

Об утверждении Методики расчета коэффициента зонирования

Приказ Министра информации и коммуникаций Республики Казахстан от 12 ноября 2018 года № 475. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 30 ноября 2018 года № 17847.

В соответствии с частью 6 статьи 529 Кодекса Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года "О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)" ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета коэффициента зонирования.
2. Признать утратившим силу приказ Министра по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 22 января 2016 года № 55 "Об утверждении Методики расчета коэффициента зонирования" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов под № 13285, опубликован 26 февраля 2016 года в информационно-правовой системе нормативных правовых актов Республики Казахстан "Эділет").
3. Департаменту развития "электронного правительства" и государственных услуг Министерства информации и коммуникаций Республики Казахстан обеспечить:
 - 1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;
 - 2) в течение десяти календарных дней со дня государственной регистрации настоящего приказа направление его в Республиканское государственное предприятие на праве хозяйственного ведения "Республиканский центр правовой информации" для официального опубликования и включения в Эталонный контрольный банк нормативных правовых актов Республики Казахстан;
 - 3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства информации и коммуникаций Республики Казахстан;
 - 4) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа представление в Юридический департамент Министерства информации и коммуникаций Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1), 2) и 3) настоящего пункта.
4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра информации и коммуникаций Республики Казахстан.
5. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

" С О Г Л А С О В А Н "

Министерство
Республики
" ___ " _____ 2018 года

финансов
Казахстан

Утверждена
приказом Министра
информации и коммуникаций
Республики Казахстан
от 12 ноября 2018 года № 475

Методика расчета коэффициента зонирования

Глава 1. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета коэффициента зонирования (далее - Методика) разработана в соответствии с Кодексом Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года "О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)" (далее – Кодекс).

2. Настоящая Методика регламентирует расчет коэффициента зонирования, применяемого при расчете стоимости объектов недвижимости физических лиц, не используемых в предпринимательской деятельности для целей налогообложения, согласно статье 529 Налогового Кодекса.

3. В настоящей Методике используются следующие термины и определения:

1) зона, имеющая особый правовой статус - специальная экономическая зона, особо охраняемая природная территория;

2) стоимость объектов налогообложения физических лиц - стоимость, рассчитываемая в соответствии с частями 1 и 3 статьи 529 Налогового Кодекса;

3) объект обслуживания общегородского, районного значения - общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения, культуры, искусства, спорта, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения.

4. Расчет коэффициента зонирования предусматривает выполнение ряда последовательных взаимосвязанных действий:

1) коэффициент рассчитывается по оценочным зонам, определенным в соответствии со статьей 8 Земельного кодекса Республики Казахстан от 20 июня 2003 года, в пределах, которых все объекты должны иметь свой идентификационный (кадастровый) номер. Зоны должны иметь, четко установленные границы по названиям улиц, микрорайонов, кварталов с использованием кадастровых карт учетных кварталов города, населенного пункта.

В случае, когда разделения зоны идет не по улицам, граница оценочной зоны определяется строго по нумерации домов, с указанием их идентификационных (кадастровых) номеров или кодов Государственной базы данных "Адресный регистр";

2) установление состава факторов, влияющих на стоимость объектов обложения налогом на имущество физических лиц и количественных значений данных факторов;

3) установление для каждого оценочного участка факторов влияния, наложение факторов на оценочный участок и уточнение границ последних;

4) расчет коэффициента зонирования для целей определения стоимости объектов обложения налогом на имущество физических лиц для каждого оценочного участка.

5. При выполнении расчета коэффициента зонирования для определения стоимости объектов обложения налогом на имущество физических лиц следует использовать материалы технической документации архива уполномоченного органа в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, а также допускается использование:

1) государственных электронных баз данных;

2) актов местных исполнительных органов городов, районов, поселков, сел по вопросам землепользования, оценки и налогообложения.

Глава 2. Наименование факторов и подфакторов относительной ценности недвижимости

6. К оценочным участкам применяются факторы относительной ценности территории. При этом учитывается влияние следующих факторов:

1) доступность населения к центру города, района, поселка, села;

2) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность;

3) наличие в границах оценочной зоны объектов обслуживания общегородского, районного значения;

4) наличие зон, имеющих особый правовой статус;

5) состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;

6) инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности разрушительным природным и другим воздействиям.

7. В целях определения коэффициента зонирования, его влияния на ценность объектов недвижимости (территории населения) в них выделяются единичные подфакторы. Группы, факторы и подфакторы относительной ценности недвижимости и их значения приведены в приложении к настоящей Методике.

8. Влияние факторов первой группы определяется пешеходной доступностью к местам остановки городского и пригородного пассажирского транспорта и к центрам города и района, в том числе мест размещения услуг, создаваемых городским и районным общественным центром.

Значение коэффициентов факторов и подфакторов второй группы принимаются в соответствии с удельным весом затрат на инженерное оборудование (по видам) территории города, района, поселка, села, а также с учетом обеспеченности общественным транспортом.

Значение коэффициентов факторов и подфакторов третьей группы рассчитываются также, как и для второй группы, исходя из удельного веса затрат на отдельные виды учреждений культурно-бытового обслуживания повседневного пользования в составе общих затрат на жилую застройку.

Коэффициенты четвертой группы применяются, при их установлении решением местного представительного органа, к оценочным зонам, находящимся:

на заповедных территориях или территориях природоохранного, оздоровительного, рекреационного назначения;

в пределах зон с ограниченными правами застройки и на территориях, представляющих архитектурную, историческую, эстетическую ценность;

вблизи водных объектов, лесных массивов и на озелененных территориях общего пользования, представляющих ландшафтную ценность.

Коэффициенты применяются к тем участкам населенного пункта, где имеется такая ценность.

Значение коэффициентов факторов и подфакторов пятой и шестой групп определяются как факторы негативного воздействия антропогенных процессов, состояние окружающей среды, санитарные, микроклиматические, инженерно-геологические условия, степень подверженности разрушительным природным и другим воздействиям в случае возможности их установления расчетным путем на основании данных соответствующих уполномоченных государственных органов.

Глава 3. Расчет коэффициентов зонирования

9. В результате наложения факторов и подфакторов корректируются границы оценочных участков. На основании полученной информации выполняется описание каждого из перечисленных факторов для присвоения оценочной зоне значения каждого из действующих на ее территории факторов.

По каждой оценочной зоне рассчитывается коэффициент зонирования относительной ценности недвижимости и определяется по формуле:

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

где:

K1, K2, K3, K4 - группа значений повышающего воздействия;

K5, K6 - группа значений понижающего воздействия.

При этом максимальное значение коэффициента зонирования принимается равным 2,7.

Приложение
к Методике расчета
коэффициента зонирования

Группы, факторы и подфакторы относительной ценности недвижимости и их значения

№ Группы (К)	Наименование факторов и подфакторов относительной ценности недвижимости	Значения
1.	Доступность населения к центру.	0,80-1,20
2.	Обеспеченность центральным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность:	0,05-0,10
2.1	Водопровод	0,05
2.2	Канализация	0,05
2.3	Отопление	0,10
2.4	Электроснабжение	0,05
2.5	Газоснабжение	0,10
2.6	Твердое покрытие улиц и проездов	0,10
2.7	Доступность к остановкам общественного городского и пригородного пассажирского транспорта	0,10
3	Наличие в границах оценочной зоны объектов обслуживания общегородского, районного значения:	0,10-0,15
3.1	Детских дошкольных учреждений	0,10
3.2	Общеобразовательных школ	0,15
3.3	Учреждений здравоохранения, культуры, искусства, спорта	0,10
3.4	Предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	0,10
4.	Наличие зон, имеющих особый правовой статус	0,50
5.	Состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия учитываются с понижающим коэффициентом (минус):	0,10
5.1	Загрязнение воздушного бассейна, высокая загазованность, задымленность	0,10
5.2	Загрязнение территории: наличие мусорных свалок, завалы промышленными отходами	0,10
5.3	Загрязнение водного объекта	0,10
5.4	Нарушение шумового режима: наличие железнодорожных, трамвайных путей, пассажирских вокзалов, портов, рынков, трассы большегрузного транспорта и скоростные трассы с большим скоплением автотранспорта (отдаленность от объекта оценки не более 50 метров), авиалинии (отдаленность от объекта оценки не более 1000 метров)	0,10
6.	Инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности разрушительным природным и другим воздействиям	0,10

6.1	Отрицательные воздействия электромагнитных полей, радиации (радиостанции, радиотелевизионные передающие и радиолокационные станции, воздушные высоковольтные линии электропередач)	0,10
6.2	Подтопление, заболоченность, высокое состояние грунтовых вод, сейсмичность, сели и прочие природные факторы.	0,10

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан