

UDC 349.6:48

COMPUTATIONAL METHODS OF ESTIMATION OF BROUGHT LOSSES TO LAND OWNERS AND USERS

Adylgazy Serykhan

serikhan@mail.ru

Kazakh National University named after Al -Farabi. Almaty, Kazakhstan .

Key words. Land, the owner of the land, land use, land market, plot of land.

Abstract. In the article the normative legal acts, providing compensation of brought losses to the owner of the land and the land user, are considered. Based on the opinion of Kazakh and Russian scientists findings and proposals were made. The techniques, identified at work on a study of volume of loss, as well as factors, regulations, which include the cost of tangible assets, were discussed. On the basis of the study by the author a complete definition of computational methodology for estimating losses brought to the owner of the land and the land user is given. It was found that, in the national legislation there are several legal acts for land owners and users. We saw that these regulations or practices and rules are characteristic to each other in the form of copying. Therefore, again seeing these methods and rules, it is necessary to deduce any rule or thorough in one big procedure. In practice, you can see that land owners and land users to recover damages and to calculate the real property located on this plot of land are limited only by the law of the Republic of Kazakhstan on the media. The use of other techniques creates a quandary. Therefore there is a need to facilitate applied methods and rules.

УДК 349.6:48

ЖЕРГЕ МЕНШІК ИЕЛЕРІ МЕН ЖЕР ПАЙДАЛАНУШЫЛАРҒА КЕЛТІРІЛГЕН ШЫҒЫНДАРДЫ ЕСЕПТЕУ МЕТОДИКАСЫ

Адилгазы Серикхан

serikhan@mail.ru

эл-Фараби атындағы ҚазҰУ

Тірек сөздер. жер, жерге меншік, жер пайдалану, жер нарығы, жер учаскесі.

Аннотация. Мақалада жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды өтеуді қамтамасыз ететін нормативтік құқықтық актілердің қырларын ашып көрсетілген. Сонымен бірге жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды төлеудің құқықтық негіздері қарастырылды. Қазақстандық және ресейлік ғалымдардың пікірлерінен сүйеніп тұжырымдамалар жасалды. Шығындарды өтеудің көлемін анықтайтын әдістерді зерттеу барысында шығынның орын алуына әсер ететін факторларды, нормативтерді, материалдық құндылықтарға кеткен шығыстарды толық есепке алу арқылы жүзеге асырылуы әдістерін қарастырады. Өткізілген зерттеу жұмысы бойынша, автор Жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығындарды есептеу методикасын және оның негізгі сипаттамасы мен құрылымын қарастырды. Жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға отандық заңнама жүйесінде бірнеше нормативтік актілер бар екендігі анықталды. Осы нормативтік актілер немесе әдістемелер мен ережелер бір – біріне тек көшірмелік сипатта екендігін байқаған болатынбыз. Сол себепті де осы әдістемелер мен ережелерді қайта қарап бір негізді ереже, я болмаса үлкен бір әдістеме шығару қажет. Тәжірибеде жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығынды өтеумен, сол жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікті есептеу көбінесе ҚР БҚ туралы заңымен ғана шектелетіндігі байқалады. Одан басқа да әдістемелерді қолдану мүмкіндігінше қиындық туғызатын болар. Соған орай қолданыстағы әдістемелер мен ережелерді жеңілдету керектігі қажет болып отыр.

Қазіргі таңда жерге меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірілген шығынның көлемін немесе бағасын есептеу әдістемелерінің көптігіне қарамастан, бұл сұрақ ылғида өзекті болып қала береді. Қолданыстағы есептеу әдістемелерінің қазіргі таңда толық көлемде өтелуін немесе бағасын шығаруын қиындыққа тудырады.

Қазіргі қолданыстағы әдістемелер әртүрлі уақыт аралығында дайындалған және әртүрлі мемлекеттік органмен қабылданған болатын. Олар бір жүйелі емес және жалпы шығынды анықтау мәселесі бірегейлі жақындылығы жоқ. Кейбіреулері олардың қазіргі ғылымның дамуы мен техниканың дамуымен сайма сай келмейді. Қазіргі таңда жер учаскесінің нарықтық бағамының құнын анықтау барысында қиындықтар туғызуда. Қазақстан Республикасында бағалау қызметі туралы заңында нарықтық құнға түсінік берген. Онда, нарықтық құн - мәміле жасаушы тараптар бағалау объектісі туралы мүмкін болатын барлық ақпаратты иелене отырып әрекет жасайтын, бәсекелестік жағдайындағы мәміленің негізінде сол объектіні иеліктен шығаруға болатын неғұрлым ықтимал баға деп көрсетеді. В. Борисовтың айтуынша берілген анықтама жылжымайтын мүлікті бағалайтын Еуропалық стандартқа сай екенін атайды.

Шығындардың көлемін есептеу әдістерін жалпы шығындарды тудыратын факторларға бөліп қарастыру керек. А.Я. Пиндингтің айтуынша, егер шығынның жалпы сомасы белгілі болса, онда ары қарай жүзеге асыратын мақсаты болып әр бір жасалған құқық бұзушылыққа сандық сипаттама беру деп айтады. Оның ойынша, құқық бұзушылыққа белгіленген индекске сәйкес шығын мөлшерін белгілеу деп қорытынды береді.

ҚР АҚ 9 бабының 4 тармағына сай, шығын түсінігіне нақты нұқсан мен жіберілген пайда түсініледі, соған сәйкес мынадай формула шығарып алуға болатының Горячева ұсынады:

$Ш=НН+ЖП-СШ$ мұнда, Ш – құқығы бұзылған тұлғаның шығыны, НН – нақты нұқсан, ЖП – жіберілген пайда, СШ – сақталған шығыстар.

Өтелетін шығынның көлемі нақты нұқсан мен жіберілген пайда бағамының есептелуіне қандай сома салынғанымен байланысты болады. Шығынның көлемін есептеудің немесе анықтаудың бірнеше әдістерін атауға болады.

Жердің нормативтік бағасы деген термин отандық әдебиеттерде жердің нарықтық құн бағасын есептеуде, я болмаса басқадай жер қатынасымен тығыз байланысты құқықтық қатынастарда көп қолданылады.

Жердің нормативтік бағасына Н. Сыроедов нормативтік баға деп жерге арналған төлем ғана емес, ол жердің бағасын анықтайтын бағам болып табылады деп көрсетеді. А.Х. Хаджиевтің ойынша, жердің нормативтік бағасы бұл жер нарығын мемлекеттік реттеу әдісі болып табылады, ол жердің азаматтық айналымға енгізілмей тұрып іске асырылатын немесе кейбір себептердің келтірілуінен нарықтық немесе азаматтық – құқықтық қатынастарды реттеу орын алмай қалған жағдайларда іске асырылады деп түсіндіреді.

Жерді пайдалану кезіндегі қолайсыздықтардан (су қоймаларын толтыру кезінде аралдардың пайда болуы, көлік байланыстарының бұзылуы, аумақты коммуникациялармен бөліп тастау және басқалары) туындаған шығындар (шығыстар) жобалау – зерттеу жұмыстарына, бөгеттер, көпірлер, жолдар, басқа да құрылыстар салуға, су қоймаларының түбін тазартуға, сондай ақ қайықтар, катерлер, паромдар мен өзге де көлік құралдарын сатып алуға кеткен біржолғы шығыстардың сомасымен айқындалуы мүмкін.

Жер учаскесінің меншік иесіне және жер пайдаланушыға келтірілген шығын шығынды келтірушінің есебінен өтеледі. Егер шығын мемлекеттік басқару органының заңсыз шешімімен келтірілетін болса, онда шығын бюджет есебінен өтеледі.

Бірақ жер меншік құқығы мен пайдалану құқығының ерекше объектісі болып табылады. Ол ауылшаруашылық қызметінің басты құралы және онымен бірге кез келген шаруашылық қызметінің операциялық құрығысы, яғни негізі болып табылады, сонымен бірге ол табиғаттың маңызды экологиялық тармағы болып қала береді. Бұл әсіресе жер қатынасында жақсы байқалады, ол материалдық тұрғыда және экологиялық тұрғыда зиян келтірумен сипатталады.

Керек деп тапқан жағдайда тараптар бағалау қызметімен айналысатын кәсіби мамандарға жүгіне алады. Мұндай қызмет түрі Қазақстан Республикасының «Қазақстан Республикасында бағалау қызметі туралы» заңымен реттеледі.

Жоғарыда аталғандай шығын элементінің бірі айырылып қалған пайда танылады. Мысалға, егерде ағаштар орман деңгейіне жететін кездегі бағамын есептеу немесе оның қанша тұратындығын дәлелдеу сенімді мәліметтерсіз дәлелдеу мүмкін емес. Сол себепті де бұлар дәлелденбейтін айырылып қалған пайдаға жатқызылады.

Берілген таксалар мен әдістемелерді пайдалану заңгерлер тарапынан табиғи ресурстар заңнамаларын бұзғаны үшін қолданатын мүліктік жауапкершілік нысаны ретінде қолданылуы жағынан дұрыс жүзеге асырылмайды. Олардың кейбіреулерінің пікірі бойынша, арнайы заңнамамен табиғатты қорғауға бағытталған негізгі жауапкершілік түрлерін қолдану болып табылады деп атайды. Егер мұндай жауапкершілік түрлері жоқ болса, онда азаматтық – құқықтық жауапкершілік нысаны пайда болады.

Такса деп отырғанымыз, бұл алдын – ала есептелген, бекітілген зиянның ақшалай көрінісі және келтірілген шығынды есептеудің шағын бірлігі болып табылады. Мұндай таксалардың қолданылуы тәжірибеде келтірілген шығынды анықтауға және өтеуге жеңілдіктер береді.

Заңи әдебиеттерде таксаның құқықтық табиғатына әр түрлі пікірлер айтылады. В.В. Петровтың пайымдауынша, такса келтірілген зиянды анықтаудың шағын бірлігі деп көрсетеді, және оның ойынша таксаны екі бөлікке бөліп қарастыруға болатындығын атайды: бірінші бөлігіне, мемлекеттің қорғауға жұмсаған ақшалай шығысын айтады; екінші жағынан – жіберілген шығысынан жоғары сомадағы ақшалай сипатта экологиялық зиян келтіргені үшін жауапкершілік шарасы ретінде көрсетеді.

Жаңа дәуірдегі экономикалық жағдайға сәйкес, шаруашылық қызметті жүзеге асыратын тұлғалардың алдында шығырылған шығыстары мен келтірілген шығындарды өтеу мәселесі түпкілікті сұрақ болып табылады. Әсіресе тірі табиғат объектілеріне қатысты бағалай шаралары, олардың ішінде: жердің құнарлы топырақтары, өсімдіктер мен жануарлар дүниесінің үлкен қала территориясында орналасқандарына қатысты.

Таксалар мен әдістемелерді шығынның көлемін анықтауда қолдануда немесе үлкен көлемде зиян келтірілген жағдайда толық түрде шығындарды өтеу қағидасын жүзеге асыруына көмектеспейді.

Шығындарды анықтауда қолданылатын басқа да тәсілдер немесе әдістемелерде орын алуы тиіс. Мысалға, жақындатылған бағалау тәсілі. Мұндай тәсіл қолдануға тиісті әдістеменің немесе тәсіл болмаған жағдайда сотпен қолдануға болады, мысалы, бірнеше кәсіпорындардың солидарлы түрде залал келтірілген жағдайда жауапкершілік бөліктерін бөліп беру арқылы қолданылуы мүмкін. Егер жәбірленушінің жоғалтуларын бухгалтерлік мәліметтер бойынша немесе шығын көлемін анықтайтын бірде бір әдістеме болмаған жағдайда, онда жықындытырылған әдісті қолдану жалғыз әдісі ретінде қолдануға мүмкіншілік тудыртады.

Өлемдік тәжірибеде бағалаудың үш түрлі негізгі түрлері қолданылады: шығыс, салыстырмалы және кірісті. Осыған орай жылжымайтын мүліктің нарықтық құны айқындалады.

Сот пен бағалаушының нарықтық құнын есептеуде көршілес жылжымайтын мүліктің сатылған бағасы одан ары қарай есептеу тәсілдерін қолдануға шек қойылмауы тиіс. Сол себепті де бағалаушыға дәл осыған сай келетін жылжымайтын мүліктің сатылған нарықтық құндарының бірнеше бағамдарын есепке алу керек. Бұл жерде сатушының сатылып отырған объектіге берген бағасы есепке алынуы тиіс емес, ол жерде нақты сатып алу – сату шартында көрсетілген бағасы есепке алынуы тиіс болып табылады.

Сонымен сотқа бүкіл бағалауға негіз болған бағалау құжаттарын береді, сот өз тарапынан құжаттарда көрсетілген іс бойынша дәлелдемелерді бағалайды, кейіннен сот тиісті бағалауға қолданылатын тәсілді көрсетіп соған дәлелденген себептерді көрсетуі тиіс, ал қандай әдіс бағалауға қолданылмайтындығы туралы дәлелді себептер көрсетеді. Егер тараптар ұсынған бағалау құжаттары арасында келіспеушілік орын алған жағдайда және олар нарықтық құнын есептеуге негіз болмайтын болған жағдайларда, сот бағалау қызметімен айналысатын маманды шақырып одан жазбаша түрде кеңес беруіне шақырады.

Бұрындары сот тәжірибесінде және қазіргі таңның өзінде кейбір реттері жер учаскесінің нарықтық құнын анықтауға нормативтік (кадастрлық) баға қолданғандығы көрінеді, онымен қоса бұл баға нарықтық құннан отыз пайыз мөлшерде төмен екендігі есепке алынбады. Мемлекет мұқтажы үшін сатып алуда мұндай тәсілдің қолданылуы тиымды еместігі көрініс табады.

Соған орай, ҚР ЖС қабылдаған қаулысында ол туралы былай дейді: алып қойылатын жер учаскесі үшін ақшалай өтемақының мөлшері, олар жер учаскесінің нарықтық құнын көрсетпейтіндіктен, оның нормативтік немесе кадастрлық бағасы негізге алына отырып белгіленуге тиіс емес.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚРЗ сәйкес, меншік иесіне меншік иесінің үйі бұзылғанға дейін оның таңдауы бойынша жайлы үй берілуі тиіс немесе осы бұзылатын тұрғын үйдің нарықтық құны мөлшерінде өтемақы төленуге тиіс. Бұл дегеніміз меншік иесі өзінің қалауы бойынша жайлы тұрғын үй, жер учаскесіне теңдей жер учаскесін немесе жылжымайтын мүліктің нарықтық құнының ақшалай көрінісін алуға таңдауы бойынша жүзеге асырады.

Соған сәйкес, жоғарыда аталған заңда, егер берілетін тұрғын үйдің құны бұзылатын тұрғын үйдің құнынан артық болған жағдайда, олардың құнындағы айырма меншік иесінен алынбайды, ал егер бұзылатын тұрғын үйдің құны берілетін тұрғын үйдің құнынан артық болса, онда да олардың құнындағы айырма меншік иесіне өтеледі.

Заң айналымында «жер учаскесі үшін төлемақының базалық ставкасы» және «жердің бағалау құны» деген екі түсінік бар, осы екі түсінік жердің нормативтік құнының мазмұны мен мақсатын ашады. Жердің нормативтік құны жердің бағалау құнынан және ол жер учаскесі үшін төлемақының базалық ставкасынан мемлекеттік органмен айқыдалады. Төлемақының базалық ставкасы – мемлекетпен бекітілген жер үшін төленетін төлемақы. Жердің нормативтік құны – бұл мемлекетпен арнайы нормативтер негізінде бекітілген нақты жер учаскесінің құны.

Жер учаскесінің бағалау құны, мемлекет жер учаскесін немесе оны жалға алу құқығын сатқан кезде қолданылатын, инфляцияның жалпы деңгейі туралы мемлекеттік статистика деректеріне сәйкес кезең – кезеңімен нақтыланатын жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары және оларға түзету коэффициенттері негізінде айқындалатын жер учаскесінің есептеу құны болып табылады.

Төлемақының ставкасы жер ауданының шағын бірлігіне (кв.метр немесе гектар) қарай, жер учаскесінің санатына қарай, жер учаскесінде орналасқан ғимараттардың немесе құрылыстардың бар – жоғына қарай, елді мекеннің аумақтық статусы мен орналасқан орнына қарай анықталады. Мысалға, елді мекендердің аумағында жер учаскесіне төленетін төлемақының ставкасы жер ауданының 1 кв.метрге, ал ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерге 1 гектарға қарай анықталады.

Нақты жер учаскесінің бағалау құны (жерді пайдалану құқығы) жердің нысаналы пайдалану мақсаты мен санатына қарай анықталады.

Жердің нормативтік құны мемлекет меншігіндегі жер учаскесін сатып алу үшін қолданылады, онымен қоса жеке меншіктегі жер учаскесін сатып алу жолымен иеліктен шығару кезінде және де жер учаскесін банкте кепілге қою кезінде қолданылуы мүмкін реттері көрсетіледі.

Әдістемеде жер учаскесіне және онда тұрған ғимаратқа, құрылыстарға, жермен тығыз байланысты өзге мүлікке құқықтың нарықтық құны мына әдістер арқылы жүзеге асырылады:

- шығыс әдістемесі, жер жақсартушыларының құнын белгілеу үшін қолданылады және жерді бағалау үшін дербес маңызы жоқ. Жер учаскесін сатып алуға және оны жақсартуға кеткен шығыстар нақты нарықта мақсаты мен сапасы бойынша ұқсас жақсартылған жер учаскесінің бағасынан аспайтын алғышарттарға негізделген әдістеме;

- салыстырмалы әдістеме алынатын жылжымайтын мүлікке ұқсас объектілерді ерікті сатушылар мен ерікті сатып алушылардың салыстырмалы меншіктерін сатып алатын және сататын тиімді жұмыс істеп тұрған еркін нарықта жуық арада сатылған бағалармен салыстыру арқылы бағаланатын объектінің құнын белгілеу үшін қолданылады;

- кіріс әдістемесі болашақта жер учаскесін немесе жылжымайтын мүлікті пайдаланудың белгілі бір мерзімі ішінде кіріс әкелуге қабілетті бағаланатын объектінің құнын белгілеу үшін қолданылады.

Жеке дара әдістемелерге тоқталсақ. Біріншіден, салыстырмалы талдау әдістемесін қолданған кезде жуық арадағы сатылымның нақты бағасы немесе сатып алынатын ұқсас объектіге сұранымдар мен ұсыныстар туралы ақпаратты зерттеу арқылы белгіленген бағаларды салыстыру арқылы меншік құнының айқындалатындығы. Бұл әдістеменің кезектілігі мынадай жолмен анықталады: сату бағасы шынайылығы жағынан жоғары деңгейдегі белгілі кемінде үш

салыстырмалы объектілерді таңдалады, кейіннен формулалар мен индекстер бағамы қолданылады. Индекстер мен формулалар бағамының қолданылуы таңдалған кемінде үш объектінің факторлары бойынша анықталады. Кейбір индекстерін атайық.

Қазір тәжірибеде көп қолданылатын ақпараттың дұрыс көзі индексі, бұл индекс сату – сатып алу шарты, ипотека және басқа да құжаттарға, онымен қоса ұсыну бағасы туралы газеттегі хабарламаға негізделіп іске асырылатын индекс бағамы болып табылады. Екінші қолданылатын индексі, бұл сатылған күннің индексі. Ұқсас объектілер бағаланатын объектіден бұрын сатылғандықтан, осы уақыт ішінде бағалар өзгерген болуы мүмкін, сондықтан бұл фактор ескерілуі керек. Ол үшін жерге бағалардың индексациясы туралы ай сайынғы деректердің негізінде тренд есептеледі. Кейбір реттерде сату шартының индексі қолданылады, ол бойынша мәміледегі тараптардың ерекше дәлелдері көптеген жағдайларда төленетін бағаларға ықпал етуі мүмкін және кейбір мәмілелерді нарықтық емес етуі де мүмкін.

Екінші қолданатын әдісі тарату әдісі болып танылады. Тарату – бұл қиғаш салыстыру, бұл ретте жер құны мен ондағы жақсартулардың арасындағы қатынастар немесе мүліктің құрамды бөліктерінің арасындағы қандай да бір басқа қатынастар әзірленеді. Нәтижесінде салыстыру мақсатында жер мен ондағы жақсартулар арасындағы ортақ нарықтық бағаны тарату үшін жасалған шара болып табылады. Мұндай әдістемені қолданудың шарттары құрылыс салынған жер учаскелерімен жасалатын мәмілелердің, бағаланатын ұқсас учаскенің бағалары туралы ақпараттың болуы, сондай ақ құрылыс салынған жер учаскесінің нарықтық құнындағы жердің барынша шама үлесі туралы ақпараттың болуы болып табылады. Бұл әдіс бағаланатын жер учаскесін ұқсас учаскемен салыстыру элементтерін айқындау, әрбір ұқсас учаскенің бағаланатын учаскеден ерекшелік сипаттамаларын және деңгейлерін салыстыратын әрбір элементтері бойынша айқындау және тағы басқа кезектілік іс қимылдарымен жүзеге асырылады.

Осы әдістемеге сәйкес, жер учаскесін жақсартуларды құруға кететін шығыстардың сомасы ірілендірілген және элементтік құндық көрсеткіштерді пайдалана отырып айқындалады.

Ірілендірілген құндық көрсеткіштерге объектінің жалпы шаршы, куб, метр параметрлерін сипаттайтын көрсеткіштері сияқты кешендер мен жұмыс түрлері бойынша көрсеткіштері кіргізіледі, ал элементтік құндық көрсеткіштерге жақсартуларды жасауға кететін шығындардың сомасын белгілеген кезде пайдаланылатын элементтік бағалар мен бағалар жатқызылады.

Жер учаскесін жақсартуларды жасауға кеткен шығыстардың сомасын белгілеген кезде инвестордың пайдасын жақсартуларды жасаған капиталды инвестициялағаны үшін ықтимал сыйлықақының шамасын ескеру қажет.

Үшіншіден қолданатын әдісі ретінде құрылыс салынған және салынбаған жер учаскелері үшін қолданатын қалдық құны әдістемесі болып табылады. Бұл әдістің қолдану шарты болып, бағаланатын жер учаскелерді жақсарту арқылы кіріс әкелу немесе кіріс әкелетін жер учаскесін коммерциялық пайдалану мүмкіндігі. Егер кіріс жер учаскесін коммерциялық пайдалануға есептелген жағдайларда болса, осы кірістен жер учаскесіне қатысты емес кірісті алып тастау немесе капиталдандырылған кірістен жер учаскесіне қатысты емес активтердің нарықтық құнын алып тастау қажет бағытымен есептеледі.

Тағы бір түрлерінің бір болып, бұл бағалау нәтижелерін келісу болып табылады. Мемлекет мұқтаж үшін алу мақсатында жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау нәтижелерінің дәлдігін арттыру үшін бірнеше әдістерді пайдалана отырып жүргізілуіде мүмкін. Осы реттерде алынған нәтижелерді өзара бір бірімен келісіледі. Нәтижелерді келісу сатылы талдау әдісімен жүргізіледі.

Екі түрлі әдістің қолданылуына сот тәжірибесінен мысал келтірейік. Алмалы аудандық сотының қарауында болған істі алып қарастырсақ онда, мемлекет мұқтаждығы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесіне нарықтық құнының бағалаудың әдістерін анықтау мәселелері жөнінде қарастырылды. Алматы қаласы әкімшілігінің шешімі негізінде жер меншік иесі болып табылатын А.К. Пашенко деген азаматтың жер учаскесі мемлекет мұқтаждығы үшін алынуға жатады. Алматы қаласы жылжымайтын мүлік орталығының аталған азаматтың жер учаскесіне берген бағалау қорытындысына сәйкес, жер учаскесінің нарықтық құны 6 100 989 теңгені құрады. Аталған нарықтық құнмен жауапкер А.К. Пашенко келіспейді. Соған орай, тараптардың өтініші бойынша тауарлық – құрылыстық сараптама жүргізіледі. Бағалаушының қорытындысына сәйкес, А.К. Пашенконың жер учаскесімен онда орналасқан тұрғын үй құрылыстарымен қоса жер

учаскесінің нарықтық құны 10 158 800 тенге құрайтындығын атады. Бағалаушы бағалау құнын анықтауда ҚР статистика жөніндегі агенттіктің ақпараттық құралдарының көздері мен эксперттік тәжірибемен салыстырмалы әдістемесі қолданылғандығын баяндады.

Соған сәйкес, Алмалы ауданы сотының шешімімен А.К. Пашенкоға жер учаскесінің нарықтық құны ретінде 10 158 800 тенгеге бағаланғандығы туралы шешім шығарады. Бұдан келіп шығатыны бір іс бойынша жер учаскесінің нарықтық құнын айқындаудың екі түрлі әдістемесін қолданылуы, екі түрлі әдістеме екі нарықтық бағалау құнын берді.

Жоғарыда аталған әдістемеге сәйкес, осы әдістеме меншік иесі жер пайдаланушыға үшінші тұлғаның алдындағы міндеттемелерін тоқтатылуына байланысты табатын залалдардың көлемі мыналарды қосу арқылы анықталатындығын көрсетеді. Олар: заңмен немесе шартпен белгіленген үшінші тұлғаның алдындағы жауапкершілікке байланысты пайда болатын мерзімінен бұрын тоқтатылған міндеттемелерге, (оның ішінде, үшінші тұлғаға төленетін айыппұл) тұрақсыздық айыбы, өсімақы, бөтеннің ақшалай қаражатын пайдалануына, кепілпұл сомасының азаюы, сондай ақ үшінші тұлғаларға анықталған және ресми мәліметтер бойынша міндеттемелерін қолданыстағы заңнамамен қарастырылған тәртіппен мерзімінен бұрын тоқтатуына байланысты олардың жоғалтқан сомаларын төлеу бойынша үшінші тұлғаның алдындағы жауапкершілікке байланысты пайда болатын жылжымайтын мүлік құқық иегерлері көтеретін немесе көтерген шығын сомалары; жылжымайтын мүлікке құқық иелері үшінші тұлғаның алдындағы міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатуына байланысты егер құқықтары бұзылмағанда олар, құқық иелері әдеттегі азаматтық айналымнан алуы ықтимал толық ала алмаған табыстарының сомалары жатқызылады.

Бұл әдістемеді үшінші тұлғалармен жасақан шарттарына кейбір негіздер бойынша талдау жүзеге асырылады. Айталық, жылжымайтын мүлікті алып қоюдың немесе уақытша басып алудың, олардың жылжымайтын мүлікке құқықтарын шектеудің немесе басқа адамдардың іс әрекеттері нәтижесінде жылжымайтын мүліктің сапасының нашарлауының нәтижесінде, үшінші тұлғаның алдындағы міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатуға байланысты жылжымайтын мүлікке құқық иелері көтеруге тиісті жауапкершіліктің түрін және көлемін анықтауға; осы негіздер бойынша жылжымайтын мүлікке құқық иегерлері толық ала алмаған табыстардың түрлерін және көлемін анықтауға талдау жасау жүргізіледі.

Жылжымайтын мүлікке құқық иелерінің қолдан шығарып алған пайдасын жылжымайтын мүлікке құқық иелерінің егер олардың құқықтары бұзылмаған болса әдеттегідей азаматтық айналымнан алынуы мүмкін табыс деп түсінеміз. Қолдан шығарып алған пайданы бағалау жылжымайтын мүлікке құқық иелері егер олардың құқықтары бұзылмаған болса әдеттегідей азаматтық айналымнан алуы мүмкін бұзылған өндірісін қалпына келтіру кезінде алынбай қалған кіретін кірістерді дисконттау арқылы жүзеге асырылады. Дисконттауды алдағы болатын барлық кірістер мен шығыстарды бағалаушының белгілеген дисконттау ставкасы бойынша бағалауды жүргізу күніне келтіру процесі деп түсіндіріледі.

Жылжымайтын мүлікке құқық иелерінің табысы ақшалай түсімдерінің түсуі мен төлем төлеудің белгілі бір уақыт кезеңі ішіндегі айырмашылық болып табылады.

Залалдарды анықтау мақсатындағы дисконттау меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға жылжымайтын мүлкінен айырылуына байланысты келтірілген залалдарды оларға үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемелерін мерзімінен бұрын тоқтатуына байланысты залалдарды қоса алғандағы, келтірілген барлық табыстарды залалдарды дисконттаудың тиісті ставкасымен есептеу күніне келтіру болып табылады. Дисконттау ставкасын белгілеу кезінде мыналар ескерілуі тиіс: капиталдың кезең ішіндегі қауіп қатерсіз табыстылығы; құқық иесінің жылжымайтын мүлікпен кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыруға байланысты тәуелділігі үшін сыйақы мөлшерлемесі; кәсіпкерлік тәуекелдік салыстырмалы көрсеткіштеріне қарағандағы кәсіпкерлік қызметтің басқа салалардағы табыстылығы есепке алынуы тиіс.

Бұзылған өндірісті қалпына келтіру кезеңінде жылжымайтын мүлікке құқық иесі ала алмаған ақша ағынының мөлшері, егер олардың құқықтары бұзылмаған болса жылжымайтын мүлікке құқық иесі әдеттегі азаматтық айналым жағдайында алуы мүмкін белгіленген уақыт кезеңі ішіндегі ақша ағымы мөлшерлемесі және жылжымайтын мүлікке құқық иелері өздерінің құқықтары бұзылуы жағдайында тиісті кезең ішіндегі алуы мүмкін ықтимал ақша арасындағы айырмашылық ретінде белгіленеді.

Бұзылған өндірісті қалпына келтіру кезеңі деп, жылжымайтын мүлікке құқық иелері, құқықтарының бұзылуына дейінгі жылжымайтын мүлікке құқық иелері үшін болған жерді пайдалану шарттарына тең бола алатындай жер пайдалану шартына қол жеткізе алатын мерзім деп түсіну керек.

Бұзылған өндірісті қалпына келтіру кезеңін белгілеу ғимараттың, құрылыстың, құрылымның, кешеннің құрылыс мерзімдерін, бұзылған өндірісті қалпына келтірудің техника – экономикалық негіздемелерін, бизнес жоспарларын, бұзылған өндірісті қалпына келтіру кезеңі туралы басқа да толық және дәлелді ақпараттарды қарастыратын құрылыс нормаларын және ережелерін, құрылысты ұйымдастыру жобаларын есепке ала отырып жэзеге асырылады. Жер пайдалану шарттарының ұқсастығын белгілейтін негізгі белгілер, жылжымайтын мүлікке құқық иелерінің құқықтылығының көлемі мен сипаты, нысаны және пайымдылық мөлшері, мөлшері, тәуекел және жер учаскесін пайдаланудан ақша ағынын табу уақыты және жер пайдалану шарттарының басқа да сипаттамалары болуы мүмкін.

Әдеттегі азаматтық айналым шарттарына сәйкес ақша ағынын анықтау кезінде онымен бірге азаматтың айналым шарттарының мынадай белгілері де есепке алынады:

- жылжымайтын мүлікке құқық иелерінің жылжымайтын мүлікті пайдалануы шарттарының сақталуы ықтималдығы;

- жасалған топшыламалардың нарық талдауы бойынша қуатталуы; нарықтың жұмыс істеу шарттарының бір үлгіде болуы;

- болжанбаған жағдай немесе алапат күш ретіндегі берілетін жағдайлардың ықпал етуінің болмауы.

Жоғарыда аталған әдістемелер жерге меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген шығындарды немесе келтірілген шығындар көлемін белгіледі, есептеуді жүзеге асыруға септігін тигізеді. Бірақ бұл кейбір әдістемелер тек бір бірін қайталай береді және толық түрде сипаттау беру тұрғысы қиындыққа әкеліп соқтырады.

ӘДЕБИЕТ

[1] Стамқұлов Ә.С., Стамқұлова Г.Ә. Қазақстан Республикасының жер құқығы. Жалпы бөлім. Оқу құралы. – Алматы: Заң әдебиеті, 2004. – 334бет.

[2] Кучерова О.И. Убытки по гражданскому праву: дисс.на соис...к.ю.н.: Краснодар, 2006. – с.245.

[3] Разрешение земельных споров в Германии//www.Google.com – ғаламдық іздестіру торы.

[4] Абдраимов Б.Ж. Правовое обеспечение земельных отношений: обзор мировой практики. Земельное законодательство и судебная практика. Учебно-практическое пособие. – Алматы: Lem, 2002. – 175 с.

REFERENCES

[1] Stankulov A. S, Stankulova G. A. Zemel'noe pravo Respubliki Kazahstan. Obshhaja chast'. Uchebnik. – Almaty: juridicheskaja literatura, 2004. – 334s.

[2] Kucherova O.I. Ubytki po grazhdanskomu pravu: diss.na sois...k.ju.n.: Krasnodar, 2006. – s.245.

[3] Razreshenie zemel'nyh sporov v Germanii//www.Google.com – ғаламдық izdestiru tory.

[4] Abdraimov B.Zh. Pravovoe obespechenie zemel'nyh otnoshenij: obzor mirovoj praktiki. Zemel'noe zakonodatel'stvo i sudebnaja praktika. Uchebno-prakticheskoe posobie. – Almaty: Lem, 2002. – 175 s.

ВЫЧИСЛИТЕЛЬНАЯ МЕТОДИКА ПО РАСЦЕНИВАНИЮ ПРИНЕСЕННЫХ УБЫТКОВ СОБСТВЕННИКУ ЗЕМЛИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЮ

Адилгазы Серикхан

Ключевые слова: Земля, собственник земли, землепользование, земельный рынок, участок земли.

Аннотация. В статье рассмотрены нормативно-правовые акты обеспечивающие возмещение принесенных убытков собственнику земли и землепользователю. Основываясь на мнении казахстанских и российских ученых, были сделаны выводы и предложения. Рассматриваются методы, выявленные при работе по исследованию объема убытков, а также факторы, нормативы, которые включают расходы на материальные ценности. На основе проведенного исследования автором даётся полное определение вычислительной методики по расцениванию принесенных убытков собственнику земли и землепользователю.