

ӘОЖ528.4

Білім алушы: Сағанаев М.К., Турақова Г.Қ., студент

Ғылыми жетекші: Тасанова Ж.Б., магистр, аға оқытушы

«Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық-техникалық университеті» КеАҚ,
Орал қ.

ЖЕР КАДАСТРЫ: ЖЕР РЕСУРСТАРЫН БАСҚАРУ ЖӘНЕ ТҰРАҚТЫ ДАМУДЫҢ МАҢЫЗДЫ ҚҰРАЛЫ

ТҮЙІН

Бұл мақалада біз кадастр түсінігі жайлы ақпараттарды бере отыра, оның даму тарихы және түрлеріне, маңыздылығына және жасалып жатқан инновацияларына, сондай-ақ оның тұрақты дамуы мен әлеуметтік теңдіктегі рөліне қысқаша шолу жасаймыз. Қазіргі таңда жер кадастрының даму қарқындылығы өсіп жатқандықтан осы сала негізінде туындайтын мәселелер мен қиындықтарына тоқтала отыра оның шешу жолдарын қарастырамыз.

Түйінді сөздер: жер кадастры, кадастрдағы қиындықтар, әлеуметтік теңдік, инновация, тұрақтылық

Жер кадастры – бұл жерге меншік құқығы, жерді пайдалану және мүліктің шекарасы туралы мәліметтерді беретін мемлекеттік сала. Ол жер ресурстарын басқару, қала құрылысы, салық салу және апат қаупін азайту үшін маңызды құрал ретінде қызмет етеді. Жер кадастрының негізгі 3 түрі бар.

Құқықтық кадастр - негізгі объекті жайлы мәліметтерді анықтау, яғни оның құқықтық пайдаланылуы және осы жылжымайтын мүлік бойынша нақты мағлұматтарды әзірлеу және тіркеу жұмыстары болып табылады. Жүзеге асуы бойынша екі бөлімнен:

- Жылжымайтын мүліктің иесі жайы мәліметтерден;

- Жылжымайтын мүліктің мазмұны мен зерттеу жұмыстарын толықтыратын сипаттамалардан тұрады.

Құқықтық кадастрын жүргізу аясында:

- жылжымайтын мүлікке құқық беру және оның ресми түрде бойындау, жер тек ресурс ретінде емес өндірістің негізгі құралы ретінде де қарастырылатындықтан нарықтағы орны бөлек. Сондықтанда нарықтық экономикаға көшіп жатқан мемлекеттер үшін бұл тиімді жүйе;

- үлкен көлемдегі телімдердің шекараларын анықтау және бөлу жұмыстарын жүргізу. Бұл көп көлемдегі жерлерді жекеменшікке айналдыру кезінде тиімді;

- жер учаскесіне кадастрлық жұмыстар жүргізіледі. Осы бойынша жер көлемі бойынша мәліметтері анықталып, жылжымайтын мүліктің карталары құрастырылады.

- жерлерді есепке алу және тіркеу жұмыстары жүргізіледі.

Қазыналық кадастр. Жылжымайтын мүлікке салық салуды қамтитын жүйені қазыналық кадастр деп атаймыз. Ежелгі дәуірлерде пайда болған салық салу жүйесі қазіргі таңда белгілі бір жер телімі туралы ақпараттарды қамтамасыз ете отыра, сол жердің бірлігін анықтап, белгілеумен айналысады. Салық салуға болатын бірліктерге: жер телімі, белгілі бір объекті орналасқан жер, үйді жатқызуға болады. Қазыналық кадастр жүйесі дұрыс орындалуы үшін жан жақты зерттеулерді жүргізу қажет, оның ішінде сыртқы факторлар туралы ақпараттарды алу. Оларға жер телімі туралы нақты ақпараттар, топырақ

құрылымы, нысаналы орналасуы, мақсаты және тағы басқа мәліметтерді атап өтсек болады.

Көп салалы кадастр. Бұл жүйеде қазыналық әне құқықтық кадастр қатар қызмет атқарады. Ертеден бастап кадастр тараған елдерде қазыналық жүйе қоланылады. Ал, жеке құқықтарды жүргізуді қажет ететін елдерде заңды кадастр жүзеге асырылады. Көпсалалы кадастр аясында жерге құқық беру оның пайдаланылуын қадағалау, жерге орналастыру жұмыстарын жүргізу, жер иеленуші туралы ақпараттар, шекараларын бөлу, кадастрлық құнын анықтау және меншіктің сатылым бағасы секілді бірқатар ақпараттар өңделеді.[1]

Кесте 1 - Жер кадастры орындайтын жұмыстың түрі мен күрделілігіне қарай бөлінуі

негізгі (бірінші)	ағымдағы (жалғастырушы)
Кадастрланған аймақ туралы алғашқы мағлұматтарды (құқығы, табиғаты, топырақ және шаруашылық жағдайы) жинақтау. Жинаталған деректемелер негізінде алғашқы жазба жұмыстары жүргізіледі. Дифференциалды кадастрлық жұмыстар нәтижесінде ҚР жер қорының бөлінуі және бағалау құны туралы ақпараттар аламыз. Негізге жер кадастрында жерді бағдарлау, карталарды дайындау, тексеру және құнын анықтау секілді жұмыстар атқарылады.	Кадастрлық жұмыстар арқылы дайын болған құжаттарға өзгертулер енгізу, жердің сапалық жай-күйімен оның қолданылуы және жаңа пайдалануға берілетін жер учаскелері туралы мәліметтерді дайындау және енгізу болып табылады. Заңсыз әрекеттерге жол бермеумен айналысады. Оның ішінде: жердің ағалық жай-күйін ескермей оны алмастыру, жеді заңсыз алу немесе оны өз еркімен беру.

«Кадастр» сөзі француздың «cadastre» сөзінен шыққан, мүліктің тізімі, реестр дегенді білдіреді. Кадастр ғасырлар бойы әртүрлі формада қолданылып келді, ежелгі дәуір мемлекеттері оны салық жинау және жерге меншік құқығын тіркеу үшін қолданған, оның алғашқы үлгілері Ежелгі Египетте, Грецияда және Римде табылған. Ең алғаш болып біздің дәуірімізге ейінгі 600 жылдан бері Грецияда табылған жазба деректерде осы жер кадастры жүргізгендігі жөнінде дәлел бола алатын заңнамалар кездескен. Бұл занама Солон деп атала келе онда жер салығы, жылжымайтын мүлікке негізделген заңнамалар қарастырылған. Осы заңнама арқылы мемлекете тәртіп орнатыла бастаған. Ал, қазіргі уақытта кадастр Жер ресурстарын тиімді басқаруды қамтамасыз ететін және экономикалық дамуды қолдайтын жер жоспарлаудың маңызды құралына айналды. Қазақстан Республикасындағы жер кадастры міндеті мемлекет жерінің жағдайы, орналасуы, есепке алу, тіркеу және бағалау секілді жұмыстар болып табылады. Мемлекеттік жер кадастры сонымен қатар, жылжымйтын мүлік субъектілерін, яғни заңды тұлғалар, жеке тұлғалар тағы басқаларды жер телімі бойынша ақпараттармен қамтамасыз етумен айналысады. Осы мақсатта жер кадастры құжаттары дайындалады. Кадастрлық құжаттар: кадастрық ісі, жер кадастры кітабы, мемлекеттік жер тізілімі және кадастрлық карталар жатады. Қысқаша тоқталып кетер болсақ:

1. Кадастрлық іс-жылжымайтын мүлік туралы бастапқы ақпараттар және өзгеріс енгізілген жер туралы ақпараттар жиынтығы. Бюджет қаражатымен жер ресурстарын басқару комитеті немесе лицензиясы бар бөлімшелерде жүзеге асырылады. Комитет бөлімшелерінде жүзеге асырылған болса кадастрлық іс құжаты 2 дана жасалып, 1 данасы бөлімшеде 2-інші данасы жер ресурстарын басқару комитетіне беріледі.

2. Мемлекеттік жер кадастры кітабы-территориялы өлшемдеге сай әртүрлі жасалды. ҚР заңнамасына сай жүзеге асырылады. Негізгі 4 бөлімнен тұрады:

- бірінші бөлімде жылжымайтын мүліктің жер кадастры нөмірі, меншік иесі құқығы, нысаналы пайдаланылуы, бөлініп бөлінбеуі секілді мәліметтер қамтылады;
- қолданылуы;

- үшінші бөлімде шабындық, жайылым жерлердің құнарлық жағдайы көрсетіледі;
- жердің кадастрлық бағалау құндылығы.

Жазба деректерінің дұрыстылығына байланысты жылына бір рет, 1 қаңтарға дейін есеп беріледі. Ал, 5 жылда бір рет жалпылама аумақ бойынша жер жағдайы мен оның коданылуы жайлы есеп беріледі.

3. Жер тізілімі-жер телімін меншік иесі өз құқығына алғаннан кейін кадастрлық нөмір.

4. Кадастрлық карта-жер учаскесінің орналасуы, бөлінуі, шекаралық қалыптасуы, бөлінбеуі секілді мәліметтерді қарастыра отыра сызба түрінде берілуі.[1,2]

Кадастр қазіргі қоғам үшін маңызды құрал болып табылады, өйткені ол жерді тиімді басқаруға мүмкіндік береді, мөлдір әрі ашық есеп беруді қамтамасыз етеді және меншік құқығын қолдайды. Ол жер дауларының алдын алуға, сыбайлас жемқорлықты азайтуға және экономикалық өсуге көмектесетін жерге меншік құқығы, меншік шекарасы және жерді пайдалану туралы нақты және өзекті ақпаратты ұсынады. Кадастр сонымен қатар тиімді салық салуға және жерді бағалауға мүмкіндік береді, бұл мемлекеттік қызметтер мен инфрақұрылымды қаржыландыру үшін маңызды.

Маңыздылығына қарамастан, кадастр бүгінгі таңда үлкен дәлдік, стандарттау және өзара функционалды әрекеттесу қажеттілігі сияқты бірнеше қиындықтарға тап болады. Дәл емес немесе толық емес деректер жер дауларына, сыбайлас жемқорлыққа және меншік құқығының жоғалуына, сонымен қатар шығындардың жоғарылауына және жүйеге деген сенімнің төмендеуіне әкелуі мүмкін. Осы мәселелерді шешу үшін мемлекеттер мен әлемдік ұйымдар цифрлық карта жасау, географиялық ақпараттық жүйелер (ГАЖ) және бұлттық платформалар сияқты технологияларға көбірек жүгінуде. Бұл құралдар жер деректерін нақты уақыт режимінде бақылауға және басқаруға мүмкіндік береді. Дегенмен, жер деректерін оңай алмасу және біріктіру мүмкіндігін қамтамасыз ету үшін әртүрлі жүйелер мен елдер арасында стандарттау мен үйлесімділік әлі де қажет, Жер кадастры алдында тұрған міндеттерді шешудің перспективалы шешімдерінің бірі блокчейн және жасанды интеллект (АІ) технологияларын пайдалану болып табылады.

Мысалы, блокчейнді әртүрлі мүдделі тараптар арасында жерді иелену мен құқықтар туралы мәмілелердің қорғалған, бұрмаланбаған жазбасын жасау үшін пайдалануға болады, бұл жер реестрінің ашықтығын жақсартуға және алаяқтық немесе қателер қаупін азайтуға көмектеседі. Екінші жақтан, жасанды интеллект жер деректерінің үлкен көлемін талдау және АІ-мен жұмыс істейтін жер тіркеу жүйелері жер деректеріндегі сәйкессіздіктерді, қауіптілігі жоғары транзакцияларды автоматты түрде анықтай алады, деректерді қолмен өңдеуге байланысты уақыт пен шығындарды азайтуға көмектесетін жерді басқару және жоспарлау бойынша деректерге негізделген ұсыныстарды беру үшін пайдаланылуы мүмкін.[3]

Кадастр сонымен қатар табиғи ресурстарды тиімді басқаруға, климаттың өзгеруіне бейімделуге және апаттар қаупін азайтуға мүмкіндік беру арқылы тұрақты дамуға үлес қоса алады. Кадастр меншік құқығы, сондай-ақ жерді пайдалануды тиімді жоспарлау және аймақтарға бөлу үшін маңызды болып табылатын меншік шекаралары мен жерді пайдалану туралы нақты және өзекті ақпаратты ұсынады ал ол өз тарапында кадастр қоршаған ортаның нашарлауына немесе табиғи апаттарға ұшырау қаупі бар аймақтарды анықтауға және түсетін зардаптарды тиімді төмендетуге және бейімделу бойынша тиісті шараларды әзірлеуге қолдау көрсете алады. Мысалы, Бразилияда кадастр ормандарды кесуді картаға түсіру және бақылау және жерді тұрақты пайдалануды жоспарлауды қолдау үшін пайдаланылды.

Кадастр сондай-ақ әлеуметтік теңдікті қамтамасыз етуде және жерді жаулап алу немесе спекуляциялаудың алдын алуда маңызды рөл атқарады. Ол маргиналданған қауымдастықтардың, әсіресе әйелдер мен жергілікті халықтардың (коренной народ) жер пайдалану құқығын реттеуді және қамтамасыз етуді қолдау арқылы кадастр әлеуметтік

әділеттілікті ілгерілетуге және кедейлікті азайтуға көмектеседі. Мысалы, Перуде кадастр ауылдық қауымдастықтардың жер құқықтарын ресімдеу және жерді пайдалану мен меншікке қатысты қақтығыстарды азайту үшін пайдаланылды. Ол сондай-ақ сыбайлас жемқорлықтың алдын алу және жерді пайдалану туралы шешімдердің қоғам мүддесі үшін қабылдануын қамтамасыз ету үшін маңызды болып табылатын ашықтық пен есеп берушілікке ықпал етеді.[2]

Қорытындылай келе, кадастр жерге орналастыру мен тұрақты дамудың маңызды құралы болып табылады. Ол жерге меншік құқығы, меншік шекаралары және жерді пайдалану туралы нақты және өзекті ақпаратты қамтамасыз етеді, бұл жерді тиімді басқару үшін маңызды және экономикалық өсуді қолдайды. Бүгінде ол бірнеше қиындықтарға тап болғанымен, блокчейн және жасанды интеллект сияқты жаңа технологиялар кадастрды жақсарту және осы қиындықтарды жеңу үшін инновациялық шешімдер ұсынады. Осы технологияларды қолдана отырып, және осыны әлеуметтік теңдік стратегияларына біріктіру арқылы әр мемлекет жерді басқару процестерін оңтайландырып, барлығының игілігі үшін тиімді, ашық және әділ басқарылуын қамтамасыз ете алады.[1, 2, 3]

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

11. Гендельман М.А., Қырықбаев Ж.Қ., Жерге орналастырудың және кадастрдың ғылыми негіздері. Оқулық. – Астана, 2004.
12. Т.Жоламанов, Т.Пентаев, О.Абралиев. Жер кадастры - Алматы: Эверо, 2015. – 416б.
13. Уманец В.Н. Основы земельного кадастра и оценки земель- Алматы 2005. 275б,

РЕЗЮМЕ

В этой статье мы кратко рассмотрим историю и виды развития кадастра, его значение и разрабатываемые инновации, а также его роль в устойчивом развитии и социальном равенстве, предоставив информацию о понятии кадастра. В настоящее время, поскольку интенсивность развития земельного кадастра растет, мы рассмотрим пути его решения, остановившись на проблемах и трудностях.

REZUME

In this article, we will briefly review the history and types of development of the cadastre, its significance and innovations being developed, as well as its role in sustainable development and social equality, providing information about the concept of the cadastre. Currently, as the intensity of the development of the land cadastre is growing, we will consider ways to solve it, focusing on the problems and difficulties arising on the basis of this industry.

ӘОЖ: 693.78 (699.82)

Білім алушы: Испусинова Д., Қәдір Д., студент,

Ғылыми жетекші: Ожанов Г.С., а.ш.ғ.к., доцент

«Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық-техникалық университеті» КеАҚ, Орал қ.

ЖОЛ ҚҰРЫЛЫСЫН ҚАУІПСІЗДІК ЕРЕЖЕЛЕРІНЕ САЙ ҰЙЫМДАСТЫРУ

ТҮЙІН

Мақалада еліміздегі жол құрылысының маңыздылығы мен жолмен қатар келетін элементтердің байланысы туралы баяндалған. Жолдың дұрыс салынуы тек автомобильдердің қауіпсіздігін емес, сонымен қатар жол бойындағы тұрғын үй,