

**Б.Н.ЕЛЬЦИН атындагы ЖОГОРКУ ПРОФЕССИОНАЛДЫК БИЛИМ
БЕРУУНУН МАМЛЕКЕТТИК БИЛИМ БЕРУУЧУ ОКУУ ЖАЙЫ
КЫРГЫЗ-РОССИЯ СЛАВЯН УНИВЕРСИТЕТИ**

Д.08.15.519 диссертациялык кеңеш

Кол жазма укугунда
УДК 336.226.212.1

ЛУКАШОВА ИРИНА ВИКТОРОВНА

**ТУРАК ЖАЙ КОЗГОЛБОС МҮЛКҮНӨ САЛЫК САЛУУГА
СИСТЕМАЛЫК МАМИЛЕ КЫЛУУНУН МЕТОДОЛОГИЯСЫ
(БИШКЕК ШААРЫНЫН МИСАЛЫНДА)**

08.00.10 – финансы, акча жүгүртүү жана кредит

адистиги боюнча экономика илимдеринин доктору илимий
даражасын изденүү диссертациясынын

АВТОРЕФЕРАТЫ

Бишкек 2016

Диссертациялык иш Б.Н.Ельцин атындагы Кыргыз-Россия Славян университетик математикалык усулдар экономикадагы операцияларды изилдөө кафедрасында аткарылды.

Илимий консультанты: экономика илимдеринин доктору,
профессор
Исраилов Мукаш Исраилович

Расмий оппоненттер: экономика илимдеринин доктору
Джолдошева Тамара Юлдашевна

экономика илимдеринин доктору
Асизбаев Рустам Эмилжанович

экономика илимдеринин доктору, у.и.к.
Заяц Виктор Мефодиевич

Жетектөөчү мекеме: Россиянын илимдер академиясынын
Экономика федералдык мамлекеттик
илимий институтунун мекемеси,
Карелиядан изилдөө борбору

Диссертациялык иш 2017-жылы 1-февралында саат 12.00дө, 720022, Бишкек шаары, Чүй проспекти, 6 дареги боюнча Б. Ельцин атындагы Кыргыз-Россия Славян университети жана Ж. Баласагын атындагы Кыргыз Мамлекеттик университетинин алдындагы экономика илимдеринин доктору (кандидаты) окумуштуулук даражасын ыйгаруу боюнча уюштурулган Д 08.15. 519 диссертациялык кеңештин жыйынында, экономика илимдеринин доктору окумуштуулук даражасын изденип алуу үчүн жазылган диссертациянын коргоосу болот.

Диссертациялык иш менен Б. Ельцин атындагы Кыргыз-Россия Славян университетинин Илимий китепканасынан таанышууга болот.
Дареги: 720022, Бишкек шаары, Киев көчөсү, 44.

Автореферат 2016 - жылы « 30 » - декабрында таркатылды.

Диссертациялык кеңештин
окумуштуу катчысы,
экономика илимдеринин
кандидаты



Мырзахматова Ж.Б.

ЖУМУШТУН ЖАЛПЫ МҮНӨЗДӨМӨСҮ

Изилдөө темасынын актуалдуулугу. Кыргыз Республикасынын рынок экономикасына өтүшү экономикада структуралык өзгөрүүлөр, элдин жакырланышы, миграция феномонунун пайда болушу, жана өлкөнүн башка өзгөчөлүктөрү турак-жайды массалык менчиктештирүүнү дагы шарттады. Турак-жайды менчиктештирүү маселеси өлкөдө турак-жай кыймылсыз мүлктөрүнүн рыногун, элди турак-жай менен камсыз кылуу, турак-жай менен байланыштуу инженердик жана коомдук инфраструктураларды тийиштүү абалда кармоо боюнча жаңы институттардын пайда болушуна, жана аталган маселелер боюнча мамлекеттин ролунун кыскарышына алып келди. Турак-жай кыймылсыз мүлкү жеке колго өткөндөн кийин, жергиликтүү бюджеттин киреше бөлүгүнүн, жергиликтүү өз алдынча башкаруунун чыгымдарын каржылоо булактарынын бири катары мамлекеттин социалдык жоопкерчилик үйрөсүнөн фискалдык коомдук мамиле үйрөсүнө өттү.

Өлкөдө 2003-жылдан бери турак-жай кыймылсыз мүлктөрүнүн мүмкүнчүлүгүн салык салуу механизми аркылуу пайдаланууга аракет жасалып келүүдө. Бирок бул аракет социалдык, техникалык жана административдик мүнөздөгү көйгөйлөр менен коштолууда. Көрсөтүлгөн багытта 2016-жылга карата бир катар тажрыйба топтолгону менен, төмөнкү жагдайларды белгилөөгө туура келет:

- турак-жай микро жана макро деңгээлде дагы чоң социалдык мааниге ээ болгондуктан, өтө этият мамилени талап кылгандыктан, салык салуу боюнча өзгөчө татаал объект болуп саналат;
- турак-жай кыймылсыз мүлктөрүнүн объектилеринин басымдуу көпчүлүгүн салык салуудан четтетүүгө багытталган, салык салуунун колдонулуп келген тартибин системасыз өзгөртүү боюнча көптөгөн аракеттер, коомчулукта турак-жайга салык салууга тетири пикирлерди күчөтүүдө;
- турак-жайга тиешелуу коомдук инфраструктураларды колдоого жергиликтүү бюджеттин, каражаттарынын жоктугунан турак-жайлардын кебетелери кетип, рыноктук баалары төмөндөп, социалдык статустары төмөн шаардык анклаптардын пайда болушуна алып келет;
- турак-жайларга салык салууда колдонулган ыкмы турак-жайлардын абалына түз жана кыйыр таасир эткен, анын ичинде жашаган аянтчасына жоопкерчиликтен четтетилген ээлери аркылуу терс процесстерди тереңдетет;
- жергиликтүү бюджеттин дефицитин кыскартуу булактарын издөө турак-жай ээлеринин көпчүлүктөрүн салык салууга тартууга багытын Кыргыз Республикасынын пайдалануудагы Салык кодексинин реформа жүргүзүү боюнча идеяларынын мезгил-мезгили менен кайра жаратууда;
- жалпысынан турак-жайлардын фискалдык потенциалы иш жүзүндө пайдаланылбайт.

Ушинтип турак-жайдын ээсинин жана мамлекеттин кызыкчылыгын теңтайлаштыгын (паритетин) камсыз кылуу максатын көздөгөн, так аныкталган принциптерге жана күтүлгөн функцияларга негизделген, салык салууга ситемалык мамиленин методологиясынын негизинде, турак-жайларга социалдык сезимтал объект катары салык салуунун өз алдынча принципалдуу жаңы моделин киргизүүнүн зарылдыгы бышып жетилди.

Диссертациялык теманын ири илимий жана мамлекеттик программалар менен байланышы. Диссертациялык иштин темасы 2013-2017 жылдарга Кыргыз Республикасын туруктуу өнүктүрүүгө өтүүнүн мамлекеттик программасынын максатына жооп берет; Кыргыз-Россиялык Славян университетинин экономикада математикалык ыкмалар жана изилдөө операциялары кафедрасында 2000-жылдан бери жүргүзүлүп келген «Бишкек шаарынын турак-жай кыймылсыз мүлк рыногун моделдештирүү» илимий багыты менен байланыштуу.

Изилдөөнүн максаты жана милдеттери. Изилдөөнүн максаты болуп турак-жайга салык салуунун теориялык негизин камсыз кылган, өз ара байланыштуу бир катар илимий милдеттерди чечүүнүн системалык мамилесинин методологиясын, ошондой эле турак –жайга салык салуунун жаңы концепциясын жана аны Кыргыз Республикасында жүзөгө ашуруу боюнча практикалык сунуштама иштеп чыгуу болуп саналат.

Изилдөөнүн негизги милдеттеритөмөнкү 3 блокко бириктирилди:

1) Салык салуу боюнча жалпы теориялык көз караштардын жана турак-жайдын социалдык-экономикалык өзгөчөлүктөрүнүн синтезинин негизинде Кыргыз Республикасында салык мамилелер системасында практикалык колдонуу үчүн турак-жайларга салык салуу боюнча учурдагы концепцияны өнүктүрүү:

- Кыймылсыз мүлккө салык салуунун жалпы теориялык принциптеринин системасын талдоо жана турак-жай кыймылсыз мүлкүнүн өзгөчөлүгүн эске алуу менен, ал принциптерди колдонуу мүмкүнчүлүгүн иликтеп, турак-жайга карата салык салуу принциптерин түзүү;
- Салыктын функцияларын системалаштыруу, турак-жайга мүнөздүү функцияларды түзүү;
- Турак-жайга карата салык салуунун колдонуудагы социалдык калыстык парадигмасынын башатын талдоо;
- салык салуунун түзүлгөн принциптеринин тилкесинде постсоветтик өлкөлөрдө колдонулган турак-жай салыктарынын салыштырма талдоосун жүргүзүү;

2) Кыргыз Республикасында турак-жайга салык салуунун заманбап жана ретроспективдүү методологиясына дыкат талдоо жүргүзүү жана колдонуудагы методологиянын кемчиликтерин системалаштыруу:

- турак-жайга салык салуунун тарыхый ретроспективада колдонулган ыкмаларын талдоо;

- жаны тарыхта болгон турак-жай салыктын методологиясынын салыштырмалуу талдоосун жүргүзүү;
- салык салуунун түзүлгөн принциптеринин тилкесинде турак-жайга салык салуунун колдонуудагы методологиясына талдоо жасоо;
- колдонуудагы методологиясы пайда кылган турак-жайга салык салуунун функциясын табуу;
- турак-жайга салык салуунун натыйжалуу системасын түзүүгө тоскоол болгон чегин аныктоо.

3) Турак-жайга салык салуунун бардык компоненттерине системалык мамилеге негизделген методологиянын негизги элементтерин иштеп чыгуу:

- түзүлгөн принциптердин жана турак-жайга салык салуунун функцияларынын негизинде турак-жайларга салыктын универсалдуу моделин иштеп чыгуу;
- салыктын универсалдуу моделинин дараметин баалоо (Бишкек шаарында турак-жайларга салык салуунун мисалында);
- турак-жайларга салык салуунун калыстыгын баалоо боюнча формалдаштырылган критерийин иштеп чыгуу жана турак-жайларга салык салуунун колдонуудагы жана универсалдык моделдеринин салыштырмалуу калыстыгын баалоо;
- турак-жайларга салык салуунун калыстыгын камсыз кылуу максатында Бишкек шаарын баа боюнча зоналарга бөлүүнүн методикасын иштеп чыгуу;
- турак-жайга салык салуунун универсалдуу моделин Кыргыз Республикасынын салык системасынын шарттарына ылайыктатуруу боюнча сунуштарды иштеп чыгуу;

Алынган жыйынтыктардын илимий жаңылыгы. Турак-жай кыймылсыз мүлкүнө салык салуу боюнча иштелип чыккан жаңы система, бардык компоненттерге системалуу мамиле жасоонун жана социалдык-баалуулукту эске алуунун негизинде түзүлгөн. Анын натыйжасында:

- жеке адамдардын мүлкүнө салык салуунун системасында, социалдык калыстыкка, жана сезимталдуулукка шартталган, турак-жай кыймылсыз мүлкүнө салык салуунун өзгөчөлүгү аныкталды;
- турак-жайга карата колдонулуучу салык салуунун атайын принциптери түзүлүп, мазмуну такталды;
- турак-жай кыймылсыз мүлкүнө салык салуунун натыйжалуу концепциясы иштелип чыкты жана ал концепциянын жоболорун Кыргыз Республикасынын азыркы салык салуу системасына ийгиликтүү киргизиш үчүн сөзсүз түрдө чечүүнү талап кылган көйгөй маселелердин чеги такталды;
- салык салуу боюнча чет мамлекеттик жана Ата–Мекендик практикаларды эске алуу менен кымбатка турган алдын ала кадастрдык баалоону талап

кылбаган, турак-жайга салык салуунун универсалдуу модели иштелип чыкты.

- турак-жай кыймылсыз мүлкүнө салык салуунун көп баскычтуу ар кандай түрдөгү турак жайларга эконометрикалык жана класстердик талдоонун негизинде турак жайларга салык салуу максатында селитибдүү аянттардын баалуулугу боюнча зоналаштыруунун методикасы иштелип чыкты;
- турак-жайга салык салуунун универсалдуу моделин Кыргыз Республикасынын салык системасынын шарттарына адаптациялоо, жергиликтүү бюджеттин турак-жайларга салык салуунун натыйжасында түшкөн кирешелериндеги диспропорцияларды четтетүү боюнча салык саясатты мындан ары өнүктүрүүсү тууралуу сунуштар берилди.

Чыгарылган натыйжалардын практикалык мааниси. Чыгарылган натыйжалардын мааниси экономикалык жана социалдык кеңири спектрлерди эске алып, турак жайга салык салуунун программалаштыруу долбоорлоо этабында эле киргизилген турак жайга салык салуунун бардык функцияларын камсыз кылуучу универсалдуу моделинин, ситемалуу мамилесинин методологиясын иштелип чыгылгандыгында. Изилдөөнүн натыйжасында иштелип чыгылган чечим Кыргыз Республикасынын турак-жайга салык салуу системасын реформалоодо колдонулушу мүмкүн.

Автор тарабынан сунушталган, шаардык аймагын баа боюнча зоналаштыруу методикасынын негизинде « AI-Stfr» менчикти баалоо жана экспертизалоо Борбору» тарабынан Бишкек шаарынын аймагын баа боюнча зооналаштыруу картасы киргизилген.

Диссертациянын теориялык жана практикалык жыйынтыктары Кыргыз-Россиялык Славян университетинде «Кыймылсыз мүлктү массалык баалоо жана салык салуу» автордук курсунун окуу-методикалык камсыздоо максатында, магистратуранын студенттерине окулуучу «Экономикалык анализ», «Экономико-математикалык моделдештирүү» жана «Убакыт катарларынын анализи» курстарында, бакалавриаттардын студенттерине автор тарабынан окулуучу «Экономика» профилинин «Экономикада математикалык метод» профилдери боюнча кеңири колдонулат.

Кабыл алынган натыйжанын экономикалык мааниси. Иштелип чыгарылган универсалдуу турак-жай мүлктөрүнүн салык салуу моделин ишке киргизүүдө турак-жай кыймылсыз мүлктөрүнүн салыгынын минималдуу өсүшү өлкө боюнча 1000% түзөт.

Диссертациянын жактоого көрсөтүлгөн негизги жоболору.

- Турак-жай мүлктөрүнүн салыктык базасы катары колдонгон рыноктук нарктын жөндөмсүздүгүн негиздөө;
- Өзгөчө салык салуу объекти катары турак-жай мүлктөрүнүн салык салуу принциптерин тактоо жана системдештирүү;
- Турак-жай мүлктөрүнүн өзгөчөлүктөрүнө негизделген салыктын функцияларынын тизмесин кеңейтүү;

- Турак-жай мүлктөрүнүн салык салуу калыстыгын негиздөө;
- Кыргыз Республикасынын турак-жай мүлктөрүнүн салык салуу методологиясынын кемчиликтери;
- Турак-жай мүлктөрүнүн салык салуу калыстыгын баалоо үчүн формалдаштыралган инструментарийи;
- Турак-жай мүлктөрүнүн жана салыгынын универсалдуу моделин колдонуусу автордук концепциясы;
- Салыктын универсалдуу моделинин ичинде каралган Бишкек шаарынын турак-жайынын салык потенциалы;
- Турак-жай мүлктөрүнүн салыгынын универсалдуу моделин жакшыртуу багыттары;
- Турак-жай мүлктөрүнүн салык салуу максаттарында шаар аймагын баа зоналаштыруу меселенин чечиминин жалпы методикасы жана математикалык жөндөөсү.

Изилдөөчүнүн өздүк салымы. Турак-жай салык салуунун системалык мамилесинин методологиясы сунушталды. Методология төмөнкүлөрдөн түзүлөт: турак-жай салыгынын өзгөчө функцияларын жана турак-жай салык салуу принциптерин түзүү; турак-жайдын рыноктук наркына таасир эткен көрсөткүчтөрдүн мультипликативдүү функцияларында негизделген салыктын универсалдуу моделинин концепциясы; вертикалдуу теңдештиктин маанисинин критерийин негизинде салык салуунун калыстыгын текшерүү; салык түшүмдөрүнө баа берүү; шаар аймагындагы турак-жай кыймылсыз мүлктөрүнүн жайын объективдүү каттоо учун шаар аймагынын баа зоналаштыруу методикасы; универсалдуу моделинин жакшыртуу багыттары; универсалдуу моделинин салык потенциалына баа берүү.

Диссертациянын натыйжаларын апробациялоо. Диссертациянын натыйжалары жана негизги жоболору заседанияларда, илимий-иш конференцияларда, курултайларда жана конгресстерде жактырылган:

- «Россиянын жана чет аранын баалоо ишмердигинин учурдагы тенденциясынын өнүгүшү» (Москва, 2000) VIII эл аралык конференция;
- Баалоо иш жүргүзүүнүн көйгөйлөрү боюнча илимий-иш конференциясы (Бишкек, 2001);
- Кыргызстандагы жер реформасынын долбоору боюнча конференция (Бишкек, 2002);
- Бишкек шаарынын мэриясынын шаардык кеңешинин, Бишкек Мамлекеттик каттоо кызматынын, Бишкек башкы архитектурасынын, Бишкек жер реформасынын катышуусу менен Бишкек шаарында кыймылсыз мүлккө салык киргизүүгө даярдык боюнча конференциясы (Бишкек, 2003);
- Шаардык кеңешинин отуруму (Бишкек, 2003);

- Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин мыйзам чыгаруу жыйынынын бюджет жана каржы, салык, бажы жана башка жыйындар боюнча комитетинин биргелешкен отуруму (Кой-Таш, 2003);
- Баалоочулардын Россиялык коомунун VII Эл аралык конгресси (Москва, 2004);
- КШК өлкөлөрүнүн баалоочуларынын V Эл аралык конгресси (Чолпон-Ата, 2006);
- «Дүйнөлүк экономиканын өзгөрүүчүлүк шартында баалоочулук ишмердүүлүк» баалоочулардын X Эл аралык конгресси (Москва, 2008);
- Баалоочулардын бүткүл Россиялык I курултайы (Москва, 2013);
- «Акылдуу шаар» Республикалык илимий-практикалык семинары (Бишкек, 2013 г.);
- Кыргыз-Россиялык Славян университетинин «Илимий-инновациялык ишмердүүлүгүн өнүктүрүү» тегерек столу (Бишкек, 2014);
- Кыргыз-Россиялык Славян университетинин «Математикалык ыкмалар жана экономикадагы операцияларды изилдөө» кафедрасынын илимий семинары (Бишкек, 2014-2016 гг.)

Мындан сырткары, автор кыймылсыз мүлккө салык салуу максатында «Кыймылсыз мүлктүн бааланган баркын аныктоо тартиби жөнүндө» 2003-жылдан баштап, жобону иштеп чыгуу боюнча түзүлгөн тобунун мүчөсү болуп келген.

Азыркы учурда Кыргыз Республикасынын экономика министирлигинин алдындагы баалоо ишмердигин өнүктүрүү боюнча кеңештин мүчөсү. «Баалоо ишмердүүлүгү жөнүндө» даярдалып жаткан жаңы мыйзамды иштеп чыгуусунда катышууда.

Диссертациянын натыйжаларын жазылмаларда чагылдырылышы. Диссертациянын негизги жоболору жана жыйынтыктары Кыргыз Республикасында жана чет мамлекеттерде чыгарылган журналдардын, илимий иштердин жыйындыларына жарыяланган 29 илимий эмгектерде чагылдырылган. Айрым жыйынтыктары окуу китепине жана окуу пособияларга, анын ичинде Кыргыз Республикасынын Билим берүү жана илим министирлигинин грифи менен дагы киргизилген.

Диссертациянын түзүмү жана көлөмү. Изилдөө иши кириш сөздөн, 5 бөлүмдөн, жыйынтыктоодон, төрт тиркемеден жана колдонулган 185 аталыштагы библиографикалык маалыматтардын тизмесинен турат. Изилдөө иши 248 баракта жазылып, 26 таблицаны жана 35 сүрөттү камтыйт.

ИЗИЛДӨӨ ИШИНIN НЕГИЗГИ МАЗМУНУ

Диссертациялык иштин кириш сөзүндө бул теманын актуалдуулугу, максаты жана анын маселелери, илимий жаңылыгы, практикалык жана экономикалык натыйжаларынын маанилүүлүгү ачык көрсөтүлгөн, жактоо үчүн негизги жоболору жана иштин апробациялоо жыйынтыктары чагылдырылган.

Изилдөөнүн **биринчи бөлүмү** Алексеев А.А., Бунге Н.Х., Вагнер, А., Витте С.Ю., Исаев А.А., Милл Дж., Озеров И.Х., Селигмен Э., Сисмонди Ж., Смит А., Соколов А.А., Столыпина П.А., Тургенев Н.И., Янжула И.И. ж.б. аттуу классикалык эмгектеринин негизинде, мурдагы Советтер Союзунун өлкөлөрүнүн тарыхый документтерин, салык органдарынын расмий сайттарынын, «Кыргыз-Славян университетинин жаңырыгы, «РФнын мүлктүк мамилелер», «Турак жай укугу», «Коомдук өнүгүүнүн теориясы жана практикасы», «Салык жарчысы» ж. б. мезгилдүү басылмалардын, Березин М. Ю., Стерник Ж. М., Грибовский С. В., Эккерт Ж.К. ж. б. » , авторлордун басылмалары, Жапаров А.У., Матыева Н.С., Саыбаев А.С., Курманбекова Т.Б., Шмелев Ю.Д., Мишустин М.В., Смирнов Д.А., Бобошко Н.М., Селюков Н.В. ж. б., кандидаттык жана доктордук диссертацияларынын натыйжасынын алкагында, турак- жай кыймылсыз мүлкүнө салык сауу системалык ыкмаларына комплекстүү талдоо менен жүргүзүлгөн.

Автор тараптан жүргүзүлгөн талдоодо, турак жай кыймылсыз мүлкү – бул татаал көп функционалдуу бир объект, кандай гана экономикалык жараяндар болбосун ага түздөн - түз же кыйыр түрдө таасир тийгизген-салык салуу, инженердик инфраструктуранын алмашуусу, коммуналдык кызмат үчүн төлөмүнүн реформалоо ыкмалары бир гана конкреттүү индивиддерге жана үй-чарбаларга эмес, бүтүндөй өлкө үчүн социалдык-экономикалык коркунучун туудураарын көрсөткөн.

Классиктердин иштеринин салык салуунун негизги принциптерин жана турак-жайдын заманбап принциптерин кылдаттык менен изилдеп, автор, кыймылсыз мүлккө салык салуунун кеңири белгилүү төмөнкү алты принциптери бар: салык салынуучу объектиси - бул кыймылсыз мүлк объектилери жайгашкан жери; объекттин салык салынуучу наркы рыноктук нарктын негизинде болот; мүлктүн салык салынуучу нарктын эсептөөсү, рыноктук наркынын массалык баа үлгүсү боюнча эсептелинет; кыймылсыз мүлк объектилерине жеңилдиктер берилет; кыймылсыз мүлккө болгон салыгы жергиликтүү болуп саналат; кыймылсыз мүлктүн салыгынын коюму, өзгөрүлмөлүү касиетке ээ.

Аталган принциптерден турак-жай мүлкүнө салык салуунун принциптерине акыркы экөөнү гана өзгөрүүсүз киргизүүгө болот.

Автор салык салуу принциптерин терең изилдөө, тактоо жана салык жоболорун кылдаттык менен караштыруу менен салыктык принциптеринин системасын аныктаган:

- салык салынуучу объектиси ишкердик иш үчүн пайдаланылбаган, турак-жай кыймылсыз мүлкү болуп саналат;
- турак-жай кыймылсыз мүлктүн салыгын менчик ээси төлөйт;
- турак-жай кыймылсыз мүлктүн салык салынуучу наркы негизги баа факторлорунун айырмачылыктарын эске алат;
- салык салуу наркынын эсептелиши массалык баа үлгүсүнө таянат;

- аз камсыз болгон салык төлөөчүлөргө менчик турак-жай кыймылсыз мүлкү салык салынбаган минимум жалпы аянт түрүндө жеңилдиктер берилет;
- турак-жай кыймылсыз мүлктүн салыгы жергиликтүү болуп эсептелинет;
- турак-жай кыймылсыз мүлктүн салыгы прогрессивдүү касиетке ээ;
- турак-жай кыймылсыз мүлктүн салыгынын коюму өзгөрүлмөлүү касиетке ээ;
- салыктын өлчөмүн эсептөө тартиби салык төлөөчүгө түшүнүктүү;
- салык төлөөчү салыктын өлчөмүн өзү эсептейт;
- салыктын төлөөнүн ыкмасы төлөөчүгө ыңгайлуу;
- кыймылсыз мүлкүнүн салыгын коштогон административдик чыгымдар оптималдаштырылган;
- салыктын теориялык жана методологиялык негиздерин карап чыгуу менен автор түрткү болуучу жана мультипликативдүү милдеттери аркылуу кыймылсыз мүлкүнүн салыгынын негизги милдеттерин кеңейткен;
- түрткү болуучу функциясы - муниципалдык кызмат коомунун түзүү милдети, кыймылсыз мүлктүн салыгынын каражаттарынан төлөнгөн жана салык төлөөчүлөр тараптан максаттуу колдонууга болгон көзөмөл боюнча милдети;
- мультипликативдүү функциясы-кыймылсыз мүлк жайгашкан аймакта анын базар наркынын өсүүсүн камсыз кылып, кыймылсыз мүлктүн салыгынын эсебинен тийиштүү абалда коомдук инфраструктураны жана аны өнүктүрүү милдети.

Автор потенциалдуу чыгымдарын жана жеңилдиктерин анализ жасоо менен кийинки негизделген жыйынтыкка келет: салык салуу процесси калыстуулук негизге ээ, бирок кыймылсыз мүлккө болгон заманбап салык салуу практикасы терс коомдук мамилелеринин парадигмасын көрсөтүүдө, ал жараяндарга, анын ичинде салыктын милдеттерин иш жүзүнө ашырууга дагы тоскоол жаратат.

Жалпысынан айтканда, турак-жай боюнча теориялары жана практикалары менен байланышкан илимий басылмалардын санынын көптүгүнө жана ар түрдүүлүгүнө карабастан, автор мүлктүн салык салуу методологиясы, анын милдеттери жана принциптер системасынын арасындагы байланыштардын, салык салуунун моделин жана бул комплекстүү социалдык-экономикалык объектин калыстыктуу баалоо куралдарын жетишсиз иштелип чыкканын билдирүүдө.

Биринчи бөлүмүндө Кыргыз Республикасынын аймагында кыймылсыз мүлккө салык салуу методологиясынын 100 жылдан ашык убакыт мезгили ичинде өнүгү практикасы каралган.

Көрсөтүлгөн мезгилде Бишкек шаарында кыймылсыз мүлктүн салык салуу тарыхый тажрыйбасы үч мезгилди камтыйт:

- революцияга чейинки - 1917 ж. чейин (Пишпек ш. - Россия империясынын ичинде Семиреченский облусунун түзүмүндө);
- советтик - 1917 жылдан 1991ж. чейинки (Фрунзе ш. - Кыргыз ССРнин борбор шаары);
- заманбап - 1991 баштап азыркы күнгө чейин (Бишкек ш. – Кыргыз Республикасынын борбору).

XIX кылымдын экинчи жарымында- XX башында Россия империясында–турак жерлеринде жайгашкан имараттар жана курулуштар да тийиштүү түрдө салыкка салынган.

Шаардык бюджеттин киреше бөлүгүнүн 1892-жылдагы шаардык жободо каралган, кыймылсыз мүлктөн алынган салык баалоо төлөмүн чоң мааниге ээ болгон.

Баалоо төлөмдүн өлчөмү таза кирешенин пайыз үлүшү менен белгиленип шаардык дума бекиткен, ошону менен бирге кыймылсыз мүлктүн кирешелүүлүгү чыныгы алынган киреше боюнча эмес, анын улам киреше алып келүү жөндөмдүүлүгүнө негизделген.

СССРдин салык системасынын пайда болгонунун башында, жерлердин улутташтыруунун натыйжасында кыймылсыз мүлктү жерлерге жана имараттарга бөлүштүрүү боюнча чечим кабыл алынган. 1917 жылдан тарта 1991 жылга чейин салык салууну жөнгө сала турган көптөгөн маанилүү жоболор, жарлыктар жана нускамалар киргизилген. Жыйынтыгында жеке менчик мүлкүнө салык салынуусу нормативдүү болуп калган.

Кыргыз Республикасы эгемендүүлүктү алгандан бери, кыймылсыз мүлккө болгон салыгын киргизүү процессин төрт этапка бөлүүгө болот:

- 2000 - 2004 - кыймылсыз мүлккө салык салуу методикасын иштеп чыгуунун активдүү иш - аракеттери;
- 2005 - 2008 - мүлккө салык салуу маселеси боюнча кызыгуулар жоготкон мөөнөтү;
- 2009 - 2011 - кыймылсыз мүлккө салык салуу боюнча Өкмөттүн прецедент иш - аракеттерин киргизүү;
- 2012 - азыркы мезгилге чейин – кыймылсыз мүлк салыгын эсептөөнүн жана чогултуунун турукташтыруу мезгили.
- 2011 - жылга массалык баалоо модели көбөйүп кеткен, 2003-жылдан тартып, өнүгүүнүн ар түрдүү сунуштарды, көптөгөн талаптарды эске алуу менен салык жыйынтыкка таасир эткен аракеттер жасалат. Натыйжасында баалоо мындай болуу керек:
- мүлктүн рыноктук наркынын негизинде болушу керек;
- кайрадан баалоого жол берүү;
- кыймылсыз мүлккө шайкеш болуу;
- салык төлөөчүлөргө түшүнүктүү болуу;

2003-2011 мезгил ичинде кыймылсыз мүлктүн наркынын салыгынын моделин салык иш жүзүндө ишке ашыруу кылынганы 1-4 тизмегида берилет.

Тизмеги 1 – Турак-жайдын салык салынуучу наркы, 2003 ж.

$$A = S \cdot P \cdot K - V$$

кайда A – турак-жайдын салык салынуучу наркы, сом;
 S – турак-жайдын жалпы аянты, м²;
 P – нарк рыноктун анализинин негизинде аныкталган жана жергиликтүү кеңештин тарабынан бекитилген, айылдын ар бир баа берүү тармагында жайгашкан турак жай түрлөрүнүн 1 м² орточо наркы сом/м²;
 K – турак-жайдын физикалык начарлап кеткен чени;
 V – бирдей эсептен чыгарылган 5000 минималдуу эмгек акысы¹.
Кыймылсыз мүлктү кайра баалоо наркын кеминде беш жылда бир жолудан жүзөгө ашырылат, бирок үч жылда бир жолудан көп эмес.

Тизмеги 2 – Турак-жайдын салык салынуучу наркы, 2008 ж.

$$A = P \cdot (S1 + S2 \cdot 0,3) \cdot K1 \cdot K2 - V$$

кайда A – турак-жайдын салык салынуучу наркы, сом;
 P – Салык кодексинде көрсөтүлгөн турак-жайдын салыштырма наркысы,
 $S1$ – турак-жай аянты, м²;
 $S2$ – турак-жай эмес аянты, м²;
 $K1$ – инфляция коэффициенти, убакыттын өтүшү менен турак жай наркынын өзгөрүүсү;
 $K2$ – аймактык коэффициенти;
 V – бирдей эсептен чыгарылган 9000 минималдуу эмгек акысы.
Кайталанган баалоо каралган эмес.

Тизмеги 3 – Турак-жайдын салык салынуучу наркы, 2010 ж.

$$A = P \cdot (S - S3) \cdot K2$$

кайда A – турак-жайдын салык салынуучу наркы, сом;
 P – салык кодексинде көрсөтүлгөн мүлктүн салыштырма наркысы;
 S – турак-жай аянты м²;
 $S3$ – салык салынууга тийиш эмес турак-жайдын аянты, м²;
 $K2$ – аймактык коэффициенти;
Кайра баалоо каралган эмес.

¹ 100 сом/ай. 2003-2008 жж.

Тизмеги 4 – Турак-жай салык салуусу убактылуу эсептөө тартиби мезгилинде 1-январынан баштап 2010-жылдын 1-январынан 2012-жылын ичинде;

$$F = BF \cdot K2$$

кайда F – салыктын өлчөмү;
 BF – салыктын базалык өлчөмү;
 $K2$ – аймактык коэффициент.

Жогоруда көрсөтүлгөндөй, иште мүлктүн салык салынуучу наркынын массалык баалоо моделдери, кылдаттык менен талдалган, көрсөтүлгөн убакыт ичинде мүлктүн салык салынуучу наркынын модели рыноктуктан кем жана көбүрөөк нормативдик болуп калганы көрүнүүдө.

Бирок, жалпысынан, моделдерди талдоонун натыйжалары боюнча–2008 жана 2010-жылдардагы массалык баалоо моделдери уюштуруу жагынан, 2003-ж моделге караганда турмушка көбүрөөк ылайыкташтырылганын констатациялоо болот, анткени алар үчүн:

- салыктын суммасын эсептөө үчүн эч кандай атайын ыйгарым укуктуу орган болушун талап кылбайт;
- эсептөө формулалары жөнөкөй жана менчик ээлеринин эсептөө үчүн атайын билим талабы кылынбайт;
- турак жай наркына салыштырмалуу салыктын өлчөмү чакан.

Ошол эле учурда, 2009-жылга чейин колдонулган Салык кодексиндеги кыймылсыз мүлккө болгон салык, колдонуудагы Салык кодексинде мүлккө салыкка алмаштырылган. Анда кыймылсыз мүлктү баалоонун бардык касиеттери бар экендигин белгилей кетүү керек.

Ошентип, Бишкек ш. 100 жылдан ашуун мезгил ичинде турак-жайга салык салууну талдоо, төмөнкүлөрдү белгилөөгө мүмкүндүк берет:

- революцияга чейинки түп мезгилде турак-жай кыймылсыз мүлккө салык салынуунун наркын баалоонун теориялык негизи сакталган;
- Советтик доордо турак-жай мүлктүн наркын баалоого нормативдик баалоолор колдонгон;
- азыркы мезгил Кыргыз Республикасында кыймылсыз мүлккө салык салынууну нормативдик баалоодон, башка принциптерге негизделген, туруксуз мүнөзгө ээ болгон турак-жайды баалоого отүүсү менен мүнөздөлөт. Анын натыйжасы прогрессивдүү, ошондой эле регрессивдүү мүнөздөгө ээ болгону анык.

Экинчи бөлүмүндө Кыргыз Республикасынын турак-жай кыймылсыз мүлккө салык салуунун иштеген методологиясы жогору даражасында деталдаштыруу менен талдоо өткөрүлгөн, ал төмөнкү компоненттерден турат: турак-жай кыймылсыз мүлк түшүнүгүнүн формулировкасы, турак-жай кыймылсыз мүлктүн салык-салынган наркын массалык баалоо модели, турак-

жай кыймылсыз мүлккө жана салык төлөөчүгө тийиштүү жеңилдиктер, турак-жай кыймылсыз мүлккө салыгынын коюму, салыктын иш-милдеттери.

Колдонуудагы салык кодексинде турак-жай үйлөр, квартиралар, туруктуу же убактылуу жашоого жана ишкердик иште пайдаланбаган дачалар турак-жай кыймылсыз мүлк деп аныкталат.

Турак-жай кыймылсыз мүлктүн салык салынган наркын массалык баалоо моделинин практикалык колдонууга эмки маалымат керек: салык төлөөчүнүн турак-жай кыймылсыз мүлктүн техникалык паспортунда аныкталган турак үйдүн жалпы аянты, турак үйдүн дубалдарынын негизги курулуш материалы, турак үйдүн эксплуатациясы башталган жылы, турак үй жайгашкан өлкөнүн административдик-аймактык району, Бишкек, Ош, Жалал-Абад шаарлардагы турак үйдүн дареги, турак үй жайгашкан калктуу конуштун калктын официалдык саны, салык төлөөчүнүн кошумча жеңилдиктер менен адамдарга тийиши боюнча маалымат.

Турак-жай кыймылсыз мүлкүнө салыгы турак-жай кыймылсыз мүлктүн салык салынган наркынын сызык функциясы болуп саналат.

$$H = 0,35\% \cdot HC,$$
$$HC = C \cdot (H - H_1) \cdot K_p \cdot K_z,$$

кайда **H** – салык

HC – салык салынган наркы, сом

C – дубалдардын материалынан жана турак-жайдын курагына байланыштуу болгон турак-жайдын салык салынган наркы, сом/м²;

H – турак-жайдын жалпы аянты м²;

H₁ – турак-жайдын салык салынбаган аянты, м²;

K_p – Кыргыз Республикасынын аймагындагы турак-жайдын турган жерин эске алган регионалдык коэффициенти

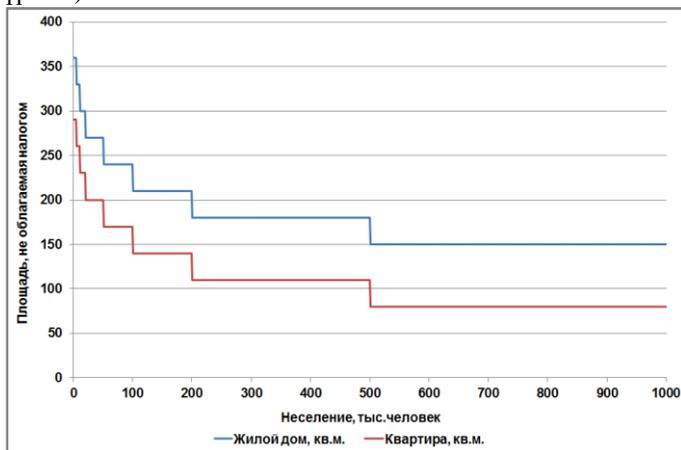
K_z – Бишкек, Ош, Жалал-Абад шаарларда турган турак-жайдын салык салынган наркынын өзгөртүүсүн эске алган зоналык коэффициенти.

Турак-жайдын салык салынган наркын эсептегенде алты факторлор эске алынат, үчөө имаратка карата эндогендик болуп саналат: турак-жайдын жалпы аянты; дубалдардын материалы, турак-жайдын курагы. Башка үч факторлору экзогендик болуп саналат: өлкөдөгү калктуу пунктун турган жери; калктуу пунктун өлчөмү, калктуу пунктагы турак-жайдын турган жери.

Колдонуудагы методологияны жана коэффициенттердин көбүнчө нарктарын талдоо салык чоң турак-жайлардын менчик ээлерине гана багытталгандыгын көрсөттү. Калыбы, иштердин ушундай абалы турак-жайдын жогору социалдык маанилүүлүгү жана жергиликтүү бюджеттердин кирешелерин турак-жайларды салык салуу менен түзүү боюнча популярдуу эмес процесстерден өлкөдөгү калктын чоң бөлүгүн алып таштоо менен байланыштуу. Ушундай мамиле коомдун бул салыкка төмөн кызыгын гарантиялайт жана турак-жай кыймылсыз мүлктү салык салуу методологиясынын олуттуу кемчиликтерин бекитүүгө алып келет:

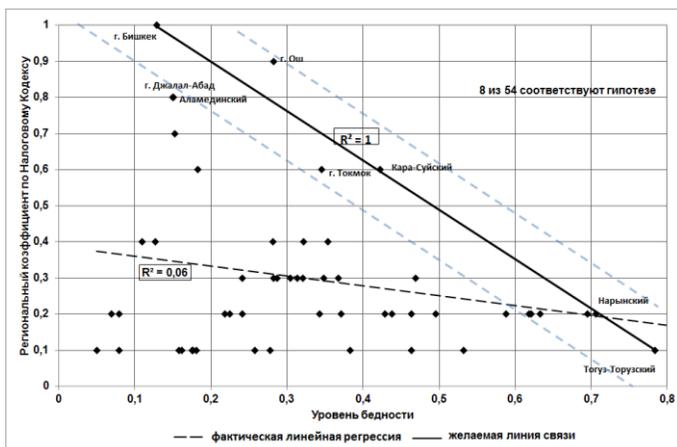
- салык салуудан жеңдик берилүүгө жаткан турак-жай кыймылсыз мүлктөрүнүн жана бир топ турак-жай ээлерин жалпы эсеби, эмки баалочу өлкөдөгү бардык турак-жайлардын 7.4% кана салык салнат деген тыянак чыгарууга негиз берет.
- салык салуудан четтетилген турак-жайлардын аянты эч кандай социалдык нормалар негизделбегн, туруктуу же убактылуу жашоого багытталган, ишкердик максатта пайдаланбаган аянтча өлчөмү менен сызыкча байланышы жок. Турак-жай кыймылсыз мүлкүнө салык баасын массалык аныктоонун моделин практикада колдонуу үчүн төмөнкү маалыматтар керек: турак-жайдын дубалындага негизги курулуш материалдары; пайдаланууга берилген жылы; жайгашкан административдик аймактык району; Бишкек, Ош, Жалал-Абад шаарларындагы дареги; калктуу пункттун элинин расмий саны; турак-жай жайгашкан аймак.

Калктуу пункт жана квартиралардын ээлерине карата жеңилдиктер берилет (сүрөт 1)

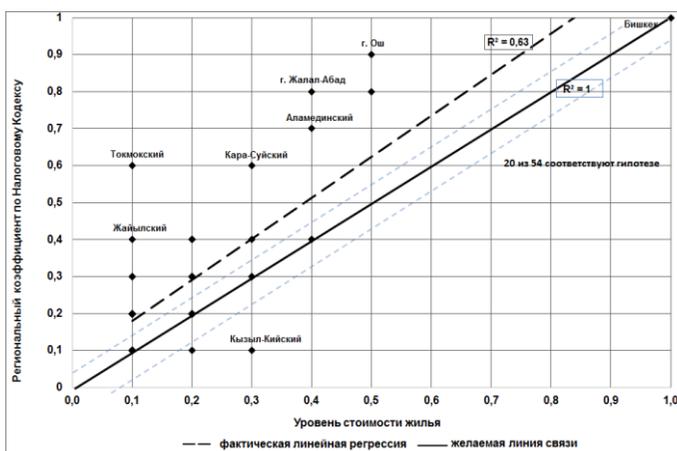


Сүрөт 1 – Калктуу конуштун өлчөмү турак үйдүн салык салынбаган аянты менен өз ара байланышы.

- регионалдык коэффициенти социалдык жана экономикалык көз караштардан негизделген болуп эсептелбейт. (сүрөт 2,3)



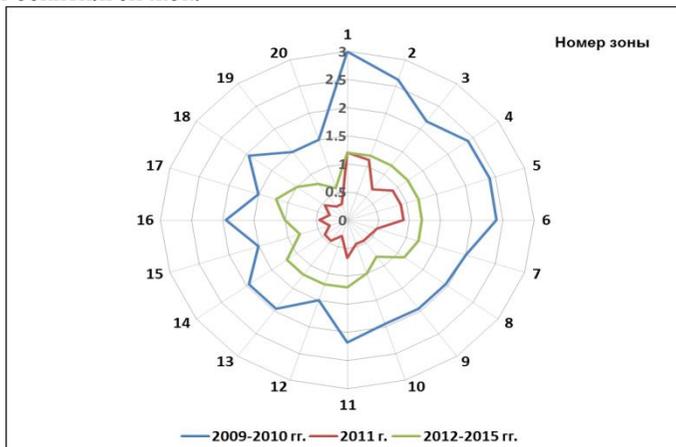
Сүрөт 2 – Кедейликтин денгээли регионалдык коэффициенттери менен өз ара байланышы



Сүрөт 3 – Турак-жайдын наркынын денгээли регионалдык коэффициенттери менен өз ара байланышы

- Бишкекте акыркы бир нече жылдары шаардын бардык турак-жай райондордо зоналык коэффициентинин нарктары тегизделген (сүрөт 4). Зоналык коэффициенттери өзүнүн функционалдуу белгилөөсүн жоготту жана турган жердин турак-жай кыймылсыз мүлктүн салык салынган наркына реалдуу салууну көрсөтпөйт.
 - Зоналоо коэффициенттин нарктары бирден чоң жана кичине турган жердин салык салган наркка салымын аныктоого бир убакытта орунсуз.

– турак-жай кыймылсыз мүлктүн салык салынган наркынын эсептөөсүнүн методологиясында ашык баалоо алдын ала караштырган жок. Моделде турак-жай кыймылсыз мүлк рыногунда өзгөртүүлөр атайын коэффициенти менен бекитилген жок.



Сүрөт 4 – Зоналык коэффициенттин мааниси, 2009 – 2015 жж.

-салык төлөөчү салык эсебин өзү чыгарганы, административдик чыгымды азайтат жана мамлекеттик бюджетин чыгымын кыскартууга алып келет;

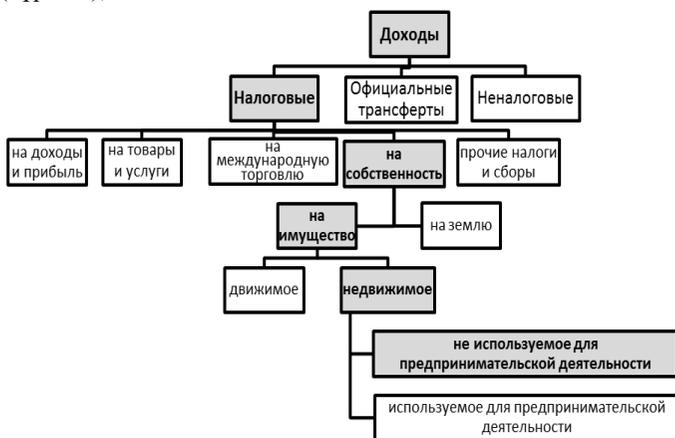
-салык төлөөчү салык салынуучу баанын моделинин спецификасын түшүнүүсүн камсыз кылат.

Бул артыкчылыкты Россия Федерациясынын мисалында байкаса болот. Аларда кыймылсыз мүлк объектилерин кадастрдык баалоо өзгөчө көп жана натыйжасыз эмгек жана финансы ресурстарын коротууга алып келген; массалык баалоо тажрыйбасы бар адистердин аз санда болушу; рыноктук баанын негизинде турак-жайлардын баасын аныктоого зарыл болгон баалары тууралуу маалыматтардын аралаш же чектелуу, айрым калктуу пункттарда такыр эле жок болушу; жеке же үлүштүн менчикте болгон турак-жайлардын баасын аныктоо боюнча ченемдик укуктук базанын жоктугу; жогору камсыз болгон граждандардын жаңы курулган кымбат баалуу турак-жайларды каттоодон өткөрүүнү агрессивдик түрдө каалабагандыгы; кымбат баалуу турак-жайларга рыноктук баанын негизинде салык салууну аткаминерлердин саботаж жана башаламан кылышы ж.б.мүнөздүү.

Жергиликтүү бийликтин чечүүчү маселелерин каржылоодо салыктын мүмкүнчүлүгүн баалоо боюнча төмөнкүлөрдү камтыган талдоо жасалды:

- салык иерархиясында турак –жай салыгынын ордун анытоо; (сүрөт 5);

Кыргыз Республикасынын аймагында салык чогултууну бөлүштүрүү(сүрөт 6);

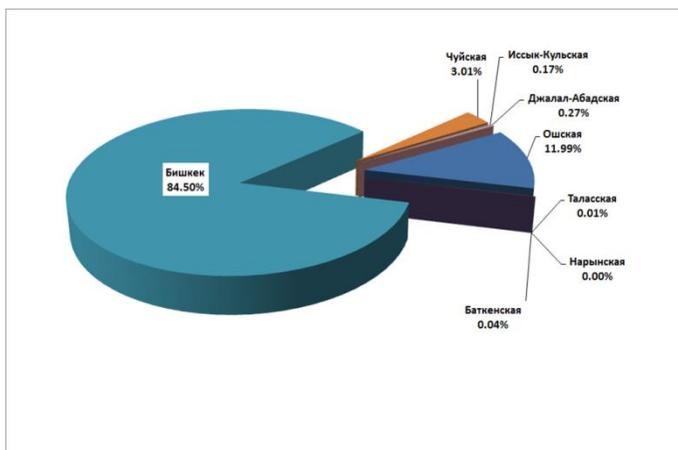


Сүрөт 5 – Кыргыз Республикасынын мамлекеттик бюджетинин кирешесиндеги турак–жай кыймылсыз мүлкүнүн салыгынын орду.

Тизмеги 5 – Кыргыз Республикасынын мамлекеттик бюджетининдеги салык кирешенин түзүмү (%)

Аты жөнү	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Мамлекеттик бюджеттин келишимдери	58,01	77,42	86,77	101,80	119,38	128,29
Салык келишимдери	39,37	53,02	63,91	72,84	82,64	84,66
Менчик салыгы	1,66	1,68	1,72	2,06	2,21	2,29
Мүлк салыгы	0,86	0,92	0,97	1,18	1,29	1,33
Кыймылсыз мүлккө салыгы	0,46	0,49	0,41	0,56	0,62	0,64
Турак-жай кыймылсыз мүлккө салыгы	0,046	0,057	0,043	0,067	0,055	0,056

Кыргыз Республикасынын финансы министирлигинин маалыматы боюнча Бишкек шаарына салыктын басымдуу бөлүгү туура келет. Ушуга байланыштуу областык жана райондук маанидеги шаарларда турак-жай салыктары жалпы салыктардын арзыбаган бөлүгүн кана түзгөнүн эске алып, бул илимий иште жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарынын мидеттерин чечүүдөгү турак-жай салыгынын ролу Бишкек шаарынын мисалында каралды.



Сүрөт 6 – 2015 жылдагы турак-жай кыймылсыз мүлктөн салык жыйындолордун аймактык түзүлүшү

Бишкекте акыркы бир нече жылдарда бир катар документтер ² иштелип чыккан. Ушул документтер боюнча шаардын тургундарында жайлуу, бардык турак-жай коммуналдык инфраструктурасын камтыган жашоо шарттары менен камсыз болушу керек. Ал шарттар: жылуулук жана суу менен камсыздоо, электр менен камсыздоосу, көчөлөрдү жарык кылуусу, асма араба (лифт) чарбасы, көчөлөрдө жана короолордо видеожазма чоюм ж.б. Изилдөөдө авторго 2012 жылдагы Бишкек шаарынын бюджетинин чыгымдардын багыты боюнча маалымат жеткиликтүү болду. Финансы министрликтин маалыматы боюнча, 2012 жылы Бишкек шаарынын бюджети 6,026 млрд. сом болсо, андан 40,76 млн. сом турак-жай мүлк салыгынан түшкөн, же шаардын бюджетинин – 0,68%. Турак-жай мүлк салыктан чогулган каражаттары шаардын борборун же ортодогу райондорун эле сезондук жашылдандырууга жетмек. Дагы, 2012 жылы мэрия эсеби боюнча шаардык инфраструктураны кубаттоого, жолдорду, электр менен камсыздоону жана суу менен жабдоону, ремонттоону санабаганда, 300 млн. сом керек. Бул сумма салыктардан түшкөн акчалардан 7 эсе чоңураак.

Салыкты киргизгенден кийин кыска мөөнөт убакытта, методологиянын кемчиликтери салык киргизүү фактысынын көлөкөсүндө калып, орто мөөнөттүү убакытта, салыктын функциясынын бурмалагандыгы билинип калды:

² Бишкек шаарын 2025-жыл мезгине чейин өнүктүрүүнүн концепсиясы; Бишкек шаарын 2014-2018-жылдары өнүктүрүүнүн приоритеттери; Кыргыз Республикасынын жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарын 2014-2017-жылдары өнүктүрүүнүн Программасы; Бишкек шаарын 2014-2018-жылдары социалдык-экономикалык өнүктүрүүнүн Программасы.

- салык иш-милдети – формалдык жана негизсиз;
- жонго салуучу иш-милдети – кыймылсыз мүлк рыногуна таасир кылбайт;
- бөлүштүрүүчү иш-милдети – бурмаланган, анткени бардык жердеги турак үйлөрдүн ээлерин салык төлөгөнүнөн бошотуу инфраструктуранын сапаттуу өнүгүүсүнө жол бербейт, жана аны тең пайдаланууга шарт түзбөйт;
- контролдоочу иш-милдети – жок, анткени, салык жүгү жок;
- түрткү болуучу иш-милдети – жок, анткени, бир аз төлөөчүлөрдүн шаардын аймагын өнүгүүсүнө байланыштуу муниципалдык кызматтарга суроо-талап козгогон механизмдер жана турак-жайга салыктан кичине каражаттарын максаттуу колдонууга коомдук контролдоону козгогон механизмдер жок;
- мультипликативдүү иш-милдети – жок, анткени, төмөн салык жыйноолор коомдук инфраструктуранын өнүгүү маселесин чечпейт жана турак үйдүн наркынын өскөнүнө салым кошпойт.

Турак үйлөрдүн ээлерин абсолюттук көпчүлүгүн кыймылсыз мүлк салыгынан бошотулушу, салыктын негизги социалдык милдетин (турак үйлөрдүн ээлеринин коомдук инфраструктуранын өнүгүсүндө катышуу) бурмалайт. Социалдык адилеттүүлүк болуп көрүнгөн абсолюттук көпчүлүк калктын турак-жай салыгынан бошотулушу, аларда салык «мени багат» деген отура берүүчүлүк маанайды пайда кылат.

Ошентип, турак үйлөрдү салык салууда колдонуудагы методологиясы теорияга түздөн-түз каршы иш-милдеттерди түзүүгө багытталган, тактап айтканда:

- - салыктык негизсиздикке;
- - турак үйлөрдүн ээлеринин жашоо аймагынына карата социалдык жоопкерчиликтен четтелишине;
- - турак үйлөрдүн ээлеринин коомдук инфраструктураны сактоосунда жана өнүгүүсүндө катышпагандыгына;
- - салык каражаттарын максактуу пайдалнуусуна контролсуздугуна жол берүүчүлүккө;
- - отура берүүчүлүккө жана башкаларга.

Издөөдө, турак-жайга салык салуу жалпысынан, салык салуунун прогрессивдүү ыкмалары, өзүнчө алганда калыстык мүнөзгө деген негизделген ттыянк чыгырылды. Салыктын көлөмүнүн калыстыгын баалоо үчүн, формалдык аспап катарында, турак-жайдын рыноктук наркынын салык үлүшүнүн орто жана орточо өлчөнүп алынган мазмуунунда негизделген вертикалдуу бир калыптуулуктун дифференциалы иштелип чыккан:

$$VTD = \frac{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{T_i}{P_i}}{\frac{\sum_{i=1}^N T_i}{\sum_{i=1}^N P_i}}$$

кайда

VTD – вертикалдуу бир калыштуулуктун дифференциалы;

T_i – i -тик турак-жайдын салыгынын өлчөмү;

P_i – i -тик турак-жай объектинин рыноктук наркы;

N – тандоодогу объекттердин саны;

$\frac{T_i}{P_i}$ – турак-жайдын рыноктук наркынын салык үлүшү;

$\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \frac{T_i}{P_i}$ – турак-жайдын рыноктук наркында болгон салыктын үлүшүнүн орточо мазмуну;

$\frac{\sum_{i=1}^N T_i}{\sum_{i=1}^N P_i}$ – турак-жайдын рыноктук наркынын салык үлүшүнүн орточо өлчөнгөн салмагы

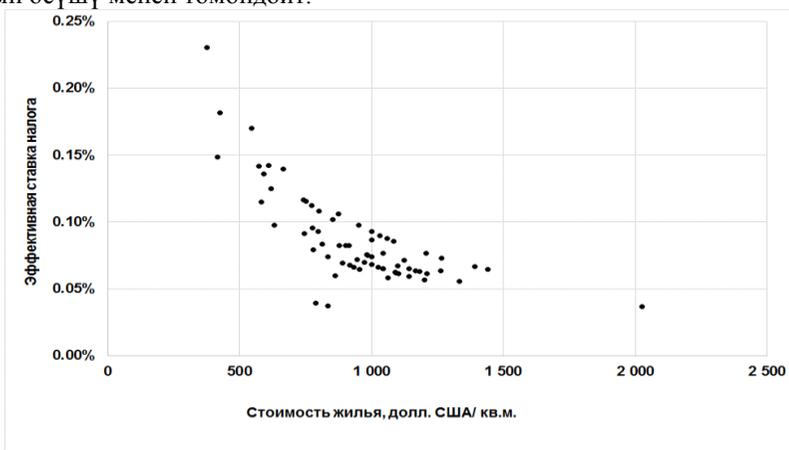
Вертикалдуу бир калыштуулуктун дифференциалынын мазмуунунун жардамы менен (тизмegi б) төмөнкүдөй жыйынтык кылса болот:

- салык салуу моделинин регрессивдүүлүгү – кымбат баалуу турак жайдын рыноктук наркында салык үлүшүн төмөндөтүү жөнүндө;
- прогрессивдүүлүгү – кымбат турак жайдын рыноктук наркында салык үлүшүн көбөйтүү жөнүндө;
- пропорциялуулугу – ар түрдүү баалуу турак-жайлардын салыгынын үлүшүнүн теңдиги жөнүндө.

Тизмеги 6 – VTD-нын мазмундары жана алардын түшүндүрмөлөрү

VTD	Түшүндүрмө	Калыстуулук	Түр
0,98 -1,03	Рыноктук наркта салыктын тең үлүшү	Болбойт	Пропорциялдуу
< 0,98	Рыноктогу арзан нарктуу турак-жайларга салыштырмалуу кымбат нарктуу турак-жайларга карата салыктын үлүшүн көбөйтүү	Болот	Прогрессивдүү
>1,03	Рыноктогу арзан нарктуу турак-жайларга салыштырмалуу кымбат нарктуу турак-жайларга карата салыктын үлүшүн төмөндөтүү	Болот	Регрессивдүү

Изилдөөдө Бишкек шаарынын рыногунда 2015-жылдын жай айларында сатылып жаткан турак-жайларынын арасынан 68 объекти капыстан кайталанбай алынган тандоонун негизинде каралып жаткан моделге VTD саналып чыккан. VTD салык салынбаган аянтты кемитүүгө чейин 0.99 барабар болгон. Бул мазмуун каралып жаткан моделди адилетсиздүүлүккө алып келет, анткени прогрессивдүүлүктүн принципи аткарылбай жатат. Муну 7-сүрөттөн көрсө болот. 7-сүрөттө салыктын натыйжалуу чени рынок наркынын өсүшү менен төмөндөйт.



Сүрөт 7 – Салык салынбаган аянтты кемитүүгө чейин турак-жайдын рыноктук наркысына карата болгон салыктын натыйжа коюмунун көз карандысы.

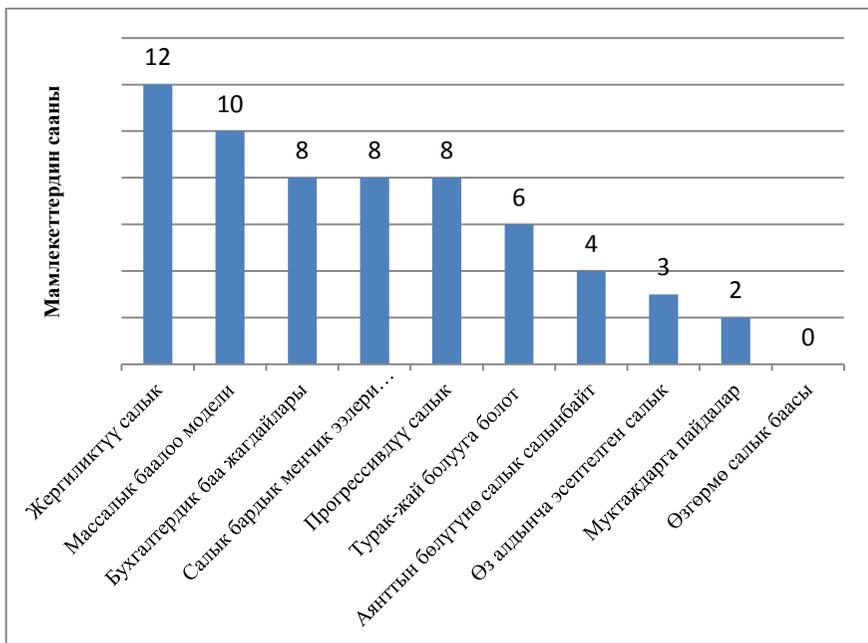
Бирок, салык салынбаган аянтты кемитүүдөн кийин VTD-нын мазмуну 0.41 болуп, салык салуунун моделин жасалма прогрессивдүү кылып коёт. Турак жай салыгына болгон мындай мамиле моделдин кемчиликтерин жымсалдоого алып келет.

Тандоодо салык салуунун адилеттүүлүгү боюнча жасалган анализ практикада турак-жайга салык салуунун прогрессивдик принципи сакталса да, салык салуунун усулдук негиздери адилеттүү деп таанууга болбойт.

Үчүнчү бөлүмүндө 2015-жылдын декабрь айынын абалына карата постсоветтик өлкөлөрдө аймактык белгилери боюнча топтоштурулган турак-жай салыгынын методологиялары толук изилдөөдө берилген. Ага критерий катарында диссертациялык изилдөөнүн 1-бөлүмүндө берилген турак-жай салык салуунун принциптери колдонулган.

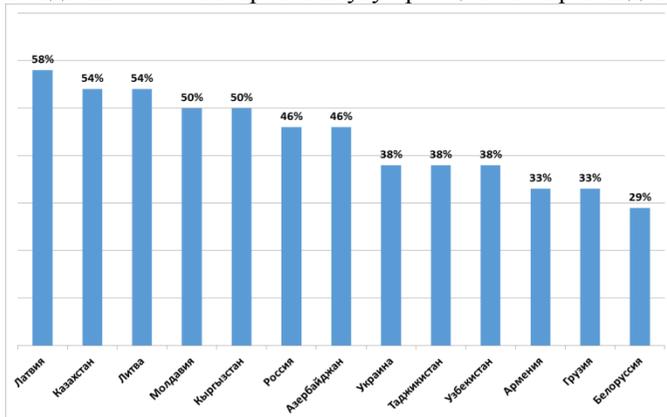
Кыргыз Республикасынын жана башка постсоветтик өлкөлөрдүн турак-жайга салык салуунун мыйзамынын ар тараптуу талдоосу жана анын практикасы төмөнкү көргөздү:

- Мурдагы Советтер Союзунун 15 Республикасынын ичинен, Эстония жана Түркмениядан тышкары, 13 өлкө турак-жай салыгын киргизишти;
- турак-жай салык салуунун принциптеринин аткарылуусунун көлөмү ар башка (сурет 8);



Сурет 8 – Постсоветтик өлкөлөр менен турак-жай салык салуунун принциптеринин аткарылуусу

- эн аткарылуучу принциптер – жергиликтүү салык абалы жана турак-жай салык салуунун наркын ошондой эле жеке налогдун эсептоо учун массалык баалоо моделин колдонуу;
- аз аткарылуучу принциптер – турак-жай ээси менен өзүнчө жасалган эсептөөлөр жана жакырчылык критерий боюнча адрестик жеңилдиктер;
- бир дагы өлкөдө салыктын өзгөрмө статусу принциби аткарылбады.



Сүрөт 9 – Постсоветтик өлкөлөрдө турак-жай салык салуунун принциптеринин аткарылышынын көлөмү

Бул изилдөөдө рыноктук баанын негизинде салык салуунун наркын эсептеген өлкөлөрдө ар кандай аспаптардын жардамы менен же турук-жай ээлеринин чон бөлүгүн салык салуудан чыгарышкан, же арзыбаган салык ченин колдонушкан, ошондуктан рыноктук наркын пайдалануусуна шек келтирилген.

Жалпысынан алганда, салык салуу боюнча айырмачылыктар маанилүү болуп саналат.

Төртүнчү бөлүмдө автордун турак-жай салыгынын системалык мамиле жасоо боюнча көз карашы, анын ичинде борбордук компоненти- салык модели чагылдырылат. Турак-жай рынокто сатылбаса,, жана ижара рыногу боюнча киреше жок болсо, рыноктук негизинде турук-жай салык салынуучу наркын эсептөө үчүн эч кандай себеп жок дегн тезис сунушталган. Ошол эле учурда, турук-жайдын рыноктук наркына байланыштуу салыштырмалуу баалуулуктар салыктын суммасына түздөн-түз эсептөө үчүн негиз болуп кызмат кыла алат. Мындай ыкма төмөнкүдөй мүмкүнчүлүк берет:

- шарттуу ченем болуп саналган, рыноктук баанын үлүшү катары салыктын өлчөмүн аныктоо тажрыйбасынан баш тартууну, көбүрөөк туура келген ыкма менен алмаштырылышы мүмкүн;
- мыйзам түрүндө турак-жайга мүнөздүү эмес маңыз белгисин берүү менен, калктын көпчүлүгүн дискриминация кылбоо;

- турак-жайга салык салуунун системасындагы рыноктук наркынын үстөмдүк парадигмасынын негизинде болгон коомдук кыжырланууну чечуу;
- эконометрикалык моделдөө тармагындагы адистерге гана түшүнүктүү болгон методдордун негизинде түзүлгөн турук-жай нарктын массалык баалоо репутациясын бузбоо;
- турук-жайдын массалык баалоосу ката болгондуктан соттук чыгымдарды тартпоо;
- турак-жай пайдалануу баасын өзгөргөртпөй, бирок мыйзамдуу гана буюмдар болуп дайындалып жатканда, турак-жайдын наркына байланыштуу салык менен төлөмдөрдүн өлчөмүн көбөйтүүнүн негизинде болгон кыйынчылыктар менен байланышкан коомдук кесепеттерин болтурбоо;
- турак-жай наркы төмөндөгөн себеби боюнча салык көлөмү да төмөндөп, жергиликтүү бюджетке каражаттар жетишпегендиктен алдын алуу.

Жогоруда баяндалгандардын баарын эске алып, турук-жай салык салуунун жалпы принциптерин өнүктүрүп, Кыргыз Республикасынын турак-жай салык салуусунун көп критерийлери боюнча натыйжалуу кылыш үчүн бир катар сунуштар келтирилди:

- турак-жай салыгы адамдар жыш жашаган аймактарда коомдук инфраструктураны өнүктүрүү жана кармап туруу үчүн экономикалык жактан зарыл;
- турак салыгы жергиликтүү болуп саналат;
- салык салуу объектисикатары ишкердик ишти ашыруу үчүн пайдаланылбаган турак-жай эсептелинет;
- турак-жай салыгын бардык турак-жайлардын ээлери төлөөгө милдеттүү, анткени бардык жердин инфраструктурасы кам көрүүгө талап кылынат;
- салык эсептөө массалык баа үлгүсү боюнча ишке ашырылат;
- салык коюму турак негизги параметрлеринин баа айырмачылыктарын эске алат;
- турак салык прогрессивдүү болуп саналат;
- салык төлөөчү турактын салыгын эсептөө үчүн кайсы параметрлери колдонулушу жана кандай маалымат булактары укуктук болгонун түшүнүү керек;
- турак жай объектисине жеңилдиктер берилбейт (льготалар);
- салык баасы калктын төлөө мүмкүнчүлүгүндө негизделип, системалуу жана туруктуу болушу керек;
- жеңилдиктер (льготалар) аз камсыз болгон менчик ээлерине берилет;
- турак-жай салыгынын чени өзгөрүлмөлүү болуп саналат;
- салык калк менен аныкталып жана коомдук угуулардан өткөрүлөп, мыйзамдуу түрүндө жергиликтүү деңгээлде максаты аныкталышы керек;

- салыктын көлөмү турак-жайдын рыноктук наркынын үлүшү болбоосу зарыл, жана калктын көпчүлүгү турак-жайды товар катары эсептебеген үчүн дискриминациялоо кылбашы зарыл;
- салыктын өлчөмүнүн өзгөрүлгөндүгү калктын жашоо стандарттарынын көрсөткүчтүн өсүшү менен байланыштуу;
- салыктын башкаруусунун эң көп милдеттери турак-жайдын ээсине жүктөлүшү керек. Салык органдары мониторинг милдеттерин гана аткарышат;
- жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары өзүнүн аймагында төлөгөндүгүн татаалданткан ар кандай тосколдуктарды жок кылышы керек.

Изилдөөдө турак-жай салык салуунун натыйжалуу системасына болгон тосколдуктар системалаштырылган.

Техникалык көйгөйлөр:

- 1 м² эталондук, конструктивдүү өзгөчөлүгү боюнча окшош, ар кандай убакыттын салыштырмалуу физикалык эскирүүнү эске алуу менен курулуш материалдардан курулган турак-жайлардын салыгынын өлчөмүнүн баалоого тууроо моделдөөнүн алгоритминин жоктугу;
- өлкөнүн шаар жеринде жана негизги калктуу пунктарында учурдагы баа зоналаштыруусунун жоктугу;
- турак жай кыймылсыз мүлктүн рыноктук наркынын негизинде салынуучу салыктын көлөмүн баалоого массалык багыт берүүчү статистикалык моделдин иштелип чыкпагандыгы;
- турак-жайдын байкалган параметрлеринин, жана жайгашкан жеринин салыштырмалуу айырмачылыктардын негизинде турак жай кыймылсыз мүлкүнө салык салуунун жөнөкөйлөтүлгөн моделинин жоктугу;
- аймактык коэффициенттинин төмөндөгөндүгү;
- чон аянттуу турак-жайларды салык салуудан чыгаруу;
- индекстүү коэффициенттин жоктугу.
- Социалдык көйгөйлөр:
- салыктык кирешелердин чыгымдоосу боюнча жалпы калктын жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдарына ишенбестиги;
- турак-жай салыгынын чогултуунун өлчөмдөрүнүн денгээли төмөн болгондуктан, мамлекеттик инфраструктураны каржылоого мүмкүн эмес жана анын чогултулган каражаттар чыгымдалышын көзөмөлдөөгө боюнча түрткү бербейт;
- салык салуунун азыркы иштеп жаткан методологиясы коомдук аң-сезимди бурмаланышына алып келген салыктын функциясын түзгөн.

Изилдөөдө турак жай салык салуусу боюнча сунушталган концепциясы салыктын универсалдуу моделинин түзүлүшүнүн негизинде турат. Анын негизин турак-жайдын салык салуу наркын рыноктук негизинде

жана салык курсунун түздөн-түз катышуусу жок, алдын ала эсептөөсүз, түздөн-түз эсептөө түзөт.

$$C\Theta = BC \cdot A \cdot Mk \cdot Zk \cdot Ak \cdot Ik,$$

кайда $C\Theta$ – салыктын өлчөмү;

BC – базалык салык;

A – турук-жайдын жалпы аянты, м²;

Mk – турук-жайдын колдонулган убактысына жараша дубалдардын материалдарынын баасынын коэффициенти;

Zk – зоналык коэффициент;

Ak – аянттын коэффициенти;

Ik – индекстин коэффициенти.

Бул моделди колдонуу үчүн, Кыргыз Республикасынын Өкмөтү жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары тарабынан даярдоо иштери керек.

Өкмөт төмөндөгүлөрдү жасоосу зарыл :

- рыноктун маалыматарынын негизинде актуализациясы менен N-жылда бир жолу ар түрдүү материалдан жасалган жана ар түрдүү убакытта колдонулган турак-жайлардын дубалдарынын материалдарынын коэффициентинин мазмунун аныктоо;
- базалык салыктын босоголуу мазмунун жана турук-жайдын аянтынын коэффициентин эсептөөсүн аныктоо;
- жыл сайын тандалган коомдук төлөмдөрдүн негизинде турак-жай салыгынын индексация коэффициенти аныктоо;
- турак-жай салыгын төлөгөндөрдүн тизмесин жана андан бошотулган, ошондой эле жеңилдиктери (льготасы) барларды аныктоо.

Жыл сайын турак-жайлардын дубалдарынын материалдарынын коэффициенти; аянттын босоголуу мазмунун жана башка аянттын коэффициентине туура келген мазмундарын; салыктын индексация коэффициенти; салык төлөөчүлөрдүн жана салыктан бошотулган, ошондой эле пайдасы (льготасы) барлардын тизмесин жарыялоо.

Жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары төмөндөгүлөрдү жасоосу керек:

- мамлекеттик коомдук тартибинин механизмдери аркылуу турак-жай салыгынын 1 жылдан M жылга чейин сарпталган каражаттарынын максат жана багытын аныктоо;
- эң арзан баалуу калктуу пунктундагы турак-жайдын 1 м² келе турган базалык салыгын аныктоо³. Базалык салык салыктын өзгөрмө ченинин милдетин өзүнө алат;
- калктуу пункттун баа зоналаштыруу коэффициенти мазмунун актуалдаштыруу менен K^4 жылда 1 жолу аныктоо.

³ Дубалдардын эң арзан материалдары жана жетишиктүү көп убакытта колдонулган турак-жай.

Жыл сайын турак-жай салыгынын каражаттарын сарптоо максат жана багыттарын, базалуу салыгын, баа райондоштуруу картасын, ошондой эле мурунку салыктан түшкөн каражаттардын чыгымдалышуу жөнүндө отчетту жарыялайт.

Турак-жай мүлк салыгы боюнча Кыргыз Республикасында жалпы моделине окшош көбөйтүү моделди колдонулган үчүн, ишке ашыруу моделден жалпы моделге келечекте өтүү жана аны жакшыртуу кыйынчылыкты жаратпайт. Эгер кайдигер кемчиликтерди эске албасак, анда мүлк боюнча универсалдуу моделге өтүүнү учурдагы баалулуктардын негизинде салыштырмалуу маанилерди эсептөө аркылуу өткөрсө болот. Андан тышкары, аянттын коэффициентин конструкциялоо керек, ал бөлүк сызыктуу функцияны колдонуу менен жана андан 80 м² алуу аркылуу Бишкек шаарындагы квартиралар үчүн.

$$Kn = [П/80]+1,$$

кайда Kn – аймак коэффициенти;
 $П$ -турак жай аянты.

Иште, 2012-жылга карата маалыматтын негизинде мүлккө салык салуунун учурдагы жана сунушталган методологиясына ылайык Бишкек шаарындагы жана Кыргыз Республикасындагы турак-жайлардын фискалдык дараметинин салыштырмалуу маанилери чыгарылган (тизмеги 7)⁵.

Тизмеги 7 — Турак-жайдын фискалдык потенциалынын салыштырмалуу маанилери

	Бишкек ш.	Кыргыз Республикасы
Иш аракеттеги модел боюнча чогултулган турак-жай салык, млн. сом	40,76	43,38
Универсалдуу моделдин негизинде турак-жай боюнча салык, млн. сом	116,15	431,32

Негизги салык 1 сом / м² болгондо, бир универсалдуу моделди пайдалануу экономикалык жактан болот, анткени ал салыктын көлөмүнүн бир нече өсүүсүнө алып келет. Мындай шартта салык жүгү кайра бөлүштүрүлөт, бүгүнкү күндө салыктан дээрлик толук бошотулган кичинекей аянттуу усадьбалык түрдөгү эски үйлөрдү жана сериялык жайгашкан квартираларды

⁴ N, M, L, K – Өкмөт жана жергиликтүү өз алдынча башкаруу органдары менен аныкталуу убакыттын интервалынын мазмуну.

⁵ Ушул жылы жазуучу Бишкек шаарында турак-жай боюнча көп маалыматка ээ болгон.

катыштыруу аркылуу жана жаңы турак жай боюнча салык жүгүн азайтуу аркылуу жүргүзүлөт,⁶.

Универсалдуу модел боюнча, салык эркинин өсүшүнө СССР учурунда курулган эски стандарттуу квартиралар олуттуу салым кылса дагы, эң жогорку салык жүгү сериялык үч-бөлмөлүү квартираларга 320 сом / жылына болот же орточо айлык эмгек акынан 0,2% түзөт.

Ошол эле үлгүдөгү азыркы модель боюнча VTD-ны эсептөө 0,68 деген маани берди, ошондуктан универсалдуу моделди прогрессивдүү жана калыс моделдердин арасына кошсок болот.

Диссертацияда сунуш кылынган салыктын универсалдуу модели, Салык кодексинде жана Бишкек шаардык кеңешинин токтомдорунда бекитилген, эсеп-кысап чыгаруунун негизин түзгөн нормативдерге негизделген коэффициенттерге таянат. Салыктын универсалдуу моделинин мындан ары өнүгүүсү ар түрдүү багытта кетиши мүмкүн, алардын бири экономикалык негизделген коэффициенттердин маанилерин жана алардын мүмкүн болуучу өзгөрүүсүн пайдалануу, анын ичине азыркы коомдук-экономикалык шарттарды куруу дагы кирет. Бул учурда:

- зоналык сандарынын коэффициенттери жана дубалдардын материалдык катышысынын коэффициенттери салык милдеттеринин бөлүштүрүүсүн жакшыртат;
- кадамдын негиздүүлүгү аянттын коэффициентин санап жатканда салыктын; прогрессивдүүлүгүн көбөйтөт, ошол эле учурда ага кымбат салык өзгөчөлүктөрүн берет;
- базалык салыктын өлчөмүн өзгөртүү салык чогултууну, башкаруу органдардын максаттарына жана милдеттерине жараша өзгөрмө кылып салат.

Ошентип, диссертацияда сунушталган автордун салык түшүнүгү, универсалдуу түздөн-түз эсептелген салык сумма моделин камтыйт, ал өтө жөнөкөй болуп саналат, бирок ошол эле кезде:

- салык милдеттерин бурмалабайт;
- турак жай тандоолорго жараша, жалпы салыкта ар бир объектинин салымын теңдейт;
- салык наркын калыстык көрсөткүчүн жогорулатат.

Акырында, универсалдуу моделдин багыттарын жакшыртуусу боюнча жүргүзүлгөн иш, мүлккө салык салуу жоболоруна көбүрөөк ылайык болот.

Бешинчи бөлүм шаар аймагындагы бааны зоналаштыруу математикалык моделдөөгө арналган.

Бишкектин бааны зоналаштыруусунун тарыхы жана методологиясын изилдөө төмөнкүлөрдү көрсөттү:

⁶ 30-40%ка

- Бишкекти зоналаштыруу боюнча мурда колдонулган бардык ыкмаларда, баа тобу алдын ала аныкталуучуу, андан кийин ар бир зонанын ичинде зоналык коэффициенттердин маанилери эсептелчү;
- Бишкекте баа зоналардын расмий саны 25 жылдан ашуун убакыт өзгөрүлгөн эмес, ал 20га барабар;
- ар кандай маанилердин негизинде аныкталган баа зоналардын чыныгы саны 5ке барабар;
- азыркы моделдее колдонулуп жаткан, салык салынуучу турук-жайдын баасы объективдүү бааланган эмес. Коэффициенттин мааниси - башкаруучулук чечимдердин негизи.

Шаардык баа зоналаштыруу маселесин чечүү үчүн математикалык отчет түзүлүп жана бир катар жүйөлөр киргизилген:

- Турук-жайдын рыноктук баасы - белгилүү бир датага саналган интегралдык көрсөткүч, мүлк жана жер артыкчылыктарынын параметрлерине тиешелүү жана рыноктун катышуучуларынын аз түзүлгөн артыкчылыктарына тиешелүү бардык баа себептерин биргелешкен жана бир эле убакта таасир эткен;
- эталон объектиси - бир датага саналган кыш үйүндө 1 м² квартира, же 30 жылдык усадьбалык түрдөгү 1 м² кирпич үй;
- өзүнүн кыймылынын натыйжасында алынган, шаардын аймагында мүлк эталон наркынын өзгөрүүсү анын жайгашкан жерине кана тиешелүү.

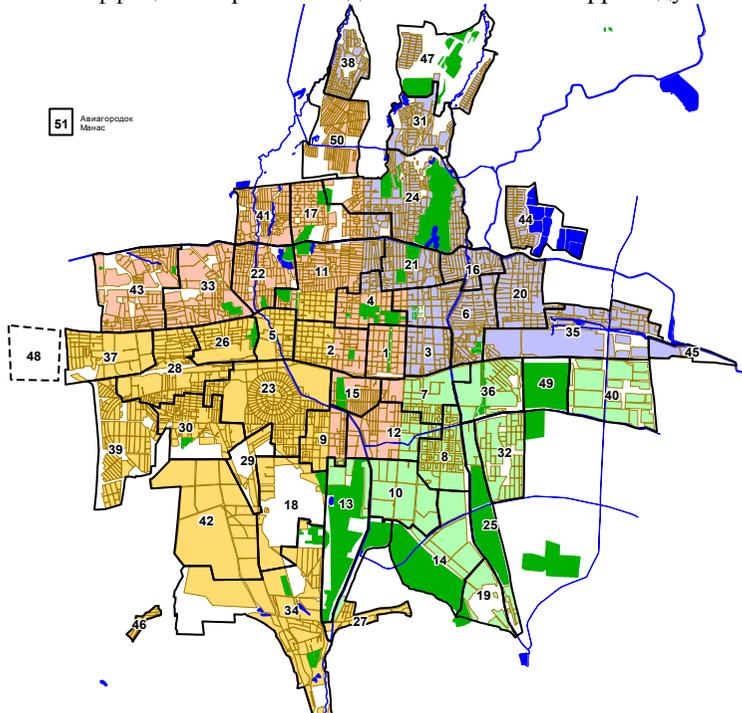
Маселелердин математикалык жазылышы:

- Бишкекте аймагында 247 каттоо кварталдары бар $RK = \{RK_1, RK_2, \dots, RK_{247}\}$;
- ар бир квартал багыты мүнөздөмөлөр менен сүрөттөлгөн $RK_i = \{X_i, Y_i, H_{i1}, H_{i2}, \dots, H_{im}\}$, кайда X_i, Y_i - шаарында координат системасындагы кварталдын тартылуу борбор координаттары; $H_i = \{H_{i1}, H_{i2}, \dots, H_{im}\}$ - турак жай өнүгүү мүнөзүн жана жыштыгын, чейрек өзгөчөлүктөрүн, бар жана инженердик камсыз кылууну, транспорттук жеткиликтүүлүгүн ж.б. курамдарды сүрөттөйт.
- $RK = \{RK_1, RK_2, \dots, RK_{247}\}$ көптүлүгүн k кластерлерге бөлүш керек $Z = \{Z_1, Z_2, \dots, Z_k\}$, бирок төмөнкү шарттар аткарылыш керек:
 - $Z_i \neq \emptyset, i \in [1, k]$
 - $Z_i \cap Z_j = \emptyset, i \in [1, k]; j \in [1, k]; i \neq j$
 - $\cup Z_i = RK, i \in [1, k]$
- ар бир кластер метрикага жакын объекттерден турса, ар кандай кластерлер айырмаланып туруш керек.
Коюлган маселени чечүү үчүн төмөнкүлөр зарыл:
- H_i көптүлүгүндө өзгөчөлүктөр вектордун α алгоритмин аныкташ керек $\alpha: \{H_{i1}, H_{i2}, \dots, H_{im}\} \rightarrow P_i$, ал бир скалярдык мааниге өткөнү уруксат берет, анын сандык мааниси бардык мүнөздөмөлөрдүн сандык жалпылоосу

болот, вектордун өлчөмүн азайтат. Орунду эсепке алып $m+2$ ден 3кө чейин кетет, тактаганда, $\alpha: \{X_b, Y_b, H_{i1}, H_{i2}, \dots, H_{im}\} \rightarrow \{X_b, Y_b, P_{ij}\}$;

- каттоо кварталдардын ортосундагы окшоштугун аныктоо үчүн RK көптүлүгүндө туура метриkanı сураш керек – $\rho(RK_b, RK_j)$,
- β кластерлөөдөн алгоритмди тандоо, ал көп каттоо кварталдарды көп кластерлерге өткөрүш керек– $\beta: RK \rightarrow Z$;
- кластердик сапат критерийин тандаш керек– γ , анан тандалган сапат критерии боюнча кластерлеш;
- $Z = \{Z_1, Z_2, \dots, Z_k\}$ кластерлерден баа зоналарга өтүш керек. Өткөндөн кийин $CZ = \{CZ_1, CZ_2, \dots, CZ_n\}$ зоналардын саны кластердин саны менен сөзсүз дал келбесе деле болот;
- зоналык коэффициенттин n маанисин аныкташ керек.

Коюлган маселени чечүү үчүн Бишкек шаарын 50 баа зона боюнча (сүрөт 10) зоналык коэффициенттер менен I ден 2.87ге чейин бөлүү болду.

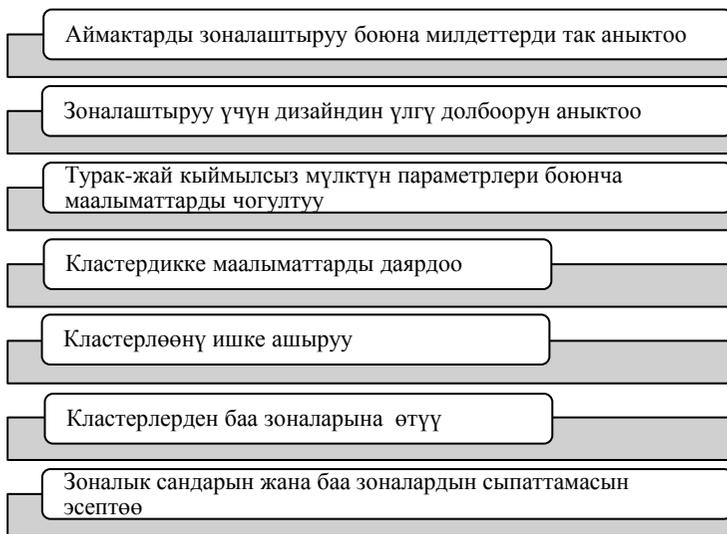


Сүрөт 10— Бишкек шаарынын зоналаштыруу картасы

Кийинки бардык маселелрди чечүү үчүн түзүлгөн алгоритмдерди өркүндөтүү үчүн, бириккен баа зоналаштыруу методикасын иштеп чыкканга

алып барган, анын ичине өнүккөн орто турак-жай рыногу кирет. 11 сүрөттө баа зоналаштыруу методиканын жалпы ыраттулугу көрсөтүлгөн.

Абдан маанилүү алгоритмдин көз карашы менен караганда этаптарда чогултуу жана даярдоо маалыматы кластерлөөгө пайда болот. Маселенин билдирүүсүндө, тандап алуу, дизайны, аныктамасы жана туура кластердиги техникалык кадамы болот.



Сүрөт 11 – баа зоналаштыруу этаптары

Турак кыймылсыз мүлк объектилеринин параметрлери боюнча чогултулган маалыматтардын алгоритми:

- төмөнкүдөй кошумча катмарлары менен шаардын санариптик картасы: шаар чектеринде; планировкалык тармак (R - таза), m каттоо кварталын камтыган; башкаруу аймактары; жолдор жана көчөлөр; дарыялар, суу сактагычтардын. Башка катмарлар конкреттүү маалымат бере алат, бирок сүрөттөлгөн техника үчүн талап кылынбайт.
- ачык экинчилик рыногунда, бир калыпта байкоо жүргүзүү жетиштүү саны ар бир рекорддук чейрек түшүп, ошол шаарга таратылган жемиштүү базасы сатылган N турак касиеттерин камтыган. Берилиштер базасына төмөнкү түзүлүштө болушу керек: аныктоо номери; күнү маалыматтар (маалымат базасындагы маалыматтарды күнү баасын жөнгө салуу үчүн) алат; объектинин (үйдө, үй үй түрү, бош жерлер) түрү; чечүү (шаардын санариптик картага тиркелет); Курулуш жылы (курулуш күнү баасын жөнгө салуу үчүн); катар (мүлк сүрөттөп параметрлери чогултууга көмөк

көрсөтүү); жалпы аянты, м². (1м² наркын аныктоо үчүн); Блок (Талкуулоо материалдарды баасын жөнгө салуу үчүн); жер аянты, м² (турак жай кыймылсыз мүлк түрүн жеринен нарктык баасын алуу үчүн); наркы сунуш.

– базасында шаардык турак-бир санарип картада арыз.

Кластеризацияга сандык маалыматты даярдоо:

- Шаардык жалпы кыймылсыз мүлктүн түрү N-көптүгүн түзсүн.

- Бир түрдүү мүлктү ээлеген шаардык кварталдардын N-көптүгүн аныктайлы:

$RK^1 = \{RK_1, RK_2, \dots, RK_{k1}\}$ – 1-чи түрдүү ээлеген квартал көптүгү;

$RK^2 = \{RK_1, RK_2, \dots, RK_{k2}\}$ – 2-чи түрдүү ээлеген квартал көптүгү;

.....

$RK^n = \{RK_1, RK_2, \dots, RK_{kn}\}$ – n-чи түрдүү ээлеген квартал көптүгү.

Бул кварталдардын кесилиши бош эмес экендиги анык.

– n- түрдү ээлеген квартал көптүгү базалык квартал катары аныкталсын.

– Тандалган мүлктүн түрүнүн негизинде базалык квартал ичинде 1 м² аянттуу жана белгилүү сапаттарга ээ эталондук n- турак-жай объекти аныкталсын.

– Базадагы ар бир мүлк объекти мүнөздөмөсү боюнча жакынкы эталондук объектинге төмөнкү баа түздөтүү жолу аркылуу келиштирилет: келишим убакыты, курулуш жылы, дубал материалы же батир сериясы, объект аянты.

– Эгерде мүлк объектинде короо жайы бар болсо, анда жалпы объектинин баасын жердин баасына азайтуу керек.

– Эми ар бир объекти үчүн *баа салыштырмалуу көрсөткүчү* саналат, ал үчүн табылган эталондук объектинин баасы ошондой түрдөгү базалык кварталда катталган эталондук объектинин баасына бөлүнөт. Жыйынтыгында шаар аянты ар бир мүлк объектинге саналган *баа салыштырмалуу көрсөткүчү* менен толуктанат. Эгерде *тандоо* ичиндеги бүткүл мүлк түрлөрүнө ээ болгон квартал табылбаса, анда саноо процедурасы кайталанып базалык кварталдар көбөйүп бир нече сан болуп калат.

– Ар бир мүлк объекти үч өлчөмдүү координаттар системасындагы төмөнкү багыт өзгөчөлүктөрү аркылуу сүрөттөлүнөт: $Ri=(Xi, Yi, Pi)$, $i \in [1, N]$,

Pi – мүлктүн баа көрсөткүчү,

Xi, Yi – шаардагы мүлктүн мейкиндик координаттары,

i – мүлк объектинин саны,

N – натыйжалуу маалымат базадагы объекттердин саны.

– Ар бир m – каттоо кварталдын координаттардын орто мааниси саналат $RK=(Xj, Yj, Pj)$, $j \in [1, m]$; ар бир P координатасы үчүн – бүткүл кварталга кирген объекттердин салыштырмалуу баа көрсөткүчтөрүнүн негизинде түзүлөт. Бул процедурасы ар бир каттоо кварталга кирген объекти үчүн ыңгайлуу медианалык же башка орто эсептөө процедурасына алмашуу

мүмкүн; X жана Y координаттары үчүн – каттоо кварталдын географиялык салмак борбору каалаган жеткиликтүү жолу менен саналат.

- Мейкиндик жана баа координаттардын бирдей салмагын колдонуу үчүн координаттардын табылган маанисине нормалдашуу процедурасы өткөрүлөт.

Жогору жазылган кластеризацияга маалыматты даярдоо алгоритминен кийин ылайыктуу метод аркылуу 3-мейкиндик m-чекитке кластеризация өзү жүргүзүлөт.

Ошентип, шаар аянттын баа зоналоосу маселенин математикалык каттоосу жана анын чечим аныктоосу өзүнчө бир жалпыча методикасын түзүүгө жеткирди. Ал методика мүлк объекттердин базар баасынын маалыматын карай түзүү алгоритмдердин бирикмесинин жыйынтыгында түзүлгөн. Маалымат болсо экинчи базарында ачык булактардан белгилүү күнү баа зоналоо картасына жыйналган. Анын максаты – мүлктүн салык баасын саноо учурунда мүлктүн жайгашуусунун артыкчалыктарын эсептөө. Иштелип чыгарылган методика Бишкектин зоналоо маселесин чечкен башка методикалардан салыштырмалуу маанилүү айырмачылыгы бар. Ал айырмачылыгы шаар аянттын баа зоналарына бөлүү биринчи орунда эмес акыркы орунда тургандыгы.

Жыйынтыгы

Бул диссертациялык изилдөөдө турак-жай мүлктүн салыктоо маселеси системалык түрүндө жана анын социалдык тармагы макро жана микро денгээлинде саналып автордук концепциясында аныкталган.

Айтылган концепцияда жаңы салык системасын жаратып, мүлк салыктоочу теоретикалык негиздерин жалпы мүлктөн бөлүнүп, өзүнчө маселе катары иштеп чыгарылган.

Изилдөөнүн натыйжасында алынган маанилүү теориялык жыйынтыктары болуп төмөнкүлөр эсептелинет:

- Турак жай кыймылсыз мүлк - бул татаал коомдук-сезгич объект экенин көрсөтүлгөн. Анын жаратылыш касиетине бүткүл экономикалык жараяндардын түздөн-түз же кыйыр түрдө таасир этиши, кандайдыр бир коомдук-экономикалык кесепеттеринин тобокелдиктери адамдарга, үй-бүлөлрөгө же бүтүндөй эле мамлекетке өндүргөн мүнөзү көрсөтүлгөн. Ошондуктан, классикалык илимий же азыркы замандын жалпы мүлктүн салыктоо негиздерин турак-жай кыймылсыз мүлккө түздөн түз колдонуу туура эмес;
- Эгерде турак жай мүлкү сатып-алуу базарында аныкталбаса жана аны ижарага берүүдөн пайда табылбаса, анда анын салыктоо баасын базар баасынын бөлүгү катары аныктоо мүмкүн эмес. Бирок, мүлктүн салык баа эсептөө жана моделдөө этаптарын айланып, базар баа менен байланышкан кээ бир салыштырмалуу сандар негизинде салык ченди эсептөө мүмкүн;

- Турак-жай мүлктү салыктоонун өзгөчө принциптери жазылып базалык принциптеринин мазмуну тастыкталган; базалык салык умтулуу жана мультипликативдүү функциясына кеңейтилди;
- Турак-жай мүлктүн прогресивдүү салыктын калыстуулук экендиги түшүндүрүлгөн, бирок совет учурундагы бирге болгон өлкөлөр ичинде салыкка коомдук парадигма белгиленет.

Ал парадигма салыктын ишке ашыруу жолунун эффективдүүлүгүнө тосколдуулугун далилделген.

- Кыргыз Республикасында учурдагы турак-жай мүлктүн салыктоо системасы ченемдик баадан базар баасына өтүү жолу абдан оор абалында болгондугу, артка да алдыга да тартылып жаткандыгы тактыкталды.

Методологиядагы ишке ашыруу механизмдеринин төмөнкү кемчиликтери табылган:

- салыктан алынган мүлк аянты батир эмес жер үй ээлерине өзгөчө женилдиктерди берет;
- аймак коэффициентин коомдук дагы, экономикалык дагы тараптан пайдасыздыгы белгиленген;
- Бишкек шаарынын зоналык коэффициенти турак-жай кыймылсыз мүлктүн салыктоо баага турактын жайгашкан жерлерине жараша айырмалабай турганы аныкталган.

Салыктын объективдүү калыптанган төмөнкү терс функциялары аныкталды:

- бюджеттик кудуретсиздик;
- менчик ээлеринин жашаган аймагына өнүктүрүүгө социалдык жоопкерчиликтен алыстыгы;
- менчик ээлеринин коомдун инфраструктураны өнүктүрүүгө катышпагандыгы;
- салык каражаттарын максаттуу пайдаланууга коомдук контролдун жоктугу;
- жан бактылык.

Бул иште мурда сандык баалого дуушар болбогон, салыктын тик адилеттигин баа берүүнүн расмий математикалык куралы берилген.

Кыргыз Республикасынын турак-жай мүлктүн салыктоо системасынын өркүндөтүү боюнча изилдөө төмөнкүдөй натыйжаларга алып келди:

- Автордун, турак-жай мүлктүн салык салуунун концепциясы, ар түрдүү башкаруу денгээлдеринде бул концепцияны жүзөгө ашыруу боюнча милдеттердин чөйрөсү аныкталган;
- Турак-жай мүлктүн салыктык баасынын эсептөөлөрүн талап кылбай турган, универсалдуу жалпы модел иштеп чыгарылган. Бул модел базалык салыктын турак жайдын жалпы аянтынын бирдигине жана базар баага статистикалык олуттуу таасир тийгизген турак-жайдын параметрлеринин салыштырмалуу көрсөткүчтөрүнө негизделген;

- Жалпы эле Бишкек шаары жана Кыргыз Республикасынын шартында, универсалдин моделдин пайдалануу боюнча бюджеттик таасирдин сандык баалоосу берилген;
- Универсалдык моделинде турак-жайдын орунун эсепке салуу үчүн, Бишкек шаарынын баа зоналуу маселеси математикалык түрүндө катталып жана анын чечүү жолу берилген. жазылган.
- Чоң сан маалымат базасына, эконометрикалык жана кластердик анализдин методуна, көп басыктуу алгоритмине таянган селебдүү жердин баа зоналоо боюнча жалпы методикасы түзүлгөн. Ал ар түрдүү турак-жай мүлктүн касиети жана баасы жөнүндөгү маалыматты экинчи базардын ачык булактардан алып баа зоналоо картасына түшүрөт. Картанын максаты - салыкты эсептөөдө жайгашкан орундун салыштырмалуу салымын эске алуу;
- Кыргыз Республикасынын салык шарттарына жалпы моделдин көндүрүү боюнча, андан сырткары турак-жайдын салык кирешесинен чыккан жергиликтүү бюджеттердин шем дал келбөөчүлүктөрдү четтетүү жана салык саясатын иштеп чыгуу боюнча сунуштар берилген.

Ошентип, диссертациялык изилдөөлөрдүн алкагында коюлган жана чечилген маселелер системалык мамиленин маанилүүлүгүн жана зарылдыгын көрсөткөн, башкача айтканда, турак-жай салыктын проектин түзүү мезгилинен башталган методологиясынын бардык компоненттеринин ортосундагы ич ара байланышы, салыктын проектин анын аткарган ролунун мазмуунунан баштоосу, андан кийин гана турак-жай салыктоо принциптерин бузбаган жана белгилүү ролун аткарган салыктын моделин түзүү керектиги көрсөткөн.

КОЛДОНМО СУНУШТАР

Иштелип чыккан турак-жай салыктоого системалык мамиле жана салыктоонун жалпы модели салыктык демилгесине байланыштуу жана 2013-2017-жылдардын Кыргыз Республикасынын туруктуу өнүктүрүү Програмадагы коюлган көйгөйлөрдү чечүүдө мамлекеттик бийлик органдары тарабынан толук же жарым-жартылай колдонулушу мүмкүн, тактап айтканда, салыкты жогорулатуу саясаты жана учурдагы мүлк салык системасын өзгөртүү максатында:

- Салыктык базаны көбөйтүү;
- Жергиликтүү бюджеттердин туруктуу киреше алуу;
- Турак жай ээлерине салык жүгүн тегиздөө;
- Салык жеңелдиктерди оптималдаштыруу.

Салык салуу максаттары менен сунушталган шаардык аянттын баа-зоналаштыруу жалпыланган методологиясы төмөнкүдөй колдонулушу мүмкүн:

- Кыргыз Республикасынын салык кодексине ылайык, турак-жайдын салык баасын эсептөөдө зоналык коэффициенттин пайдаланган Ош жана Жалал-Абад шаарларын зоналаштыруу маселесинде;
- ар түрдүү иш-ниети менен курулган мүлктү баалоо максатында баа-зоналаштыруу карталарын иштеп чыгуу;
- мамлекеттик курулуштардын ижара акысынын базар баасын аныктоо. Бишкек шаарынын баа-зоналаштыруу маселеси төмөнкүдөй колдонулушу мүмкүн:
- шаар депутаттары Бишкек шаарынын мүлк салыктоодо учурдагы колдонулган зоналаштыруу кемчиликтерин чечүү үчүн;
- кыймылсыз мүлк негизинде насыя менен камсыздаган банктардын күрөө бөлүмдөрү;
- баалоо компаниялар.

Өлкөнүн белгилүү «Al-Star» деген баалоо компаниясы айтылган баа-зоналаштыруу картасын турак-жай баалоо иштерине киргизген.

Изилдөөнүн теориялык жана методологиялык иштеп чыгарылган натыйжалары мындан аркы илимий изилдөө же турак-жай мүлктүн салыктоо жана массалык баалоонун математикалык-моделдештирүү ыкмалары менен алектенген окуу китептерине киргизүү мүмкүн.

ДИССЕРТАЦИЯ ТЕМАСЫНДА ЖАРЫЯЛАНГАН ИШТЕРДИН ТИЗМЕСИ

«Илимдеринин доктор даражасын алуу үчүн диссертациялардын негизги натыйжаларынын мезгилдүү басып чыгарылган сунуш тизмесине» кирген макалалар

1. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В., Максумова, Н.Р. Рынок квартир в г. Бишкек [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов Н.Р. Максумова // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ.– 2002. – №4. – С.30-35.
2. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. Проблемы неравномерности, возникающие при массовой оценке недвижимости [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ.– 2003. – №1. – С.16-20.
3. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В., Батанов, А.В., Казанцева, А.А. Относительная ценность городской земли [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, А.В. Батанов, А.А. Казанцева // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ.– 2003. – №1. – С.21-25.
4. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В., Батанов, А.В. Методика стоимостного зонирования территории г. Бишкек на основе кластерного анализа [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, А.В. Батанов // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ.– 2004. – №1. – С.9–16.
5. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. Налогообложение недвижимости: законодательные основы и прогноз поступлений от налога на недвижимость в г. Бишкек [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2005.– №4.– С.57-71.
6. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В., Оморова, А.Т., Кисенков, А.Г. Анализ становления и развития рынка недвижимости в Кыргызской Республике [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, А.Т. Оморова, А.Г. Кисенков // Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ.– 2006. – №4.– С.5-25.
7. Лукашова, И.В. Сравнительный анализ фискальных и социальных преимуществ методик определения налогооблагаемой стоимости недвижимого имущества в Кыргызской Республике [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. –2010. – №1.– С.188-197.
8. Лукашова, И.В. Эволюция методологии налогообложения городских земель Кыргызстана (на примере г. Бишкек) [Текст] /И.В. Лукашова//

- Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2012. – №4. – С.68-73.
9. Лукашова, И.В. Эволюция учета местоположения при налогообложении городских строений в г. Бишкек [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2012. – №6. – С.160-164.
 10. Лукашова, И.В. Методологические особенности ценового зонирования территории г. Бишкек [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2012. – №11. – С.102-105.
 11. Лукашова, И.В. Анализ налоговых поступлений от недвижимого имущества, не используемого для осуществления предпринимательской деятельности в Кыргызской Республике (2010-2012 гг.) [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. –2013. – №5. – С.151-154.
 12. Лукашова, И.В. Влияние методологии расчета налога на жилую недвижимость на основные функции налога [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2013. – №5. – С.154-157.
 13. Лукашова, И.В. Совершенствование методологии расчета налога на жилье в Кыргызской Республике на примере г. Бишкек/И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2014.– №2. – С.25-30.
 14. Лукашова, И.В. Взаимосвязь социально-экономического положения регионов Кыргызской Республики с региональным коэффициентом, учитываемым в модели налогооблагаемой стоимости недвижимого имущества [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2014.– №6. С.100-104.
 15. Лукашова, И.В. Обоснованность значений зонального коэффициента в модели налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости г. Бишкека [Текст] /И.В. Лукашова// Вестник Кыргызско-Российского Славянского Университета; КРСУ. – 2015.– №3.– С.48-52.

РИНЦ менен индекстелген чет мамлекеттик мезгилдүү макалалар

16. Лукашова И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в новых странах Восточной Европы и России [Электронный ресурс]/ И.В. Лукашова // Наукоеведение. – 2016. – Т. 8, № 2. – URL : <http://naukovedenie.ru/PDF/128EVN216.pdf>.
17. Лукашова, И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Центральной Азии [Электронный ресурс]/ И.В. Лукашова //

Финансы и управление. – 2016. – № 2. – С. 1-21. – URL : http://e-notabene.ru/flc/article_17578.html.

18. Лукашова, И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Закавказья [Электронный ресурс]/ И.В. Лукашова // Финансы и управление. – 2016. – № 2. – С. 22-37. – URL : http://e-notabene.ru/flc/article_17659.html.
19. Лукашова, И.В. Сравнительный анализ налога на жилую недвижимость в странах Балтии [Электронный ресурс]/ И.В. Лукашова // Наукоеведение. – 2016. – Т. 8, № 3.– URL : <http://naukovedenie.ru/PDF/19EVN316.pdf>.
20. Лукашова И.В. Принципы налогообложения жилой недвижимости [Текст]/ И.В. Лукашова // Налоги и налогообложение. – 2016. – № 4. – С. 359 - 363.
21. Лукашова, И.В. Ценовое зонирование территории г. Бишкек для целей налогообложения жилья [Текст]/Лукашова И.В. // Налоги и налогообложение. – 2016. – № 8. – С.625 – 634.
22. Лукашова, И.В. Социальная справедливость налогообложения жилой недвижимости и ее оценка [Текст]/Лукашова И.В. // Налоги и налогообложение. – 2016. – № 9. – С.716 – 724.

Башка эл аралык рецензия алуучу журналдардагы макалалар

23. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. Исследование рынка недвижимости на основе временных рядов стоимости [Текст] /И.В. Лукашова , Н.В. Мокроусов //Рынок земли; Киев.– 2002.– №2.– С. 44–48.
24. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. , Батанов, А.В. Методика стоимостного зонирования городской территории на основе кластерного анализа [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, А.В. Батанов //Рынок земли; Киев. – 2003.– №4-5. –С. 90–98.
25. Лукашова, И.В., Мокроусов, Н.В. Налогообложение в Кыргызской Республике. Проблемы и перспективы [Текст] /И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов //Управління сучасним містом; Киев. – 2006.– № 1-2/1-6(21-22). – С.119–137.

Автордун башка жарыяланган иштери

26. Принципы оценки недвижимости [Текст]: учебное пособие/ Н.С. Богубаев, А.И.Руденко, О.В. Руденко О.В., Н.С. Игнатенко, И.В. Лукашова, Н.И. Богубаева/ Под ред. А.И. Драпиковского, И.Б. Ивановой – Бишкек, 2003. –108 с.
27. Финансовый и инвестиционный анализ недвижимости [Текст]: учебное пособие/ Н.С. Богубаев, А.М. Тологонова, А. И.Руденко, И.В. Лукашова,

Н.И. Богубаева/ Под ред. А.И. Драпиковского, И.Б. Ивановой – Бишкек, 2003. –108 с.

28. Оценка недвижимости [Текст]: учебное пособие для студентов экономических специальностей /А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко/ Под ред. А.И. Драпиковского, И.Б. Ивановой – Бишкек: Изд-во «Ега-Басма», 2004. – 488 с.
29. Оценка недвижимости [Текст]: учебник/А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко/ Под ред. А.И. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-ое. – Бишкек: Изд-во «Ега-Басма», 2007. – 480 с.

Лукашова Ирина Викторовнанын “Турак жай козголбос мүлкүнө салык салууга системалык мамиле кылуунун методологиясы (Бишкек шаарынын мисалында)” темасына жазылган 08.00.10 – финансы, акча жүгүртүү жана кредит адистиги боюнча экономика илимдеринин доктору илимий даражасын изденүү диссертациясынын РЕЗЮМЕСИ

Түйүндүү сөздөр: системалык мамиле кылуу, турак жайдын рыноктук баасы, коомдук инфраструктура, турак жайга салык салуу принциптери, турак жайга салык салуунун функциялары, тике бир калыптуулуктун дифференциалы, баалык зоналоосу, турак жайга салык салуунун методологиясы, универсалдуу салыктын модели.

Изилдөөнүн объектиси: турак жай козголбос мүлкү, изилдөө предмети – турак жайга салык салуу.

Изилдөөнүн максаты: Кыргыз Республикасында турак жайга салык салуунун жана анын жаңы концепциясынын теориялык-методологиялык негизин камсыз кылуучу жана өзара байланышкан илимий милдеттерди чечүүгө карата системалык мамиле кылуунун методологиясын иштеп чыгуу.

Теориялык-методологиялык негизи: козголбос мүлккө салык салуунун маселелери менен алектенген азыркы окумуштуулардын эмгектери, Россия империясында, Советтер Союзунда жана постсоветтик өлкөлөрдө турак жайды баалоо боюнча мыйзамдык документтер; Мамлекеттик программалар, Кыргыз Республикасынын министрликтеринин жана ведомстволорунун микроаалыматтары; Дүйнөлүк Банктын баяндамалары; эконометриялык жана кластердик талдоонун методдору.

Илимий жаңылыгы: турак жайга салык салуунун принциптери белгиленди; турак жайга салык салуунун жаңы концепциясы, турак жайга салыктын универсалдуу модели, аймактардын баалык зоналоо методикасы иштелип чыкты; Кыргыз Республикасынын салык системасынын шарттарына карата универсалдуу моделин ылайыкташтыруу боюнча сунуштар берилди.

Колдонуу даражасы: методикасынын автору тарабынан сунушталган Бишкек шаарынын аймагын баалык зоналоо картасы “Al-Star мүлктү баалоо жана экспертизадан өткөрүү борбору” ЖЧКсында колдонулат; диссертациянын теориялык иштелмелери Кыргыз-Россия Славян университетинде “Козголбос мүлктү массалык баалоо жана ага салык салуу” автордук курсун окууда колдонулат.

Колдонуу чөйрөсү: диссертациядагы корутундулар жана сунуштар Кыргыз Республикасында тарабынан жеке адамдардын мүлкүнө салык салууда; Ош жана Жалал-Абад шаарларында баалык зоналоону өткөрүүдө; козголбос мүлктү баалоо жана ага салык салуу курстарын окутууда колдонулушу мүмкүн.

РЕЗЮМЕ

диссертации Лукашовой Ирины Викторовны на тему: “Методология системного подхода к налогообложению жилой недвижимости (на примере г. Бишкек)” на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.10 – финансы, денежное обращение и кредит

Ключевые слова: системный подход, рыночная стоимость жилья, принципы налогообложения жилья, функции налогообложения жилья, дифференциал вертикальной равномерности, ценовое зонирование, методология налогообложения жилья, модель универсального налога.

Объект исследования: жилая недвижимость, предмет исследования – налогообложение жилой недвижимости.

Цель исследования: разработка методологии системного подхода к решению ряда взаимоувязанных научных задач, обеспечивающих теоретико-методологическую основу налогообложения жилья и новой концепции налога на жилье в Кыргызской Республике

Теоретико-методологическая основа: труды современных ученых, занимающихся вопросами налогообложения жилья; законодательные документы по оценке жилья в Российской империи, Советском Союзе и постсоветских странах; Государственные программы, микроданные министерств и ведомств Кыргызской Республики; доклады Всемирного Банка; методы эконометрического и кластерного анализа.

Научная новизна: сформулированы принципы налогообложения жилья; разработаны новая концепция налогообложения жилья, универсальная модель налога на жилье, методика ценового зонирования селитебных территорий; даны рекомендации по адаптации универсальной модели к условиям налоговой системы Кыргызской Республики.

Степень использования: в ОсОО «Центр оценки и экспертизы собственности Al-Star» используется карта ценового зонирования территории г. Бишкек для целей оценки рыночной стоимости объектов жилой недвижимости, разработанная на основе предложенной автором методики; теоретические разработки диссертации широко используются в Кыргызско-Российском Славянском университете.

Область применения: выводы и рекомендации, изложенные в диссертации, могут быть использованы в Кыргызской Республике при совершенствовании налогообложения жилья; при проведении ценового зонирования в гг. Ош и Джалал-Абад; оценочными компаниями, занимающимися вопросами оценки стоимости жилья; вузами, в которых экономика изучается оценка и налогообложение недвижимости.

ABSTRACT

Irina V. Lukashova dissertation on the topic: "The methodology of the system approach to residential property taxation (for example, Bishkek)" for the degree of doctor of economic sciences, specialty 08.00.10 - Finance, money circulation and credit

Key words: systematic approach, market cost of residential property, social infrastructure, taxation principles of residential property, residential property taxation functions, vertical equality differential, price zoning, residential property taxation methodology, model of universal tax.

Research object: residential property; research subject – residential property taxation.

Research purpose: working out systematic approach to the solution of a number of mutually connected scientific tasks which provide theoretical and methodological base of residential property taxation and new conception of residential property taxation in the Kyrgyz Republic.

Theoretical and methodological foundations: works of modern scientists engaged in problems of residential property taxation; legislative documents on residential property evaluation in Russian imperia, Soviet Union and post-Soviet countries; state programs, microdata of ministries and offices of the Kyrgyz Republic; World Bank reports; methods of econometric and cluster analyses.

Scientific novelty: special principles of residential property taxation were formulated; new conception of residential property taxation, an universal model of residential property tax, price zoning technique of residential territories for residential property taxation were developed; recommendations were given to adaptation of universal model to the conditions of taxation system of the Kyrgyz Republic.

Degree of usage. "Al Star" LLC "The center of evaluation and expertise property" uses the map of price zoning of territory of Bishkek city for evaluation of market cost of residential property objects. It was developed by the author of the price zoning technique of city territory; theoretical and methodical developments of the dissertation are widely used in Kyrgyz-Russian Slavic University for academic and methodical provision of the courses created by the author: "Mass evaluation and taxation of real estate" and also "Economic and mathematical modelling", "Time Series analysis".

Application area: conclusions and recommendations given in the dissertation can be used in central power bodies in the Kyrgyz Republic - for improve property taxation of physical entities, in organs of local management - for price zoning in cities Osh and Jalal Abad; in evaluation companies - for cost evaluation residential property; in high educational establishments - for deep study of real estate tax.

Басууга 29.12.2016 ж. кол коюлду. Форматы 60x84¹/₁₆.

Көлөмү 2,5 б.т. Нускасы 50 экз.

КРСУ Басмакана
Бишкек ш., Горький көч., 2