

## Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесін бекіту туралы

### *Күшін жойған*

Қазақстан Республикасы Ақпарат және коммуникациялар министрінің 2018 жылғы 12 қарашадағы № 475 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2018 жылғы 30 қарашада № 17847 болып тіркелді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Премьер-Министрінің орынбасары – Жасанды интеллект және цифрлық даму министрінің 2025 жылғы 17 қазандағы № 517/НҚ бұйрығымен.

Ескерту. Бұйрықтың күші жойылды – ҚР Премьер-Министрінің орынбасары – Жасанды интеллект және цифрлық даму министрінің 17.10.2025 № 517/НҚ ( 01.01.2026 бастап қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

"Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы (Салық кодексі)" 2017 жылғы 25 желтоқсандағы Қазақстан Республикасы Кодексінің 529 -бабының 6-тармағына сәйкес БҰЙЫРАМЫН:

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

2. "Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Инвестициялар және даму министрінің 2016 жылғы 22 қаңтардағы № 55 бұйрығының (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 13285 болып тіркелген, 2016 жылы 26 ақпанда "Әділет" Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің ақпараттық-құқықтық жүйесінде жарияланған) күші жойылды деп танылсын.

3. Қазақстан Республикасы Ақпарат және коммуникациялар министрлігінің " Электрондық үкіметті" және мемлекеттік көрсетілетін қызметтерді дамыту департаменті:

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрық мемлекеттік тіркелген күннен бастап күнтізбелік он күн ішінде оны "Республикалық құқықтық ақпарат орталығы" шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорнына Қазақстан Республикасы нормативтік құқықтық актілерінің эталондық бақылау банкінде ресми жариялау және енгізу үшін жіберуді;

3) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Ақпарат және коммуникациялар министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды;

4) осы бұйрық мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде осы тармақтың 1), 2) және 3) тармақшаларында көзделген іс-шаралардың орындалуы туралы мәліметтерді Қазақстан Республикасы Ақпарат және коммуникациялар министрлігінің Заң департаментіне ұсынуды қамтамасыз етсін.

4. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Ақпарат және коммуникациялар вице-министріне жүктелсін.

5. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

*Қазақстан Республикасының*

*Ақпарат және коммуникациялар министрі*

*Д. Абаев*

"КЕЛІСІЛГЕН"

Қазақстан Республикасы

Қаржы министрлігі

2018 жылғы "\_\_\_" \_\_\_\_\_

Қазақстан Республикасы

Ақпарат және

коммуникациялар министрінің

2018 жылғы 12 қарашадағы

№ 475 бұйрығымен

бекітілген

## **Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесі**

### **1-тарау. Жалпы ережелер**

1. Осы Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесі (бұдан әрі – Әдістеме) "Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы (Салық кодексі)" 2017 жылғы 25 желтоқсандағы Қазақстан Республикасының Кодексіне (бұдан әрі – Салық кодексі) сәйкес әзірленген.

2. Осы Әдістеме Қазақстан Республикасы Салық кодексінің 529-бабына сәйкес салық салу мақсатында кәсіпкерлік қызметте пайдаланылмайтын жеке тұлғалардың жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын есептеу кезінде қолданылатын аймаққа бөлу коэффициентін есептеуді регламенттейді.

3. Осы Әдістемеді мынадай терминдер мен анықтамалар пайдаланылады:

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

2) жеке тұлғалардың салық салу объектілерінің құны – Салық кодексінің 529-бабының 1 және 3-тармақтарына сәйкес есептелетін құн;

3) жалпықалалық, аудандық маңызы бар қызмет көрсету объектісі – жалпы білім беретін мектептер, мектепке дейінгі балалар мекемелері, денсаулық сақтау, мәдениет, өнер, спорт мекемелері, жергілікті маңызы бар сауда, қоғамдық тамақтану және тұрмыстық қызмет көрсету кәсіпорындары.

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

1) коэффициент 2003 жылғы 20 маусымдағы Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 8-бабына сәйкес айқындалған, бағалау аймақтары бойынша есептеледі, өз шегінде барлық объектілердің өзінің сәйкестендіру (кадастрылық) нөмірі болуы тиіс. Аймақтардың, қаланың, елді мекендердің есептік кварталдарының кадастрлық карталарын пайдалана отырып, көшелердің, шағын аудандардың, кварталдардың аттары бойынша нақты белгіленген шекаралары болуы тиіс.

Аймақты бөлу көшелер бойынша жүргізілмеген жағдайда, бағалау аймағының шекарасы "Мекенжай тіркелімі" мемлекеттік дерекқорының сәйкестендіру (кадастрлық) коды мен нөмірі көрсетіле отырып, үйлердің нөмірлері бойынша қатаң айқындалады;

2) жеке тұлғалардың салық салу объектілерінің құнына және аталған факторлардың сандық мәніне әсер ететін факторлар құрамын белгілеу;

3) әрбір бағалану учаскесі үшін әсер ететін факторларды белгілеу, бағалау учаскесіне факторларды қолдану және соңғылардың шекарасын нақтылау;

4) әрбір бағалау учаскесі үшін жеке тұлғалардың мүлкіне салық салу объектілерінің құнын айқындау мақсатында аймаққа бөлу коэффициентін есептеу.

5. Аймаққа бөлу коэффициентін есептеуді орындау кезінде жеке тұлғалардың мүлкіне салық салу объектілерінің құнын айқындау үшін жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу саласындағы уәкілетті органның архивінің техникалық құжаттамасы материалдарын пайдалану керек, сондай-ақ мыналарды:

1) мемлекеттік электрондық дерекқорды;

2) қалалардың, аудандардың, кенттердің, селолардың жергілікті атқарушы органдарының жерді пайдалану, бағалау және салық салу мәселелері бойынша актілерін пайдалануға жол беріледі.

## **2-тарау. Жылжымайтын мүліктің салыстырмалы құндылық факторларының және кіші факторларының атауы**

6. Бағалау учаскелеріне аумақтың салыстырмалы құндылық факторлары қолданылады. Бұл ретте мынадай факторлардың ықпал етуі ескеріледі:

1) қала, аудан, кент, село орталығына халықтың қол жетімділігі;

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

3) бағалау аумағы шекараларында жалпы қалалық, аудандық маңызы бар қызмет көрсету объектілерінің болуы;

4) ерекше құқықтық мәртебесі бар аймақтардың болуы;

5) қоршаған ортаның жай-күйі, санитариялық және микроклиматтық жағдайлары;

6) құрылыстың инженерлік-геологиялық жағдайлары және жойқын табиғи немесе басқа да әсерлерге ұшырау дәрежесі факторларының әсер етуі ескеріледі.

7. Аймаққа бөлу коэффициентін, оның жылжымайтын мүлік (халық тұратын аумақ) объектілерінің құндылығына әсер етуін айқындау мақсатында жеке-дара кіші факторлар бөлініп шығады. Жылжымайтын мүліктің салыстырмалы құндылығының топтары, факторлары мен кіші факторлары және олардың мәні осы Әдістемеге әдістемесі келтірілген.

8. Бірінші топ факторларының әсері қала және қала маңындағы жолаушылар көлігі аялдамасы орындарына және қала мен аудан орталықтарына, оның ішінде қалалық және аудандық қоғамдық орталықтармен құратын көрсетілетін қызметтерді орналастыру орындарына жаяу қол жетімділікпен айқындалады.

Екінші топ факторлары мен кіші факторлары коэффициенттерінің мәні қала, аудан, кент, село аумағының инженерлік жабдығына (түрлері бойынша) арналған шығындар үлес салмағына сәйкес, сондай-ақ қоғамдық көлікпен қамтамасыз етілуі ескеріле отырып қабылданады.

Үшінші топ факторлары мен кіші факторлары коэффициенттерінің екінші топ сияқты, тұрғын-үй құрылысының жалпы шығындарының құрамындағы күнделікті қолданылатын мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету мекемелерінің жекелеген түрлеріне арналған шығындардың үлес салмағы негізінде есептеледі.

Төртінші топтың коэффициенттері жергілікті өкілетті органдардың шешімдерімен белгілеген кезде:

қорық аумақтарында немесе табиғатты қорғау, сауықтыру, рекреациялық маңызы бар аумақтарда;

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

ландшафтық құндылықты құрайтын су объектілеріне, орман алабы және көгалдандырылған жалпыға ортақ пайдаланылатын аумақтарға таяу орналасқан бағалау аймақтарына қолданылады.

Коэффициенттер осындай құндылықтар бар елді мекен учаскелеріне ғана қолданылады.

Бесінші және алтыншы топтардың факторлары мен кіші факторлары коэффициенттерінің мәні антропогендік процестердің теріс әсері, қоршаған ортаның жай-күйі, санитариялық, микроклиматтық, инженерлік-геологиялық жағдайлар, жойқын табиғи және басқа да әсерлерге ұшырау дәрежесі және тиісті уәкілетті мемлекеттік органдардың деректері негізінде есептеу жолымен оларды белгілеу мүмкін болған жағдайда, басқа да әсерлер факторлары ретінде айқындалады.

### 3. Аймаққа бөлу коэффициенттерін есептеу

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

Әрбір бағалау аймағы бойынша жылжымайтын мүліктің салыстырмалы құндылығының аймаққа бөлу коэффициенті есептеледі және мынадай формула бойынша айқындалады:

$$\text{Кайм} = K1+K2+K3+K4-K5-K6,$$

мұнда:

K1, K2, K3, K4 – арттыру әсерінің мәндер тобы;

K5; K6 – төмендету әсерінің мәндер тобы.

Бұл ретте, аймаққа бөлу коэффициентінің ең жоғары мәні 2,7-ге тең болып қабылданады.

Аймаққа бөлу коэффициентін есептеу  
әдістемесіне  
қосымша

### Жылжымайтын мүліктің салыстырмалы құндылығының топтары, факторлары мен кіші факторлары және олардың мәндері

| Топ (К)<br>№ | Жылжымайтын мүліктің қатыстылық құндылығының факторлары мен кіші факторларының атауы                   | Мәндері    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.           | Халықтың орталыққа қол жетімділігі.                                                                    | 0, 80-1,20 |
| 2.           | Аумақтың орталық инженерлік жабдықпен және абаттандырумен қамтамасыз етілуі, 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 жабдықтау                                                                                    | 0,05       |
| 2.5          | Газбен жабдықтау                                                                                       | 0,10       |
| 2.6          | Көшелер мен жүру жолдарының қатты жабыны                                                               | 0,10       |
| 2.7          | Қоғамдық қалалық және қала маңындағы жолаушылар көліктері аялдамаларына қол жетімділік                 | 0,10       |
|              | Бағалау аймағы шекараларында жалпы қалалық, аудандық маңызы                                            |            |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3   | бар қызмет көрсету объектілерінің болуы:                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,10-0,15 |
| 3.1 | Мектепке дейінгі балаларға арналған мекемелер                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,10      |
| 3.2 | Жалпы білім беретін мектептер                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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, санитариялық және микроклиматтық жағдайлары төмендету коэффициентімен (минус) ескеріледі:                                                                                                                                                                                                                             | 0,10      |
| 5.1 | Ауа бассейнінің ластануы, жоғары газдануы, түтінденуі                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,10      |
| 5.2 | Аумақтың ластануы: қоқыс тастайтын жерлердің болуы, өндірістік қалдықтар үйінділері                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,10      |
| 5.3 | Су объектісінің ластануы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,10      |
| 5.4 | Шу режимінің бұзылуы: теміржол, трамвай жолдарының, жолаушылар вокзалдарының, айлақтардың, нарықтардың, үлкен жүк көлігі тасжолының және автокөлік көп жиналатын жылдамдығы жоғарғы тасжолдардың (бағалау объектісінен 50 метрден аспайтын қашықтықта болуы), авиажелілердің болуы (бағалау объектісінен 1000 метрден аспайтын қашықтықта болуы) | 0,10      |
| 6.  | Құрылыстың инженерлік-геологиялық жағдайлары мен жойқын табиғи және басқа да әсерлерге ұшырау дәрежесі                                                                                                                                                                                                                                           | 0,10      |
| 6.1 | Электромагниттік өрістердің, радиацияның теріс әсері (радиостанциялар, радиотелевизиялық тарату және радиооқшаулау станциялары, электр берудің 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