағдайының, санитарлық, микроклиматтық, инженерлік-геологиялық жағдайлардың, табиғи және өзге де басқа әсерлердің бұзушылық әсерге душар болу дәрежесінің жағымсыз әсерінің факторлары ретінде анықталады, тиісті уәкілетті мемлекеттік органдардың деректері негізінде есептеу жолымен оларды белгілеу мүмкін болған жағдайда, есептеу арқылы белгіленеді.

### **3. Аймаққа бөлу коэффициенттерін есептеу**

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

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

$$\text{Кайм} = K1 + K2 + K3 + K4 - K5 - K6,$$

мұнда:

K1, K2, K3, K4 – жоғары әсердегі маңыздар тобы;

K5; K6 - төменгі әсердегі мәндер тобы.

Бұл ретте, аймақтау коэффициентінің ең жоғарғы мәні 2,7-ге тең болып қабылданады.

Аймаққа бөлу коэффициентін  
есептеу әдістемесіне  
қосымша

### **Жылжымайтын мүліктің қатыстылық құндылығының факторлары мен төменгі факторларының атауы**

Топ (К) №	Жылжымайтын мүліктің қатыстылық құндылығының факторлары мен төменгі факторларының атауы	Маңызы
1.	Халықтың орталыққа 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 аялдамаларына қол жетімділік	0,10
3	жалпы қалалық, аудандық маңызы бар қызмет көрсету объектілеріне аумақты бағалау шекарасының болуы:	0,10-0,15
3.1	Мектепке дейінгі балаларға арналған мекемелер	0,10
3.2	Жалпы білім беру мектептері	0,15
3.3	Денсаулық сақтау, мәдениет, өнер, спорт мекемелері	0,10
3.4	Жергілікті маңызы бар сауда, қоғамдық тамақтану және тұрмыстық қызмет көрсету кәсіпорындары	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: коқыс 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 бұзушылық әсерлерге душар болу дәрежесі	0,10
6.1	Электромагниттік өрістердің, радиацияның кері әсері (радиостанциялар, радиотелевизиялық берілетін және радио окшаулау станциялар, электр беру желілерінің жоғары вольтты әуе желілері)	0,10
6.2	Су басу, батпақты жер, жер асты суларының жоғары жағдайы, сейсмикалылығы, сел және өзге де табиғи факторлар.	0,10

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК