

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық
емес акционерлік қоғамы

Ө.А. Байқоңыров атындағы тау-кен – металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

Аман Дулат Сабитұлы

Жер учаскелерін мемлекеттік кадастрлық есепке алуды жүргізу технологиясы.
Алматы қаласы Спорт кешені “Republic”.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6В07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Алматы 2023

□

□

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық
емес акционерлік қоғамы

Ө.А Байқоңыров атындағы тау-кен – металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы

ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
PhD докторы
Э.О.Орынбасарова
« » 2023ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Жер учаскелерін мемлекеттік кадастрлық есепке алуды жүргізу технологиясы».
Алматы қаласы Спорт кешені “Republic”.

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Орындаған

Аман Дулат Сабитұлы

Пікір беруші: Магистрант, Аға оқытушы Ғылыми жетекші: Т.ғ.м.

_____ Жантуева Ш.А.

_____ Абдуллаева А.Б.

« » 20

23 ж. « » 20 23 ж.

Алматы 2023

□

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

«Қ.И.Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық
емес акционерлік қоғамы

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
PhD докторы

Э.О.Орынбасарова

« » 2023ж.

**Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: Аман Дулат Сабитұлы

Тақырыбы: «Жер учаскелерін мемлекеттік кадастрлық есепке алуды жүргізу технологиясы.

Алматы қаласы Спорт кешен “Republic”.

Академиялық істер жөніндегі проректор 2022 жылғы «23» 11 №408-П/Ө

бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «25» мамыр 2023жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: Өндірістік тәжірибе өту барысында

алынған материалдар жинақталған

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Алматы қаласы жайлы жалпы мәлімет

б) Жер учаскелерін мемлекеттік кадастрлық есепке алу

Графикалық материалдардың тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете отырып): жер кадастрлық құжаттамалар, Жер кадастры және мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі басқармасы, AutoCAD,

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: Земельный кодекс Республики Казахстан. – Алматы;

ЮРИСТ, 2004с. Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».-Алматы,1991, Закон

Республики Казахстан «О земельной реформе» от 28.06.91., № 729. Сборник нормативных

актов по земельным отношениям и землеустройству. Алматы:Каржы-Каражат,1997, Закон

республики Казахстан «О земле». Алматы ,2001. Земельное законодательство. Сборник

нормативных актов,А.2005г. Дегтярев И.В. Государственный учет земель и их сравнительная

оценка.- М.:1982.- 40с. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр Казахстана. Алматы:

КазНИИЭРСТ.- 2000. – 214 с.

□

2

Дипломдық жұмысты дайындау

КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Алматы қаласы жайлы жалпы мәлімет	16.03.2023	
Жер учаскелерін мемлекеттік кадастрлық есепке алу	20.04.2023	
Арнайы бөлім	29.04.2023	

Аяқталған дипломдық жұмыс үшін, оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен,

кеңесшілер мен және норма бақылаушының қойған
қолдары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер тегі, аты, әкесінің аты, (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қол қойылған күні	Қолы
Алматы қаласы жайлы жалпы мәлімет	Абдуллаева А.Б т.ғ.м.		
Жер учаскелерін мемлекеттік кадастрылық есепке алу	Абдуллаева А.Б т.ғ.м.		
Арнайы бөлім	Абдуллаева А.Б т.ғ.м.		
Қалып бақылаушы	Шакиева Г.С. т.ғ.м.		

Ғылыми жетекші _____ Абдуллаева А.Б

Білім алушы тапсырманы орындауға алды _____ Аман Дулат

Күні "___" _____ 2023 ж.

□

2

АНДАТПА

Ұсынылып отырған дипломдық жобада Алматы қаласы Түркісіб ауданында орналасқан «Republic» спорткешені таңдалды. Қазіргі таңда спорткешендер тапшылық тудырғандықтан өзекті мәселелердің бірі болып саналады. Жер ресурстарын басқарудың жаңа жүйесінің негізі болып Қазақстанның мемлекеттік жер кадастры саналады. Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын жүргізу технологиясы - кадастрлық тіркеуді жүргізуді қамтамасыз ететін кадастрлық тіркеу органының лауазымды адамдарының заңнамалық актілермен айқындалатын әрекеттерінің мазмұны мен реттілігі.

Кадастрлық есепке алудың және көп айналымды жер учаскелеріне қатысты ақпарат берудің технологиялық мүмкіндіктері пайда болды. Мемлекеттік жер кадастры жаңа жағдайда көп функционалдық, ғылыми-техникалық және ақпараттық жүйе болып қалыптасты. Спорткешеннің жер учаскелерін мемлекеттік кадастрылық есепке алуды жүргізу технологиясын қолдана отырып паспорты сызылды.

АННОТАЦИЯ

В представленном дипломном проекте был выбран спортивный комплекс «Republic», расположенный в Турксибском районе города Алматы. В настоящее время спортивные комплексы считаются одной из самых актуальных проблем, поскольку они дефицитны. Основой новой системы землеустройства является государственный земельный кадастр Казахстана. Технология ведения государственного кадастра недвижимости – это содержание и порядок действий должностных лиц органа кадастрового учета, обеспечивающего кадастровый учет, определенные законодательными актами.

Появились технологические возможности кадастрового учета и предоставления сведений о многооборотных земельных участках. Государственный земельный кадастр в новых условиях превратился в многофункциональную научно-техническую и информационную систему. Паспорт спорткомплекса оформлен по технологии государственного кадастрового учета земельных участков.

ANNOTATION

"Republic" sports complex located in Turksib district of Almaty city was selected in the presented diploma project. Currently, sports complexes are considered one of the most urgent problems because they are in short supply. The basis of the new land management system is the state land cadastre of Kazakhstan. State real estate cadastre management technology is the content and order of actions of officials of the cadastral registration body, which ensures cadastral registration, determined by legislative acts.

Technological possibilities of cadastral registration and providing information on multi-circulation land plots have appeared. The state land cadastre has become a multi-functional, scientific-technical and informational system in the new situation. The passport of the sports complex was drawn using the technology of state cadastral registration of land plots.

□

2

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	6
1 Алматы қаласы туралы жалпы мәлімет	7
1.1 Алматы қаласына сипаттама	7
1.2 Жер кадастрының теориялық негіздері	8
1.3 Кадастрлық есепке алу кезіндегі құжаттамалар	15
2 Жер учаскелерін мемлекеттік тіркеу <u>және кадастрлық есепке алу</u>	19
2.1 Тіркеу мен есепке алу жұмыстарының жүргізу негіздері	19
2.2 Жер учаскесінің қызмет көрсету орталығынан қашықтық түзету коэффициентінің есебі	22
2.3 Тіркеу негізіндегі құжаттамалар	30
3 Жер учаскесінің паспортын бағдарламалық жасақтама арқылы жасау	32
3.1 Алматы қаласы түркісіб ауданында орналасқан «gerublic» спорт кешені	32
3.2 Жер учаскесінің қызмет көрсету орталығынан қашықтық түзету коэффициентінің есебі	32
3.3 «Republic» спорт кешенінің паспортын жасау	34
Қорытынды	43
Пайдаланылған әдебиет көздері	44



КІРІСПЕ

Жер ресурстарын басқарудың жаңа жүйесінің негізі болып Қазақстан Республикасының мемлекеттік жер кадастры саналады. Мемлекеттік жер кадастры жаңа жағдайда көп функционалдық, ғылыми-техникалық және ақпараттық жүйе болып қалыптасып келеді. Жер кадастрының ішінде үш блок қалыптасты – құқықтық, қаржылық және көп функционалдық. Ал көп функционалдық кадастрдың атқарушы, орталық негізі – автоматтандырылған ақпараттық жүйе, бұл жүйе республикалық жер туралы ақпараттық банк рөлін атқарады.

Жер учаскесін есепке алу жұмыстары мемлекеттің жер қорын тиімді пайдаланудың негізі болып табылады. Жер ресурстарын басқару кезінде жер учаскесінің ауданы, шекаралары, паспорты жасалады. Жер учаскесінің паспортын жасау барысында учаске шекарасы, аумақтың ерекшеліктері, орналасқан ғимараттар көрсетіледі.

Жер сапасын есептей отыра, кадастрлық бағалау жұмыстары жасалды. Кадастрлық бағалау жердің инфраструктурасын, жердің сапасын, ауданын есепке ала отыра жасалады. Жер сапасын бағалау үшін бонитет баллы есептелді. Бонитет баллы осы бағалау жұмыстары кезінде маңызды ерекшеліктердің бірі болып табылады.

Негізінен, жер учаскелерін есепке алу жұмыстары көршілес учаскелер арасындағы жер дауларының алдын алу, мемлекеттік жер қорын тиімді пайдалану мақсатында жасалады.

Жұмыс барысында кешенді, оның ішінде әдеби негіздер және Autocad бағдарламасында практикалық деректерді қолдана отырып, учаске паспорты жасалды. Сонымен қатар, зерттеу деректері нәтижесінде, кадастрлық бағасы анықталды. Жасалған жұмыс нәтижелері талданып, қорытынды жасалды.

1 Алматы қаласы туралы жалпы мәлімет

1.1 Алматы қаласына сипаттама

Қаланың табиғаты мен жер бедері ала-кұла. Балқаш және Алакөлге ұласатын солтүстігі көлбеуленген құмды жазық алқап. Бұл өңір негізінен антропогеннің аллювийлік және эолдық шөгінділерінен түзілген. Оның басым бөлігін Сарыесікатыраудың, Тауқұмның, Лөкқұмның, Қарақұмның, Қорғанқұмның қырқалы және төбешікті құмды алқаптары алып жатыр. Балқаш маңы жазығының Іле аңғары өтетін атыраулық бөлігі көне құрғақ арналармен тілімделген. Солтүстік шығыста Жетісу Алатауы мен Барлық тауының аралығында Жетісу (Жоңғар) қақпасы орналасқан.

Қаланың шығысын Жетісу Алатауының сілемдері толығымен қамтыған. Олар тауаралық ойпаңдар мен қазаншұңқырлар арқылы бөлінген. Осы тұста Жетісу Алатауының ең биік тауы — Бесбақан (4 42 м) орналасқан. Тау сілемдерінде 1 00-ден астам мұздық бар, олардың жалпы ауданы 1,0 мың км²-ге жуық. Жетісу Алатауының кейбір сілемдері (Қолдытау, Алтынемел, Малайсары, Тышқантау, Текелі, Сайқан т.б.) өзен маңындағы жазық өңірлерге сұғына еніп жатыр. Облыстың оңт. және оңтүстік-шығысы Іле, Күнгей, Теріскей Алатаулары, Кетпен (Ұзынқара) жотасы және Солтүстік Тянь-Шань сілемдерінің т.б. жоталарынан құралған. Жетісу Алатауы мен Іле, Күнгей Алатаулары және Кетпен таулары аралығында Іле ойысы (аңғары) жатыр. Алматы облысының оңтүстік-батысын және батысын Шу, Іле таулы үстірттері мен далалары қамтыған (Жусандала, Бозой, Қараой үстірттері).

Қаладағы таулар Тянь-Шань тау жүйесінен бой түзеген және кембрийге дейінгі кристалды тақта-тасты тау жыныстары қабаттарынан түзілген. Сондай-ақ мұнда конгломераттар, туфтар, әктастар, граниттер т.б. палеозой жыныстары кеңінен тараған. Тау етегі және облыстың биіктігі орташа өңірлері плейстоцен мен антропогендік шөгінділерден түзілген. Одан кейінгі кезеңдерде бұл таулар бірте-бірте мүжіліп, адырлы жазық (пенеплен) қалыптасқан. Плейстоцен кезеңінің басында, альпілік орогенез кезінде пенепленге айналған өңір тектоник. процестер нәтижесінде кәдімгі тауларды түзген [1].

Мұнда осы кезге дейін тектоникалық +процестер жалғасуда. Оқтын-оқтын болатын жер сілкінулер — соның айқын дәлелі. Кен байлықтарынан облыс қойнауында полиметалл (Текелі) вольфрам (Бұғыты) молибден кентасының едәуір қоры, фарфор тастары (Қапшағай) барит, бентонит сазы (Ақсу, Алакөл аудандары) отқа төзімді балшық, кварц құмы, гипс, тас және қоңыр көмір (Ойқарағай, Тышқанбай) шымтезек, тұз кен орындары және минералды жерасты сулары бар.

Алматы қаласының климаты негізінен континенттік. Қысы қоңыржай салқын. Қаңтар айындағы орташа температура солтжазық бөлігінде — 1 -1 °С, оңтүстікте — 4-9°С. Жазы ыстық және қуаң. Шілде айының орташа температурасы солтүстігінде 2 °С, оңтүстігінде 2 °С. Бұл жазық өңірлерде жауын-шашынның орташа жылдық мөлш. 1 0-2 0 мм. Тау бөктерінің климаттық жағдайы жұмсақ. Қаңтар айының орташа температурасы — 5-9°С, жылымық жиі болып тұрады. Шілде айының орташа температурасы тау бөктерінде 2 -2 °С, тау аңғарларында 1 -2 °С. Жауын-шашын тау бөктерінде 4 0-6 0 мм, тау аңғарларында 7 0-1 00 мм. Облыс жерінде жауын-шашын негізінен көктем мен жаз айының басында жауады. Солт. өңірдің жазығы мен тау бөктерлерінде қар жамылғысының орташа қалыңд. 1 -3 см, тау беткейлерінде 4 -1 0 см. Балқаш және Алакөл жағалауларында бриз желі соғады.

Өзендері Балқаш — Алакөл тұйық алабында жатыр және жер беті ағын суына тапшы келеді. Олар қар, мұздық суларымен толысады. Ірі өзендері: Іле, Қаратал, Ақсу, Шелек, Шарын, Лепсі, Жаманты, Ырғайты, Шілікті, Түрген, Есік, Бүйен. Ірі көлі: Балқаш, Іле өзен бойында Қапшағай бөгені және СЭС-сі салынған. Тау бөктерлерінде минералды бұлақ сулары көптеп кездеседі.

Облыстың топырақ және өсімдік жамылғылары вертикаль белдемдікке байланысты қалыптасқан. Жазық бөлігінде шөлдің де, даланың да қоңыр топырағы тараған. Онда жусан, өлеңшөп, жүзгін, сораң, сексеуіл, көктемде эфемер өсімдіктер басым тараған. Балқаш, Алакөл к-дерінің батпақты жағалауында, Іле өз-нің аңғары мен атырауында қамыс, құрақ өседі. Тау етегінде сұр және боз, қызыл қоңыр, тау беткейлері мен таулы үстірттерде таулы даланың қызыл қоңыр және қара топырақтары қалыптасқан. Мұндай жерлерде (биікт. 6 0-1 00 м) астық тұқымдас өсімдіктері басым жусанды, бетегелі-боз далаға ауысады. Таулы бөлігінің бұдан жоғары жағында көктерек, қайың, алма ағашы, ал одан да жоғарырақта Тянь-Шань шыршасы, кейде биік таудың шалғыны өседі. Биік таудың альпілік шалғынында өлең шөп, алтай, қоғажайы, тастесер т.б. өсімдіктер басым. Бұл өңір — облыс малшыларының жазғы жайлауы.

1.2 Жер кадастрының теориялық негіздері

Кадастрдің осы аталған әр әрекет - өзінше бір қатар техникалық тәсілдерден тұрады. Ал олар барлығы бірге жердің санына, сапасына, негізгі қасиеттеріне, нышандарына ең толық сипаттама береді және шаруалау, салық салу объектісі ретінде салыстырмалы құндылығын көрсетеді. Кадастрді жүргізуде әр әрекеттің маңызы туралы сұрақ әр кезеңде және әр елде түрлі қойылған. Бір жағдайда кадастрде ең басты жерлерді есепке алуға, басқа жағдайда - жерлерді жаратылыс-тарихи немесе экономикалық баяндауға, ал үшінші жағдайда - жерлерді бағалауға немесе әрекеттерді қалай болса да үйлестіруге бөлінген. Барлық жағдайларда жер кадастрының құрамдық бөліктері болып, жерлерді сөзсіз есепке алу және бағалау жататын. Міндетті түрде жерлердің кеңістік жайлары ескеріледі. Сондықтан әр елдің әр уақыт жүргізілген жер кадастрлері бір-бірінен мазмұны және жүргізу техникасы, ұйымдастырылуы бойынша кәдімгідей айырылады. Кадастрдің барлық әрекеттері бірден және белгілі бір уақытта пайда болып, жүргізілген емес [2] . Қоғамның ең ертедегі даму сатыларында жерлер тек қана есепке алынса, көптен кейін оларды бағалау басталды.

Мәліметтер тиісті әкімшілік аудан деңгейінде жинақталады. Онда учаскенің кадастрлік нөмірі, жеке немесе заңды тұлға /жер учаскенің құқықтық субъектісі/ аты, атқарушы органдардың хаттамалары, орны, мөлшері, бағалық құны, нысаналы арнаулы, бөліну, бөлінбеуі, сервитут, пайдалану жөнінде шектеу туралы мәліметтер көрсетіліп, сақталынады. Бұл мәліметтер меншіктеу түрлері, жер санаттары аудандар, облыстар, қалалар, республика бойынша жүйелендіріледі.

Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын (МЖМК) жүргізу

технологиясы деп кадастрлық тіркеуді жүргізуді қамтамасыз ететін кадастрлық тіркеу органының (КТО) лауазымды адамдарының заңнамалық актілермен айқындалатын әрекеттерінің мазмұны мен реттілігі түсініледі.

Осылайша, Мемлекеттік мүлік кітабын жүргізу технологиясы - бұл ҚМҰ бөлімшелерінің өзара әрекеттесуінің таңдалған схемасына сәйкес жылжымайтын мүлік объектілерін мемлекеттік кадастрлық тіркеу (МКТ) процесінде белгілі бір әрекеттердің реттілігі.

ФЗ-2 1 кадастрлық тіркеу органының келесі негізгі әрекеттерін анықтайды:

— мүдделі тұлғалардың өтініштері негізінде мемлекеттік кадастрлық тіркеу (кадастрлық тіркеу үшін негіздер, оның шарттары; кадастрлық тіркеу орны, мемлекеттік кадастрлық тіркеудің ерекшеліктері, тіркеуді тоқтата тұру және тіркеуден бас тарту тәртібі)

— мүдделі тұлғалардың өтініші бойынша мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрына енгізілген мәліметтерді және оның тәртібін беру;

— мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын жүргізудегі ақпараттық өзара іс-қимыл және оның тәртібі.

Мемлекеттік кадастрлық тіркеу уәкілетті органның жылжымайтын мүлік туралы мәліметтерді мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрына енгізу жөніндегі іс-әрекеті, мұндай жылжымайтын мүліктің болуын растайтын сипаттамалары бар. Мұндай жылжымайтын мүлікті жеке анықталған заттар ретінде анықтау немесе мұндай жылжымайтын мүліктің болуын тоқтатуды растау.

Мемлекеттік мүлік комитетін жүргізу кезінде келесі кадастрлық рәсімдер орындалады: бұрын есепке алынған жылжымайтын мүлік объектілері туралы мәліметтерді енгізу; мүлікті мемлекеттік кадастрлық тіркеу (бұдан әрі – кадастрлық тіркеу) мүліктегі өзгерістерді есепке алу (оның ішінде мүліктің бір бөлігін есепке алу және мүлік иесінің мекенжайын есепке алу) мүлікті кадастрлық тіркеуден шығару;;

Мемлекеттік мүлік комитетінің жүргізуінде ақпараттық өзара іс-қимыл тәртібімен мемлекеттік органдардан және жергілікті өзін-өзі басқару органдарынан кадастрлық тіркеу органына келіп түскен құжаттарға сәйкес кадастрлық мәліметтерді енгізу; кадастрлық ақпараттағы техникалық және кадастрлық қателерді түзету.

Кадастрлық рәсімдердің соңғы үш түрі ФЗ-2 1 (мемлекеттік жер кадастрымен салыстырғанда) қосымша енгізілген.

Жер учаскелері (ЖУ) туралы кадастрлық ақпараттың құрамына екі топ кіреді: бірегей сипаттамалар және қосымша ақпарат. Жер учаскесінің бірегей белгілеріне мыналар жатады: жер учаскесінің түрі; жер учаскесінің кадастрлық нөмірі және мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрына кадастрлық нөмірді енгізу күні; жер учаскесінің шекараларының орналасуын сипаттау; жер көлемі.

Қосымша мәліметтер мыналарды қамтиды:

ЖУ кадастрлық нөмірлері (бұрын қолданыстағы ЖУ қалыптастыру көзі болған жер учаскелеріне берілген)

ЖУ шекарасында орналасқан ғимараттардың, құрылыстардың, құрылыстардың, аяқталмаған құрылыс объектілерінің кадастрлық нөмірлері; жер учаскесінің мекенжайы (орналасқан жердің сипаттамасы) жер учаскелеріне заттай құқықтар және осы құқықтардың иелері туралы мәліметтер; жер учаскелеріне заттық құқықтарды шектеу (ауыртпалықтар) және пайдасына мұндай шектеулер (ауыртпалықтар) белгіленген тұлғалар туралы; жер учаскесінің шектеу (ауыртпалық) қолданылатын бөлігінде; жер учаскесінің кадастрлық құны, оның ішінде осындай құнды анықтау нәтижелері бекітілген күн; жер учаскесінің шегінде орналасқан ормандар, су объектілері және басқа да табиғи объектілер; жер санаттары; жерді пайдалануға рұқсат; жер учаскесінің иесіне хабарласуға болатын мекенжай туралы; жер учаскесіне қатысты кадастрлық жұмыстарды жүргізген инженер-кадастр туралы; жер учаскесінің бар болуын тоқтату туралы, егер ол тоқтатылған болса.

Мемлекеттік кадастрлық тіркеу кезінде жер учаскелерінің бөліктері тек жекеше сервитут, жалдау (бір жылдан астам) жер учаскесінің кепілі меншік құқықтарының ауыртпалықтарын белгілеу нәтижесінде ғана құрылуы мүмкін. Бұл жер кадастрын жүргізу кезінде жер учаскелерін қалыптастырудан түбегейлі

айырмашылығы, мемлекеттік кадастрға қойылады, дербес объектілер ретінде тіркеледі. Жер учаскесінің жекелеген контур түріндегі жер учаскелерін де Мемлекеттік мүлік комитетінде қалыптастыруға болмайды.

ОКС кадастрлық нөмірі жер учаскесінің кадастрлық нөмірімен байланысты емес, бұл жер учаскесінің кадастрлық нөмірінің құрылымында өзгерістерге әкелді.

ҚР Үкіметінің 2 00 жылғы 0 қыркүйектегі N 6 0 қаулысымен бекітілген Жер учаскелеріне кадастрлық нөмірлерді беру ережелерінің 5-тармағына сәйкес, ол ФЗ-2 1 нормаларына қайшы келмейтін дәрежеде әрекет етеді. , құқықтар Жылжымайтын мүлікке құқықтардың және онымен жасалатын мәмілелердің бірыңғай мемлекеттік тізілімінде мемлекеттік тіркелуге жататын, меншік объектісі ретінде қалыптасқан және есепке алынатын әрбір жер учаскесіне кадастрлық нөмір беріледі.

9-бапқа сәйкес. 4 ФЗ-2 1 уақытша сипаттағы заңда белгіленген тәртіппен уақытша сипаттағы (екі жылдан кейін) жоғалғанға дейін уақытша болып табылатын ақпарат кадастрлық ақпарат болып табылмайды және тек жылжымайтын мүлікке құқықтарды тиісті мемлекеттік тіркеуге байланысты мақсаттарда пайдаланылады. және онымен операциялар.

Егер мемлекеттік тіркеуге жататын жалдау шартының нысанасы жер учаскесінің бөлігі болса, онда жер учаскесінің ауыртпалығы туралы мәліметтер мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрына оның бір бөлігінің есеп кадастрлық нөмірі беріле отырып енгізіледі.

ГКН-да жер учаскелері қарапайым, құрамды, көп контурлы және шартты болып бөлінеді. 2 08 жылдың 1 наурызынан бастап қарапайым және шартты жер учаскелеріне мемлекеттік кадастрлық тіркеу технологиясы айтарлықтай өзгерген жоқ. ФЗ-2 1 күшіне енуімен құрама жер учаскелерін (бір реттік жер пайдалану) кадастрлық тіркеу технологиясы өзгерді.

МКҚК-да біртұтас жер пайдалану - бір өндірістік мақсаттағы, бір санаттағы жер қатынастары бір заңды түрде біртекті объекті алып жатқан бірнеше учаскелерден тұратын учаске. Бұл ретте біртұтас жер пайдалану шекарасы елді мекеннің және әкімшілік аймақтың шекарасын кесіп өтпеуі керек.

Мемлекеттік мүлік комитетінде бірыңғай жер пайдалануды кадастрлық тіркеу технологиясы (БҰЖ) жоқ; 2 08 жылдың 1 наурызынан кейін ЖКЖ МКК қойылмаған.

Бұрын тіркелген бірыңғай жер пайдаланулар үшін бұл ұғым сақталады. Мемлекеттік мүлік комитетіне бұрын есепке алынған ЭЗ туралы мәліметтерді енгізуге және сипаттамаларын өзгертуге рұқсат етіледі, оның ішінде түсетін қойма мен ЭЗ учаскесінің шекараларын нақтылайды.

Мемлекеттік мүлік комитетінде бірыңғай жер пайдалану оның құрамында кемінде екі жер учаскесі болған кезде сақталады. Егер ЕЖ-да екі жер учаскесі (ЖҚ) қалса, бөлу нәтижесінде олардан қарапайым ЖҚ қалыптасады. Есепке алу процесінде бұл учаскелердің барлығына жаңа кадастрлық нөмірлер беріледі. Жаңа жер учаскелеріне құқықтарды тіркеу туралы мәліметтер енгізілгеннен кейін бұрынғы ЕЗ-ға «мұрағатталған» мәртебесі беріледі.

2 08 жылдың 1 наурызынан бастап жеке жер учаскелерін беру арқылы біртұтас жер пайдаланудан жаңа учаскелерді қалыптастыру мүмкін болды. Бұл ретте, бастапқы біртұтас жер пайдаланудың кадастрлық нөмірі ЭЗ учаскелері нүктелі сызықпен белгіленген және кадастрлық нөмірі 5 :1 :0 20301:1) өзгермейді, бірақ оның ауданы. жылжымайтын мүлік объектілерінің тізілімінде төмендейді. Бұл ретте бірыңғай жер пайдалану қайта тіркеуден өтпейді. Таңдалған учаскелерге 1, 2 және 3 сандарымен белгіленген) жаңа кадастрлық нөмірлер беріледі. Олар әдеттегі тәртіпте кадастрлық тізілімге қойылады және оларға құқықтар құқықтар мемлекеттік тіркелуге жатады.

Бірыңғай жер пайдалану учаскесі 2 08 жылғы 1 наурызға дейін есепке алынған жағдайда, қалыптасқан жер учаскелеріне (бұрын бірыңғай жер пайдаланудың бөлігі) жаңа кадастрлық нөмірлер беріледі, ал бастапқы жер учаскесі (бірыңғай жер пайдалану) сақталады. өзгертілген шекаралар шегінде бірдей кадастрлық нөмірімен және оған енгізілген өзгертілген нөмірмен жер.

Бірыңғай жер пайдаланулар, құқықтарды тіркеу туралы мәліметтердің болуына қарамастан, «бұрын жазылған» мәртебесін алады.

Бірыңғай жер пайдалануға енгізілген жер учаскелері туралы мәліметтер нақты жер учаскелеріне жекелеген өтініштер бойынша кадастрлық үзінділер түрінде ұсынылады. Бұл ретте KV.1 нысанында дербес жер учаскесі үшін қарастырылған көлемде сұралған кіріс жер учаскесі туралы мәліметтер болуы тиіс және 1 -жолда «құқықтарды тіркеу үшін кадастрлық үзінді пайдаланылмайды» деген сөздер жазылады (Арнайы белгілер»).

GKU технологиясында «көп циклды жер учаскесі» түсінігі қолданылады. Қазақстан Экономикалық даму министрлігінің 2 09 жылғы 1 қаңтардағы № 2 6-ИМ / D 3 «Көп циклды жер учаскелері туралы» хатында көп циклді жер учаскелерін есепке алу бойынша түсіндірмелер берілген (бұрын көп айналымды циклдік жер учаскесіне «бір реттік жер пайдалану» атауы берілді, ал оның құрамына кіретін жер учаскелері «оқшауланған» немесе «шартты»).

Көп контурлы жер учаскесі (ККЖУ) – шекарасы бірнеше тұйық контурдан тұратын жер учаскесі. Бөлек тізбектер есеп объектілері болып табылмайды.

ФЗ-2 1 көп циклды жер учаскелерін тіркеуден бас тарту туралы шешім қабылдау үшін негіздерді қамтымайды. Қазақстан Экономикалық даму министрлігінің 2 08 жылғы 2 қарашадағы No 4 2 «Шекара жоспарының нысанын бекіту туралы» бұйрығы шекаралық жоспарға көп циклды жер учаскелері туралы ақпаратты енгізу мүмкіндігін қарастырады.

Мұндай жер учаскелерін мемлекеттік кадастрлық есепке алу жалпы тәртіпте жүзеге асырылады. Көпконтурлы жер учаскесі бір кадастрлық нөмір берілді. (Жылжымайтын мүлік объектілерінің тізілімінде және кадастрлық картада) анықтау мақсатында көп контурлы жер учаскесінің шекарасының контурларына мемлекеттік кадастрлық тіркеуде тіркеу нөмірлері беріледі.

Жер учаскесінің ауданы - жер учаскесінің шекараларының көлденең жазықтыққа проекциясы арқылы түзілген геометриялық фигураның ауданы, көп контурлы жер учаскесінің ауданы - қосындысы оның шекарасының контурларын горизонталь жазықтыққа проекциялау арқылы құрылған барлық геометриялық фигуралардың аудандарының.

Осылайша, кадастрлық есепке алудың және көп айналымды жер учаскелеріне қатысты ақпарат берудің технологиялық мүмкіндіктері пайда болды.

– Кадастрлық тіркеуге дейін тексерулерді жүргізген кезде олар мыналарды бақылайды: бір муниципалитеттің немесе елді мекеннің аумағында МЗУ контурларының барлық шекараларының орналасуын (бұл жағдайда контурлар әртүрлі кадастрлық кварталдарда орналасуы мүмкін) іргелес жер учаскелерінің, оның ішінде басқа кадастрлық кварталдарда орналасқан жер учаскелерінің шекараларымен қиылысу;

– учаскеге кадастрлық нөмір берілген кадастрлық кварталдың аумағында МЗУ контурларының барлық шекараларының орналасуы;

– түрлендіру кезінде жаңа естеліктердің алдыңғы бөлімдермен сәйкес келуі.

Сонымен қатар, МЗУ ауданы тексеріледі, ол оның контурының ауданына тең болуы керек.

Тәуелсіз объектілердегідей контурлары бар кадастрлық процедуралар орындалмайды.

Бухгалтерлік есеп туралы шешім қабылданғаннан кейін әрбір МЗУ тізбегіне осы МЗУ шегінде бірегей шот нөмірі беріледі.

Көп контурлы жер учаскесіне кадастрлық паспортты дайындау кезінде бұдан басқа В.1 бөлімінің 1 -ескертуінде (1 -жолға) онтурлар саны көрсетіледі, мысалы: «Учаскенің шекарасы көп контурлы.Схемалар саны 3". Төменде ауданды көрсете отырып, жер учаскесінің контурларының тізімі және олардың тиісті аумақта орналасуының жалпы схемасы келтірілген. Бұл ретте әрбір тізбек үшін оның шот нөмірі көрсетіледі.

Мемлекеттік кадастрлық тіркеу технологиясындағы өзге де өзгерістер: объектілерді біркәнді сәйкестендіру үшін күрделі құрылыс объектілерінің сипаттамалары жеңілдетілген;

Мемлекеттік мүлік комитетінде жылжымайтын мүлік объектісінің нүктелері мен шекаралары туралы мәліметтер жоқ:

– корпустар (шекараны бекіту түрі) бірақ тек олардың орналасқан жері

туралы ақпарат (X, Y координаттары) ;

– жерге орналастыруды жүзеге асыратын және объектіні кадастрлық тіркеуге құжаттарды дайындайтын кадастрлық инженер туралы мәліметтер қосылды;

– жаңа жер учаскелері үшін аумақ тек есептеу нәтижелері бойынша енгізіледі (бұрын ол жарияланған аумақ болуы мүмкін) бұл ретте аумақты есептеудегі қате көрсетілмейді;

– картографиялық негіз ретінде ортофотопландарды пайдалану болжанады (жер кадастрында сызықтық карталарды қосымша пайдалану мүмкіндігінен айырмашылығы) ;

– геодезиялық негіз ретінде ҚР үшін біртұтас геодезиялық негізді құру мақсатында жергілікті координаттар жүйесінің орнына эталондық шекаралық желіні пайдалану болжанады.

Жылжымайтын мүлік объектілерінің бөліктеріне қатысты кадастрлық ақпараттың «уақытша» мәртебесі мемлекетке жауапты органнан ақпараттық өзара іс-қимыл тәртібімен құжаттар келіп түскен кезде «есепке алынған», ал «есепке алынған» - «мұрағатталған» күйге өзгереді. тиісінше мүліктік құқықтардың тіркелген шектеулері (ауыртпалықтары) туралы құқықтарды тіркеу немесе құқықтарды шектеуді (ауыртпалықтарды) тоқтатуды тіркеу туралы құжаттарды және осы бөлікке құқықтарды басқа шектеу (ауыртпалық) тіркелмегені туралы мәліметтердің болмауы.

Кадастрлық ақпараттың «уақытша» мәртебесі келесі жағдайларда «күші жойылды» күйіне өзгертілуі мүмкін:

Мемлекеттік мүлік комитеті ақпаратының «уақытша» мәртебесінің өтуі және мүлікке тіркелген құқықтар немесе оған құқықтарды шектеу (ауыртпалықтар) туралы мәліметтерді қамтитын құжаттарды көрсетілген мерзімде алмау. Мүдделі тұлға құқықтарды тіркеуге міндетті: жылжымайтын мүлік объектісіне – осы жылжымайтын мүлік объектісі тіркелген күннен бастап бір жылдан кешіктірмей; жер учаскесі үшін – жер учаскесі кадастрлық есепке қойылған күннен бастап екі жылдан кешіктірмей; жылжымайтын мүлік объектісінің меншік иесінің кадастрлық тіркеу органына «уақытша» мәртебесі бар Мемлекеттік мүлік комитетінің мәліметтерін жылжымайтын мүлік объектісін кадастрлық тіркеуден шығару туралы өтінішті беруі;

жылжымайтын мүлік объектісінің меншік иесінің немесе пайдасына құқықты шектеу (ауыртпалық) белгіленген тұлғаның кадастрлық тіркеу органына жылжымайтын мүлік объектісінің бір бөлігін тіркеуден шығару туралы өтінішті, мемлекеттік «Уақытша» мәртебесі бар Мүлік комитеті.

Ғимаратты, құрылысты, үй-жайларды немесе аяқталмаған құрылыс объектісін олардың қирауына немесе қирауына байланысты тіркеуден шығару туралы тізілімге жазба енгізілген күн (бұдан әрі – Тізілім) уәкілетті лауазымды адам тиісті шешім қабылдаған күн болып табылады. кадастрлық тіркеу органының. Жер учаскесіне ортақ үлестік меншік құқығындағы үлес есебінен жер учаскесі берілген кезде айырбасталатын жер учаскесі туралы кадастрлық мәліметтердің өзгерген күні жер учаскесі туралы мәліметтердің «уақытша» мәртебесінің өзгерген күні болып табылады. қалыптасқан жер учаскесі «есепке алынады». Жылжымайтын мүлік объектісі туралы басқа кадастрлық мәліметтерді өзгерту күні кадастрлық тіркеу органының уәкілетті лауазымды тұлғасының тиісті шешім қабылдаған күні болып табылады.

Жылжымайтын мүлік объектісіндегі өзгерістерді есепке алу кезінде Тізілімге жылжымайтын мүлік объектісі туралы жаңа мәліметтер енгізілген кезде, бұрынғы сипаттамалары бар бұрынғы жазбалар мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесінде (МКҚ ААЖ) мәртебесімен сақталады. мұрағатталған». Бұл ережеден ерекшелік кадастрлық ақпарат болып табылады, олар үшін Тізілімде бірнеше сипаттамаларға рұқсат етіледі (мысалы, мүлік иесінің мекенжайы және т.б.).

Кадастрлық тіркеу үшін жылжымайтын мүлік объектісін тіркеу, жылжымайтын мүлік объектісіне өзгерістерді тіркеу немесе жылжымайтын мүлік объектісін кадастрлық тіркеуден шығару туралы шешім өтініш пен кадастрлық тіркеуге қажетті құжаттар негізінде қабылданады.

Кадастрлық тіркеу органына өтініш беруші немесе оның өкілі жеке өзі берген кадастрлық тіркеу туралы өтініш кадастрлық тіркеу органына өтініш

берген күні өтінішті тіркеу кітабында оның қабылданған уақытын ең жақын минутқа дейін (жергілікті уақыт) көрсете отырып тіркеледі. , содан кейін өтініштерді қабылдауға уәкілетті кадастрлық тіркеу органының маманы өтінішке оны тіркеу туралы белгі қояды.

Өтініш пен кадастрлық тіркеуге қажетті құжаттарды пошта арқылы алған жағдайда өтініш кадастрлық тіркеу органына келіп түскен күні өтініштерді тіркеу кітабында тіркеледі. Тіркелген өтініштің расталған көшірмесі өтініш берушіге немесе оның өкіліне кадастрлық тіркеу органы өтінішті және кадастрлық тіркеу үшін қажетті құжаттарды алған күннен кейінгі жұмыс күні ішінде өтініште көрсетілген пошталық мекенжайға қайтару туралы түбіртекпен жіберіледі. мәліметтері өтінішті тіркеу кітабына енгізіледі.

Кадастрлық рәсімдерді жүзеге асыру шешіммен сүйемелденеді: бұрын тіркелген жылжымайтын мүлік объектілері туралы мәліметтерді енгізу туралы; мүлікті кадастрлық тіркеу; жылжымайтын мүлік объектісінің өзгерістерін есепке алу (оның ішінде жылжымайтын мүлік объектісінің бір бөлігін тіркеу, өзгерту немесе тіркеуден шығару, сондай-ақ құқық иесінің мекенжайын есепке алу) мүлікті есептен шығару; ақпарат алмасу тәртібімен келіп түскен құжаттарға сәйкес Мемлекеттік мүлік комитетіне кадастрлық мәліметтерді енгізу; кадастрлық ақпараттағы техникалық және кадастрлық қателерді түзету.

Кадастрлық тіркеуге, өзгерістерді есепке алуға, мүлікті есептен шығаруға байланысты кадастрлық рәсімдерді орындау кезінде шешім қабылдануы мүмкін: кадастрлық тіркеуді тоқтата тұру туралы (тоқтата тұру туралы шешім) кадастрлық тіркеуді жүргізуден бас тарту (бас тарту туралы шешім).

Кадастрлық есепке алу туралы өтініш берілген жер учаскесінің шекараларының бірі кадастрлық мәліметтерге сәйкес басқа жер учаскесінің шекараларының бірін кесіп өтеді (басқа жер учаскесі айналдырылатын жылжымайтын мүлік объектісі болып табылатынды қоспағанда) . Кадастрлық есепке алу туралы өтініш берілген үй-жайдың орналасқан жері кадастрлық ақпаратқа сәйкес басқа үй-жайдың орналасқан жерімен ішінара немесе толық сәйкес келеді (басқа үй-жай айырбасталатын жылжымайтын мүлік объектісі болып табылмаған жағдайда) кадастрлық тіркеуге қажетті құжаттар ұсынылмаған.

1.3 Кадастрлық есепке алу кезіндегі құжаттамалар

Кадастрлық тіркеу органы келесі жағдайларда кадастрлық тіркеуден бас тарту туралы шешім қабылдайды: кадастрлық тіркеуге өтініш берілген мүлік жылжымайтын мүлік объектісі болып табылмайды; кадастрлық тіркеуге өтініш берілген жылжымайтын мүлік объектісі жылжымайтын мүлік объектісін немесе жылжымайтын мүлік объектілерін түрлендіру, сондай-ақ заттай үлесті бөлу немесе бөлу немесе осындай әрекет кезінде жүзеге асырылған өзге де іс-әрекет нәтижесінде қалыптасады.

Кадастрлық тіркеу туралы өтініш берілетін жылжымайтын мүлік объектісі жылжымайтын мүлік объектісін немесе жылжымайтын мүлік объектілерін түрлендіру нәтижесінде қалыптасады және мұндай түрлендірілген жылжымайтын мүлік туралы мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрына енгізілген мәліметтер; объект немесе осындай түрлендірілген жылжымайтын мүлік объектілері уақытша болып табылады; кадастрлық тіркеуге өтінішті дұрыс емес адам берген; кадастрлық тіркеуді тоқтата тұру мерзімі өтіп кеткен және тоқтата тұру туралы шешім қабылдауға негіз болған мән-жайлар жойылмаған.

Кадастрлық тіркеуші орган жер учаскесін тіркеуден бас тарту туралы шешім қабылдайды, сонымен қатар:

— мұндай жер учаскесінің мөлшері жер заңнамасына сәйкес жер учаскелерінің шекті (ең жоғары немесе ең аз) мөлшеріне белгіленген талаптарға сәйкес келмесе;

— мұндай жер учаскесі жер учаскесін қайта құру нәтижесінде пайда болса және осы қайта құруға байланысты соңғысының мөлшері жер заңнамасына сәйкес жер учаскелерінің шекті ең төменгі мөлшеріне белгіленген талаптарға

сәйкес келмейтін болса;

– учаскеге кіру (жалпы пайдаланудағы жер учаскелерінен өту немесе өту) оның ішінде сервитут белгілеу жолымен қамтамасыз етілмейді;

– учаске жер учаскесін трансформациялау нәтижесінде қалыптасады және осы қайта құруға байланысты соңғысына қол жеткізу (жалпыға ортақ пайдаланудағы жер учаскелерінен өту немесе одан өту) оның ішінде сервитут белгілеу жолымен қамтамасыз етілмейді;

– учаскенің шекараларының бірі муниципалитеттің шекарасын және (немесе) елді мекеннің шекарасын кесіп өтеді;

– учаске жер учаскелерін қайта құру нәтижесінде қалыптасады және бұл ауыстырылған жер учаскелері федералды заңда белгіленген жағдайларды қоспағанда, жердің бір санатына жатпайды.

Бас тарту туралы шешімде және тоқтата тұру туралы шешімде олар тиісті өтініштің тіркеу нөмірін немесе ақпараттық өзара іс-қимыл тәртібінде алынған құжаттардың тіркеу нөмірін көрсете отырып, кадастрлық тіркеу органына жүгіну мақсатын қысқаша баяндайды. 2 1-ФЗ-ның тиісті ережелеріне сәйкес себептері:

– кадастрлық тіркеуді тоқтата тұру;

– кадастрлық тіркеуді жүргізуден бас тарту (егер шешім өтініштің немесе кадастрлық тіркеуге қажетті құжаттардың нысаны қабылданған болса, осы құжаттарды пысықтау бойынша ұсынымдар жасалады).

Егер тоқтата тұру туралы шешім қабылданса, мұндай шешімді қабылдауға негіз болатын мән-жайлардың туындауының ықтимал себептері белгіленеді:

– бухгалтерлік есеп жүргізуге қажетті құжаттардағы қате;

– Мемлекеттік мүлік комитетінің деректеріндегі кадастрлық қате.

Қолданылуын тоқтата тұру туралы шешімнің орындалуын бақылау мерзімі тоқтата тұру туралы шешім тіркелген күннен бастап үш айдан аспайды.

Жылжымайтын мүлік объектісін тіркеу, жылжымайтын мүлік объектісінің өзгерістерін есепке алу, жылжымайтын мүлік объектісінің бір бөлігін есепке алу немесе жылжымайтын мүлік объектісін тіркеуден шығару мерзімі кадастрға келіп түскен күннен бастап 2 жұмыс күнінен аспайды. кадастрлық тіркеуге және құқық иеленушінің мекенжайын тіркеуге тиісті өтінішті тіркеуші орган - кадастрлық тіркеу органы құқық иеленушінің өтінішін тіркеуге тиісті өтінішті алған күннен бастап бес жұмыс күнінен аспайды.

Кадастрлық тіркеу органына ақпараттық өзара іс-қимыл тәртібімен түскен құжаттар негізінде кадастрлық тіркеу осындай құжаттарды алған күннен бастап 3 жұмыс күнінен аспайтын мерзімде жүзеге асырылады.

Кадастрлық тіркеуді аяқтау күні кадастрлық тіркеу органы жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрына енгізген күн болып есептеледі: тиісті мүлікке берілген кадастрлық нөмір туралы мәліметтер (мүлікті тіркеу кезінде)

Тиісті жылжымайтын мүлік объектісі туралы жаңа мәліметтер (жылжымайтын мүлік объектісінің бір бөлігін есепке алу немесе құқық иеленушінің мекенжайын ескере отырып, жылжымайтын мүлік объектісінің өзгеруін есепке алғанда)

Мүліктің болуын тоқтату туралы мәліметтер (мүлікті есептен шығарған жағдайда).

Жылжымайтын мүлік объектісін тіркеу үшін ҚР салықтар мен алымдар туралы заңнамасына сәйкес мемлекеттік баж төленеді.

Жылжымайтын мүлік объектісінің өзгеруін есепке алу, жылжымайтын мүлік объектісінің бір бөлігін есепке алу, құқық иеленушінің мекенжайын есепке алу немесе жылжымайтын мүлік объектісін есептен шығару мемлекеттік бажды төлемей жүзеге асырылады.

Жылжымайтын мүлік объектілерін орталықтандырылған кадастрлық тіркеу технологиясы жұмысты ұйымдастыру ретінде түсініледі, онда: деңгейлер арасындағы функциялар келесідей бөлінеді: өтініш берушілермен жұмыс, яғни өтініштерді қабылдау және құжаттарды беру кадастрлық аймақтарда жүзеге асырылады; кадастрды жүргізуді, яғни ақпаратты енгізуді және өңдеуді, кадастрлық тіркеу үшін есепке алу объектілерін орнатуды және кадастрлық құжаттарды дайындауды ҚР құрылтай субъектілері жүзеге асырады; кадастрлық тіркеу ҚР субъектісінің бірыңғай дерекқоры шеңберінде барлық

нормативтік рәсімдердің сақталуын қамтамасыз ететін автоматтандырылған технологияларды қолдану арқылы жүзеге асырылады;

Кадастрлық істердің мұрағаты мен жерге орналастыру құжаттары ҚР субъектісінде орталықтандырылған түрде сақталады.

Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын орталықтандырылған жүргізу үшін жылжымайтын мүлік объектілерінің кадастрлық тіркеуін жүргізу жөніндегі жұмыстарды ұйымдастырудың екі технологиялық схемасы – орталықтандырылған схема және кластерлік схема көзделген.

Әрбір технологиялық схемамен Госреестрдің және оның ведомстволық бағынысты мекемелерінің құрылымдық бөлімшелерінің үш түрі құрылады (біреуі кадастрлық ауданда, екеуі кадастрлық округте)

- кадастрлық ақпаратты өңдеу кеңсесі;

- аумақтық департаменті;

- стационарлық жұмыс орны.

Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын жүргізудің орталықтандырылған сызбасындағы әр түрлі құрылымдық бөлімшелердің жалпы ұйымдық схемасы және өзара әрекеттесу тәртібі:

А - кадастрлық ақпаратты өңдеуге арналған бас кеңсе ҚР құрылтайшы субъектісінде құрылған) онда келесі операциялар орындалады:

- жалпы ҚР субъектісі үшін өтініштер мен оларға қоса берілген құжаттарды қабылдау;

- аумақтық бөлімшелерден және стационарлық жұмыс орындарынан пошта немесе курьер арқылы алынған құжаттарды тексеру, кадастрлық тіркеуді тоқтата тұру;

- өтінімдерге қоса берілген құжаттардың сканерленген кескіндерін қабылдау;

- мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесіне кадастрды жүргізу үшін қажетті көлемде өтініштер мен оларға қоса берілген құжаттар (түпнұсқалардан немесе сканерленген көшірмелерден) мәліметтерді енгізу немесе импорттау; кадастрға енгізілген мәліметтерді тексеру (оның ішінде жерге орналастыру жоспарын жасау нәтижелері) кадастрға мәліметтерді енгізу туралы шешімдер қабылдау, өтініш берушіге беруге құжаттарды дайындау;

- пошта арқылы келіп түскен өтініштерді өңдеу нәтижесінде дайындалған құжаттарды бөлу (оның ішінде шалғайдағы жұмыс орындарынан түскен)

- өтініш берушіге құжаттарды беру, егер мұндай беру кадастрлық ақпаратты өңдеу бойынша бас кеңседе қарастырылған болса.

- В – аумақтық бөлім (жылжымайтын мүлік нарығының белсенділігі жоғары кадастрлық аймақтарда құрылған) онда келесі операциялар орындалады:

- өтініш берушілерге кеңес беру;

- өтініштер мен өтініштерді және оларға қоса берілетін құжаттарды қабылдау;

- өтініштер бойынша мәліметтерді мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесіне онлайн немесе офлайн режимінде енгізу;

- өтініш берушіге құжаттарды беру.

- С - стационарлық жұмыс орны (жылжымайтын мүлік нарығының белсенділігі төмен аймақтарда күніне 1 ... 1 қоныраудан аз жерлерде құрылған) онда келесі операциялар орындалады:

- өтініш берушілерге кеңес беру;

- кадастрлық ақпаратты өңдеу кеңсесіне жіберу үшін тиісті кадастрлық аймаққа өтінімдерді қабылдау.

Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын жүргізудің кластерлік схемасы – мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын жүргізудің бірнеше “орталықтандырылған схемаларының» үйлесімі ерекше жағдайларда ғана қарастырылуы мүмкін, өйткені оны жүзеге асыру және одан әрі қолдау техникалық және ұйымдастырушылық инфрақұрылымның толық қайталануын талап етеді. кластерлік орталықтардың әрқайсысында сервистік қызмет көрсету.

Кластерлік схеманы енгізу келесі алғышарттар орындалған жағдайда

мүмкін болады: жылжымайтын мүлік нарығындағы операциялардың күрт өсуін тудыратын ҚР белгілі бір субъектісінің аумағында маңызды;

ҚР субъектісінің кадастрлық аймағының аумағында жылжымайтын мүлік нарығының жоғары белсенділігі (кадастрлық тізілімге енгізілген жер учаскелерінің саны 3 0 мыңнан астам бірлікті құрайды).

Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын жүргізудің кластерлік схемасын іске асыру кезінде орталықтармен – жылжымайтын мүлік нарығы неғұрлым белсенді кадастрлық аймақтармен орталықтандырылған кадастр жүргізудің бірнеше “куст” құрылады.

□

2 Жер учаскелерін мемлекеттік тіркеу және кадастрлық есепке алу

2.1 Тіркеу мен есепке алу жұмыстарының жүргізу негіздері

Жер учаскесінің жерін пайдалануға және меншік құқығын алуға мүдделі физикалық және заңды тұлғалары Алматы қаласы жер қатынастары бөліміне, жекелеген жағдайда жер учаскесі орналастырылған орны бойынша жергілікті атқару органына өтініш береді [3].

Өтініште көрсетілуі тиіс: жер учаскесін пайдалану мақсаты, оның нақты көлемі, орналасқан орны, сұралынатын қолдану құқығы .

Өтінішке қоса тіркеледі:

- жеке басты куәландыратын куәлік;
- салықшының тіркеу нөмірі;
- инвентарлық іс;
- жер учаскесін бекіту негізі.

Жер учаскелері меншіктер иелері атынан және жер қолданушылар атанынан жер ресурстарын басқару бойынша аумақтық органға осы сияқты өтінішпен тікелей жер – кадастрлық жұмысты орындаушы – тұлға, жер учаскесінің меншік иесі және жер қолданушылар атынан жер ресурстарын басқару бойынша аумақтық органға осы сияқты өтінішпен тікелей жер – кадастрлық жұмысты орындаушы – тұлға, жер учаскесінің меншік иесі және жер пайдаланушының рәсімделген сенімхаты бар болса өтініш жасай алады.

Жер қатынастары бөлімі жер учаскесінің меншік иесі және жер пайдаланушылар, немесе жер – кадастр жұмыстары іске асырушы олардың өкілетті тұлғасына бекітілген тәртіпте қажетті мәліметтер (геодезиялық тірек желісінің қосынының координат каталогы, жер-кадастрлық істерінің көшірмесі және басқа да) кімге жұмыс жасалады. Жер учаскесіне қатысты, сонымен бірге көршілес жер учаскесінің қажеттілігі бойынша мәліметтер ұсынылады.

Жұмыс сапасы үшін және мәліметтің растылығына жер-кадастрлық жұмыстарын орындаушы тұлға жауап береді. Жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық комитет көлем және мақсатты нысанды анықтау үшін тұрғылықты орны бойынша жер учаскесін зерттеумен ұсынылған құжатты тексеруді іске асырады. Айтылған өзгерістер болғанда, олар бекітілген тәртіпте атқару органында қайта бекітілуге жатады. Жер учаскесінің шекарасын белгілеу (қайта белгілеу) табиғи шартқа, геодезиялық қамтамасыз ету, жоспарлы-картографиялық материалдардың барлығына, геодезиялық құралдармен жабдықталу деңгейінің мүмкіндігі кезекті тәсілдермен орындалады:

- геодезиялық;
- аэрофотогеодезиялық.

Тәртіп бойынша жер учаскесінің шекарасын (қайта белгілеу) белгілеу бойынша жұмыстарды іске асыруда геодезиялық (теодолиттық жолдар, қиылыстырулар, полярлық әдістер және перпендикулярлық әдістер). Жер учаскесінің бұрылыс нүктелерінің координатымен анықталады.

Жер учаскесіне пайдаланушылар немесе меншік иесі тілек бойынша нақты координатсыз шекара (қайта белгілеуге) белгілеуге жіберіледі немесе (координатты анықтаудың графикалық тәсілі) берілген аумақ түрі үшін масштаб талаптарына және сапасы бойынша жауап беретін аэрофото жоспарлар және қазіргі карта негізінде графикалық координатын анықтаумен белгіленеді. Жер учаскесі жоспарында бұрылыс нүктесі координаты жоқ болғаны туралы тиісті жазба жасалады, немесе қор масштабының көрсетілуімен графикасы мен

координаты анықталады.

Жер учаскесінің шекарасын (қайта белгілеу) жер учаскесінің меншік иесі және жер пайдаланушылар, немесе олардың өкілетті өкілдерінің қатысуымен белгіленеді. Жер учаскесінің шекаралары елді мекенде белгіленген үлгідегі межелік белгілермен бекітіледі. Белгілеу бойынша жұмысты аяқтағаннан кейін жер – кадастрлық картасына координаттары бойынша учаскенің шекарасы енгізіледі, егер координаттар анықтамаса, онда учаске шекарасы сипаттау бойынша байланыстыра картаға, топофикалық карта және жоспарға, фотокартаға, фотожоспарға (фото сызба) жасанды түрде енгізіледі. Жер учаскесінің контурында шекарасының координаты анықталғаны қисық сызықпен штрихтеледі [4].

Жер кадастрлық картасына (сызбасына) шекараларды енгізгеннен кейін жер – кадастрлық нөмірін беру туралы тізімге кіргізу жолымен кадастрлық нөмер беріледі.

Кадастрлық номер иерархиялық құрылымы бар, аумақтық бірлікке сәйкес 4 деңгейден тұрады:

- А – Республикалық мәндегі қала және облыстың коды;
- Б – облыстық мәндегі қала немесе әкімшілік ауданының коды;
- В – есеп тоқсаны коды;
- Г – жер учаскесінің нөмірлері.

А – бірінші деңгейінде екі разрядты ондық сан Қазақстан Республикасы Үкіметінің 06.06.1996 жылғы № 710 Қаулысының 1 тіркемесі «Жер учаскелерінің кадастрлық нөмірін қалыптастыру мақсаты үшін облыстық сәндегі қала және әкімшілік ауданның берілген код тізіміне» сәйкес республикалық мәндегі қала немесе әкімшілік - аумақты 19 коды бар.

Б – екінші деңгейінде үш разрядты ондық санды кадастрлық нөмірде Қазақстан Республикасы Үкіметінің 6.06.1996 жылғы №710 қаулысының екінші тіркемесі «Жер учаскелерінің кадастрлық нөмірін қалыптастыру мақсаты үшін облыстық мәндегі қала және әкімшілік ауданының берілген код» тізіміне сәйкес облыстық мәндегі қала және әкімшілік ауданы коды көрсетіледі.

Үшінші деңгейдегі кадастрлық нөмірде облыстық мәндегі қала немесе әкімшілік ауданының бөлігі болып табылатын квартал есеп коды көрсетіледі. Кадастрлық бөлулер 1996 жылы қала құрылысын аумаққа бөлу материалдарын, орман құрылысы материалдарын негізін пайдаланумен электронды түрде (вектор) орындалған. 1:10000. Кадастрлық кварталдардың жалпы саны 139 құрайды. Төртінші деңгейде – төрт разрядты сандар, есеп кварталындағы жер учаскесінің реттік саны.

Жер учаскелерінің шекарасын (сызба) жоспарын дайындау, мемлекеттік актісін дайындау. Жер ресурстарын басқару бойынша орталық өкілетті орган бекіткен техникалық талаптарымен және жер учаскесіне құқығын куәландыратын құжаттарды облыстық өкілетті органы берген (республикалық мәндегі қала) болып табылатын тіркеме).

- жер учаскесіндегі жеке меншіктегі – жеке меншік құқығы актісі;
- тұрақты жер пайдалану – тұрақты жерпайдалану құқығы актісі;

Уақытша өтеулі жер пайдалануда – уақытша өтеулі жерпайдаланулар құқығы актісі.

Жер учаскесінің меншік құқығы актілер заңды тұлғалар және азаматтарға акт бланкасын беру туралы, тұрақты жер пайдалану құқығына, уақытша өтеулі жерпайдалану Қазақстан Республикасы Үкіметі Президентінің Жарлығы қазіргі күші бар 22.12.1995 жылғы № 2717 «Жер туралы» заңымен, ҚР Үкіметінің 22.08.2003 жылғы №851 «жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттардың формаларын бекіту туралы» заңмен бекітілген. Жер учаскесіне меншік құқығы актісі, тұрақты жерпайдалану құқығы немесе уақытша өтеулі жерпайдалану қазақ және орыс тілдерінде жасалады.

Акт екі данадан жасалады: біріншісі жер учаскесінің меншік иесіне беріледі, ал екіншісі Қазақстан Республикасы жерге орналастыру және жер кадастры бойынша мемлекеттік комитеті аумақтық органына сәйкес сақталады. Тұрақты жер пайдалану құқығы актісі бланкасы, жер учаскесіне меншік құқығы жоғары сапалы ақ қағазда дайындалады.

Жер учаскесіне қатысты көлемнің ұсынылған немесе пайдалануға сәйкес берілген бланк 210x300 мм және 300 x 420 мм құрайды.

Акт бланкасының таңдалған көлемінің негізгі талаптары болып, жоспар масштабындағы жер учаскесінің шекара желі өлшемі бейнелейді. Актінің титул жағы (бірінші беті) көкшіл түспен болып және мазмұны мынадай болуы керек:

- Қазақстан Республикасы Мемлекеттік гербі
- актінің атауы;
- көркемдік рама;
- қорғаныш торы.

Екінші бетінде сұр түспен кадастрлық нөмер, рет бойынша журналда берілген акті нөмірі, жер учаскесінің меншік иесі немесе заңды тұлғаның атауы, тұрғылықты мекен-жайы жазылады. Жер учаскесінің мақсатты нысаны көлем (га). Жер учаскесін шектеу немесе уақытында тоқтату. Үшінші бетте жер учаскесінің жоспары, оның орналасу орны, көршілесін сипаттау және байланыстыру желісін шығаруы орналасады. Төртінші бетте жер учаскесінің бөгде меншік иелері және жер пайдаланушылар оларға бекітілген жер көлемі тізім таблицасымен орналасады, тұрақты жер пайдалану құқығы, жер учаскесіне меншік құқығы актісін жазатын кітапқа актіні беру жазғанындай қандай нөмірмен жазылғаны, сонымен бірге актіні жіберген жерге орналастыру және жер қатынастары бойынша тиісті орган төрағасының аты, жөні, тегі, қол қою орны, актіні беру күні көрсетіледі. Жер учаскесі толық қалыптасып бітті деп есептеледі, егер оның шекарасы белгіленсе және кадастрлық ісі ашылса.

2.2 Жер туралы құқықтарды мемлекеттік тіркеудегі мемлекеттік органдар компетенциясы

Мемлекетті басқарудағы жер туралы құқықты мемлекеттік тіркеу бір бағыт болып табылады.

Ең алғаш тіркеу органы, Қазақстан Президенті «Жылжымайтын мүліктер құқықтарын мемлекеттік тіркеу және іс-әрекетте» Жарлығы 1995 жылдың 25 желтоқсанында шыққан жарлық ҚР Әділет Министрлігінде орган болып бекітілген [5].

Көптеген мемлекеттерде тіркеу жүйесі титулдары келесі сипаттамада қабылданған:

- кадастрлық шаралар ереже бойынша кәсіпорын орындайды;
- құқықтық анализдеу ереже бойынша кәсіпорын орындайды;
- тіркеуді (жазбаны) ереже бойынша мемлекеттік орган толтырады;
- тіркеу жасаған орган, кепілдікке береді;
- жылжымайтын мүліктер құқықтарын мемлекеттік тіркеу және іс-әрекету бойынша әділет органдары қызметтерін қарастырайық.

ҚР «Әділет органдары туралы» заңның 1 бабына сәйкес 2002 жылдың 18 наурызындағы, ҚР Әділет органдары болып билікті орындайтын өздерінің компетенциясы шегінде құқықпен қамтамасыз ету мемлекет қызметіне, заң ережесін қолдайтын мемлекеттік жұмыс органдарында, ұйымдарда, қызметкерлер және азаматтар, құқықты қорғауда қамтамасыз ету және ұйымдарда және азаматтардың заңды қызығушылығы.

Әділет органының бір міндеті заңдағы 3 бапқа сәйкес заңды тұлғалардың мемлекеттік тіркеуде жүзеге асыру, жылжымайтын мүлік және іс-әрекет құқын, жылжитын басқада мүліктердің түрін кепіл, нормативті құқылық актілер орталықтандырылған мемлекеттік органдарда, сонымен қатар Қазақстан Республикасының нормативті заңды актілерін мемлекеттік есепке алуды жүзеге асыру және бақылау. Әділет органы осы міндеттерді жүзеге асыруда келесі функцияларды орындайды:

- мемлекеттік тіркеуде жүзеге асыру;
- нормативті құқық актілерін орталықтандырылған мемлекеттік органдардың мемлекеттік тіркеу маслихаттарда, әкімшіліктерде және әкімдер, Қазақстан Республикасының актілері нормативті құқықты Мемлекеттік реестрлеуге енгізу;
- заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу, өкілеттіктерде және филиалдардағы тіркеуді есепке алу сонымен қатар бірыңғай мемлекеттік тіркеу заңды тұлғаларды және филиалдар реестры;
- азаматтық актілерді мемлекеттік тіркеу жайы;
- көпшілік үшін жарияланған мемлекеттік органдардағы нормативті заң

актілері тіркелген тізім.

Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінің жарлығына сәйкес комитеттің тіркеу қызметі, бекітілген жарлықта Қазақстан Республикасының Үкіметі 2004 жылдың 28 қазанында № 1120 «Қазақстан Республикасындағы Әділет министрлігінің сұрақтары», тіркеу қызметінің Комитеті Қазақстан Республикасындағы Әділет министрлігі болып ведомстволық құзыреті Қазақстан Республикасы Әділет министрлігі, бақылау-бағдарлау функциясын және арнайы орындау, сонымен қатар жылжымайтын мүлік құқын мемлекеттік тіркеу сферасында басшылық ету, жылжитын мүлік залогын тіркеу және заңды тұлғалардың.

Комитет өзінің қызметін Конституцияға және Қазақстан Республикасының заңына, Президент актілері, Қазақстан Республикасы Үкіметінің, басқада нормативті құқық актілері, сонымен қатар Ережеге сәйкес жүзеге асырады.

Комитетте заңды тұлға болып саналады ұйымдастырылған мемлекеттік мекеме формасында, мөрі бар және мемлекеттік тілдегі мөрі, арнайы бланк үлгілері, сонымен қатар банкте заңды есеп шоты бар.

Комитетте өз атынан азаматтық-құқыққа қатысты өз атынан кіреді.

Комитет өздерінің компетенциясы бойынша заңды түрде орнатылған бұйрықтарды шығарады, Қазақстан Республикасында заңды күші бар.

Құрылымы және штат жеңілдіктері Комитетте бекітеді Қазақстан Республикасы Үкіметінде:

- кадастрлық шаралар, ережеге сай, кәсіпорындармен іске асырылады;
- құқықтық талдау, ережеге сай, кәсіпорындармен жүргізіледі;
- тіркеуді, ережеге сай, мемлекеттік орган іске асырады;
- кепілдікті тіркеуді жүргізетін орган береді.

Жылжымайтын мүлік және олармен мәмілелерге құқықты мемлекеттік тіркеу бойынша әділет органдарының қызметін қарастырамыз.

2002 жылғы 18 наурыздағы «Әділет органдары туралы» ҚР Заңының 1 бабына сәйкес ҚР әділет органдары атқарушы билік органдары болып табылады, олар өздерінің құзыреттілігі шегінде мемлекет қызметін құқықтық қамтамасыз етеді, азаматтар мен ұйымдардың құқы мен заңды мүдделерін қорғауды қамтамасыз ететін мемлекеттік органдар, ұйымдар, лауазымды тұлғалар және азаматтардың жұмысында заңдылық режимін қолдайды.

Әділет органдарының міндеттерінің бірі берілген заңның 3 бабына сәйкес заңды тұлғаларды, жылжымайтын мүлікке және олармен мәмілелерге құқықты, жылжымайтын мүліктің жеке түрлерінің кепілін, орталық мемлекеттік органдардың, жергілікті өкілетті және атқарушы органдардың нормативті құқықтық актілерін, азаматтық жағдай актілерін мемлекеттік тіркеуді іске асыру, сондай-ақ ҚР нормативті құқықтық актілерін мемлекеттік есепке алу және оны бақылауды жүргізу болып табылады.

Осы міндеттерді іске асыру үшін әділет органдарына мемлекеттік тіркеуді жүргізу саласында келесі функциялар жүктелген:

- орталық мемлекеттік органдардың нормативтік құқықтық актілерін мемлекеттік тіркеу, мәслихаттардың, әкімшіліктердің және әкімнің нормативтік құқықтық актілерін мемлекеттік тіркеу, ҚР нормативтік құқықтық актілерінің Мемлекеттік тізілімін жүргізу;

- заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу, филиалдар мен өкілеттіктерді есептік тіркеу, сондай-ақ заңды тұлғалардың біртұтас мемлекеттік тіркелімін және филиалдар мен өкілеттіктер тіркелімін жүргізу;

- азаматтық жағдай актілерін мемлекеттік тіркеу;

- мемлекеттік органдардың тіркелген нормативтік құқықтық актілерінің тізімін жариялау;

- жылжымайтын мүлікке және олармен мәмілелерге құқықты мемлекеттік тіркеу, құқықтық кадастр жүргізу, жылжымайтын мүлік кепілін тіркеу және жылжитын мүлік кепілінің тізілімін жүргізу.

Әділет органдары жүйесінде ҚР Әділет министрлігінің тіркеу қызметінің Комитеті құрылды, оған жылжымайтын мүлік және олармен мәмілелерге құқықты мемлекеттік тіркеу және құқықтық кадастрды жүргізу функциясы жүктелген.

2004 жылдың 28 қазанында ҚР Үкіметінің қаулысымен бекітілген №1120

«ҚР Әділет министрлігінің мәселелері» ҚР Әділет министрлігінің тіркеу қызметі Комитеті арнайы атқару және бақылау-қадағалау функцияларын, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке және олармен мәмілелерге құқықты, заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және жылжымайтын мүлікке кепілді тіркеу саласында басшылықты іске асыратын ҚР әділет Министрлігінің құзыреті шегіндегі ведомство болып табылады.

Комитет өзінің қызметін Конституцияға және ҚР заңдарына, ҚР Өкіметінің, Президентінің актілеріне, басқа нормативті құқықтық актілерге, сондай-ақ берілген Ережеге сәйкес іске асырады.

Комитет мемлекеттік мекеменің ұйымдастыру-құқықтық формасындағы заңды тұлға болып табылады, мөрі және мемлекеттік тілдегі атауымен мөртаңбаны, белгіленген үлгідегі бланктері, сондай-ақ заңнамаға сәйкес банктерде есеп-шоттары бар.

Комитет өз атынан азаматтық-құқықтық қатынасқа түседі.

Комитет өзінің құзыреті мәселесі бойынша заңнамамен белгіленген тәртіпте ҚР аумағында міндетті күшке ие бұйрықтар шығарады.

Комитеттің құрылымы мен штат құрамының лимиті ҚР Өкіметімен бекітіледі.

Комитеттің қаржылық жүргізуі мемлекеттік бюджет тарапынан ғана жүзеге асырылады.

Комитетке кәсіпшілердің субъектілерімен олардың функциялары көмегін міндеттерді орындауға келісім шарттарды қатынасқа түсуге тиым салынады. Комитетке заңды актілермен мемлекеттік бюджет пайдасына түсетін пайданы жүзеге асыру құқығы берілген.

Комитеттің басты мәселелері болып:

1. Жылжымайтын мүлікке мемлекеттік тіркеу құқығын және олармен келісім шарт жүргізеді, заңды тұлғаларды, жылжымалы мүліктің келісімін тіркеу, филиалдардың және өкілдердің есептік тіркеуін жүзеге асыру;

2. Құқықтық территориялдық органдардың жұмысы және мемлекеттік республикалық Комитеттің подведомстволық өндірісін ұйымдастыру;

3. Құқықтық кадастрды, заңды тұлғалардың, бірыңғай мемлекеттік тіркеуші және филиалдар мен өкілдердің реестрін енгізуі.

4. Жылжымайтын мүлікке мемлекеттік тіркеу құқығын және олармен келісім шарт жүргізуді, заңды тұлғалардың жылжымалы мүліктің кепілін тіркеу, филиалдар және бірыңғай методологиялық базаны өндіру.

Комитет заңмен белгіленген тәртіпте келесі функцияларды жүзеге асырады:

1. Заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу және филиалдар мен өкілдерді есептік тіркеу;

2. Жылжымайтын мүлікке Мемлекеттік тіркеу құқығын және олармен келісім шарт жүргізу бойынша заңды тұлғаларды, жылжымалы мүліктің кепілін тіркеу бойынша филиалдың және өкілдердің есептік тіркеуін жүзеге асыру;

3. Заңды тұлғалардың мемлекеттік тіркеу мәселесі жөнінде филиалдардың және өкілдердің есептік тіркеуі жөніндегі территориялды құқықтық органдардың әдістемелік көмек көрсетуі, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке мемлекеттік тіркеу құқығы және онымен келісім шарттар жүргізу, жылжымалы мүлік көпіне тіркеу жүргізу мәселесі бойынша мемлекеттік өндірісінің подведомстволық комитеті;

4. «Заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу » заңды күші бар ҚР Президенттік жарлығының орындалуын бақылауды жүзеге асыру және өзге де нормативтік құқықтық актілердің орындалуын қадағалау;

5. Заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу мәселесі жөнінде және филиалдар мен өкілдерін есептік тіркеу жөніндегі территориялды заңды органдардың әрекетін, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке және онымен келісім шартты жүзеге асыру және жылжымалы мүлік кепілін тіркеу. Мемлекеттік тіркеу жөніндегі Республикалық мемлекеттік подведомстволық комитеті әрекетіне арыздарды қарастыру.

6. Құқықтық кадастрды, заңды тұлғалардың бірыңғай мемлекеттік тіркеуі және филиалдар мен өкілдердің реестрін енгізу;

7. Жылжымайтын мүліктің бағасы бойынша лицензияларды жүзеге және

ақылы заңды қызмет көрсетуді жүргізу;

8. Заңды тұрғыдан берілген өзге функциялар.

Комитетке заңды тәртіппен бекітілген мәселелерге сәйкес келесі құқықтарға ие:

1. Заңды тұлғаларды, филиалдарды және өкілдерді тіркеу;
2. Комитеттің компетенциясына кіретін мәселелерге бақылау жүргізу;
3. ҚР территорияларда міндетті күші бар бұйрықтар шығаруға;
4. Мемлекеттік органдардан, өзге ұйымдардан, олардың міндеттемелік тұлғаларын ақпарат пен материалдары алу;
5. Оған берілген мүліктен жүргізуді жүзеге асыру;
6. Заңға сәйкес өзге де құқықтарды жүзеге асыру.

ҚР Заң Министрлігінің ұсынысымен ҚР Үкіметінің тарапынан қызмет бабына Комитетті председателі басқарады. Комитеттің председателі ҚР Заң Министрлігінің қолдауымен қызмет бабына орнықтырып және босатылатын орынбасары болады. Комитет төрағасы Комитеттің жұмысын ұйымдастырады және басқарады.

Комитет төрағасы Комитеттің жұмысын ұйымдастырып және Комитетке жүктелген мәселелердің орындалуына жауап береді.

ҚР Заң Министрлігі тіркеу Комитетінің құрылысындағы жерге тіркеу құқығын жылжымайтын мүлікті тіркеу құқығын басқару және онымен келісім - шарт жүргізу, жылжымалы мүліктің көмегімен айналысады.

Жылжымайтын мүлік және онымен келісім - шарт жүргізу, жылжымалы мүлік кепіліне тіркеу құқығының басқару құқық иеленушінің немесе мемлекеттік органдардың тапсырыс берушінің негізінде жүргізіледі.

Басқару органы тапсырыс берушінің құжаттарының түгелдігін тексереді:

1. Жылжымайтын мүлікке тіркеу құқығын беру өтініші;
2. Жылжымайтын мүлікке тіркеу құқық беретін құжаттар;
3. Тіркеу органдарының қызметіне төлем ақысын көрсететін құжаттар;
4. Өтініш берушінің жеке басты куәлігі, сондай-ақ заңды тұлға өкілінің беделін көрсететін құжаттар.

Құжаттар түгел болмаған жағдайда Басқару органы онымен келісім - шарт жүргізуден, тіркеуге қабылдаудан бас тартады.

Басқару органы жылжымайтын мүліктің пайда болу, тоқтау, ауысу, шектеу құқығын көрсететін құжаттың дұрыс рәсімделгендігін және қажетті көлемде тапсырылғандығын тексеру керек.

Жылжымайтын мүлік құқығын тіркеуде құжаттарды алу кезінде Басқару органы құжаттардың түскен датасын, сағат, минутын тіркеу қажет.

Басқару органы өтініш берушінің құқығын түркеді құжаттарды тіркеу органына берген мерзімнен 5 күндік мерзімде жүргізу қажет.

Басқару органы жұмысының тіркеуі тоқтату немесе бас тарту кезінде құқықтық кадастрға жазылып толтырылады.

Басқару органы жылжымайтын мүлікке құқықтық тіркелгені және жүргізілген тіркеу жайына мәлімет кез келген жаққа ақылы түрде беруге құқығы бар, ал заңмен қарастырылған жағдайда жазбаша түрде көрсеткен 5 күн жұмыс мерзімінде ақысыз беріледі.

Жылжымайтын мүлікке, көбінесе жерге, келісім шартты тіркеу заңды күші бар 1995 ж. 25 желтоқсанында қабылданған «Жылжымайтын мүлікке және онымен келісім - шарт жүргізу құқығын мемлекеттік тіркеу туралы» ҚР Президентінің Жарлығының 22 бабымен жүргізіледі:

- жылжымайтын мүлік пен келісім шарттардың орындалуы оның тіркелген уақытынан бастап жүргізілді деп есептеледі;

- тіркелетін келісім - шарттар келісімді жүргізетін жақтың толық аты жөні және қолын, жылжымайтын мүлік объектісінің қысқаша сипаттамасы, оның орналасуы жайында, сондай-ақ тіркелетін құқық жайында құжаттар болуы керек;

- егер келісім - шарт нотариалды бекітілмесе, тіркеу органы келісім - шартты тұлға қолының растығын, сондай-ақ олардың түпнұсқасын тексеру қажет;

- егер жылжымайтын мүліктен келісім - шарт қажетті түрде жүргізілсе, бірақ бір жақ тексеруден бас тартса, сот бір жақтың талап етуінен келісім шартты тіркеу жөніндегі келісім - шарт сот келісіміне сәйкес тіркеледі.

Жерге құқықты мемлекеттік тіркеудің тәртібі мен шарты заңды күші бар 1995 ж. 25 желтоқсанда қабылданған «Жылжымайтын мүлікке және онымен келісім - шарт жүргізу құқығын мемлекеттік тіркеу туралы» ҚР Президентінің Жарлығымен және ҚР Үкіметінің қаулысы арқылы бекітілген.

Жерге құқықты тіркеу елікті болып табылады.

Жылжымайтын мүлікке және онымен келісім-шарт жүргізу құқықтық тіркеуді тіркеу органы - ҚР Заң Министрлігі және Заң органдарының подведомствосындағы құқық иеленушінің өтініші негізінде немесе өкілетті мемлекеттік органдардың негізінде жүзеге асырылады.

Тіркеуші жерге құқықтың қолданылу растығын анықтайтын жағдайда тексеру керек.

Өтініш беруші қажетті талаптарға сай болуы керек: әрекет қабілеті және құқықтық қабілеті бар болуы керек.

Өтініш беруші ретінде меншік иелері мен жерге басқа құқығы бар мемлекеттік тіркеуді міндетті қажет ететін, сонымен қатар ҚР азаматтары, азаматтығы жоқ адамдар, шетел азаматы, Қазақстандық және шетелдік заңды тұлғалар, халықаралық ұйымдар, мемлекеттік органдар шыға алады.

Кәмелеттік жасқа толмаған 14-18 жас арасындағы, сондай-ақ әрекет қабілеттілігі шектеулі деп сотпен шешілген тұлғалар жылжымайтын мүлікке және онымен келісім - шарт жүргізуі құқығын тіркеу туралы өтінішті заңды өкіл көмегімен жүргізіледі.

Жер төлемінің екі не одан да көп тіркелетін секторда аудан, қалаларда табылған жағдайда мұндай объектіге құқықты тіркеу әрқайсысына жеке орындалады [6].

Өтініш беруші тіркеу органына:

1. Жер төлеміне құқықты тіркеу жайында өтініш
2. Жер төлемін құқықты растайтын құжаттар.
3. Тіркеу органының көрсеткен қызметін банктен төлемін көрсететін

қағазға төлем ақысын көрсететін құжаттар.

Жеке тұлғаның өтінішінде тіркеу органының аты, өтініш берушінің аты - жөні, тегі, мекен жайы, жеке бас куәлігі, жер учаскесінің орналасқан жері және аты, тіркеу құқығының категориясы керекті құжаттардың тізімі және басқа бекітілген түрге сәйкес мәліметтер көрсетілуі қажет.

Заңды тұлғаның өтінішінде: тіркеу органының аты, заңды тұлғаның аты заңды мекен жайы, жер учаскесінің орналасқан жері және аты, тіркеу органының категориясы керекті құжаттың тізімі және басқа бекітілген түрге сәйкес мәліметтер көрсетілуі қажет. Сондай-ақ заңды тұлға тіркеу жайлы куәлікті, сауда реестрынан көшірмесі және осы мемлекеттің заңына сәйкес берілген субъект заңды тұлға екенін растайтын басқа да құжаттарды көрсетеді.

Заңды тұлғаның өтініші оның бастығымен немесе орынбасарымен жазылуы керек. Өтініш және оған қосылатын басқа құжаттар тіркеу органына құқық иеленушінің өзімен жеке немесе сенімді адаммен тапсырылады.

Өтініш беруші құжаттарды, жеке бас куәлігін көрсету қажет, ал заңды тұлғаның өкілі оның беделін көрсететін құжатты да көрсетуі қажет.

Жылжымайтын мүлікке құқықты тіркеу құжатын алған кезден тіркеу органы құжаттың түскен күнін, сағатын, минутын тіркеу қажет.

Тіркеуге құжаттардың түскен күні, сағаты және минуты көрсетілген тиісті құжаттардың алынғаны туралы тапсырыс берушіге қолхат беріледі.

Құқық беретін құжаттардың сәйкес немесе сәйкес еместігі фактісін тіркеуші жүзеге айқындайды.

Тіркеуге қабылданатын құжаттардың дұрыстығын тексеру, егер құжаттар нотариат тәртібімен куәландырылмаған жағдайда жүзеге асады.

Тіркеуші мәтін мен басқадай өшіру белгілерін, айтылмаған сызулар мен түзетулерді, олардың түпнұсқаға сәйкестігін айқындау жолымен мүмкін болатын тазартуларды белгілеу үшін құжаттарды тексереді.

Құқық беретін құжаттарды тексеру, ол құжаттың шұбасыздығын тексереді және осы құжат түріне арналған заңдарда қарастырылған талаптарға сай жүзеге асырады.

Құжаттардың дұрыс рәсімделгенін анықтаған тіркеуші негізгі құқық беретін құжаттарды мұрағат және электрондық банк негіздерімен салыстырады.

Құжаттардың түпнұсқасына күмән келтірмеген жағдайда, олардың дұрыс

рәсімделгенде және олардың мазмұны мұрағат және электрондық банк негіздерімен сәйкес келген жағдайда тіркеуші өтінішке «Тексерілді» деген бөлімді толтырады, күнін және өзінің фамилиясын көрсетеді.

Құқықты куәландыратын құжаттарды тексеру аяқталған соң және құқықтық кадастрдың тіркеу парағына жазылған соң барлық құжаттар тізім бойынша мұрағатқа өткізіледі.

Егер тіркеуден бас тартқан немесе тоқтатылған жағдайда тіркеуге түскен құжаттарды тіркеу кітабына жазылады. Талап берушіге жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді тіркеуден бас тартудың немесе тоқтатылу себебі туралы жазбаша нысанда хабар жіберіледі. Тіркеуден бас тартқан жағдайда өтініш жабық деп саналады және өтініш беру басымдылығы сақталмайды.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеуден бас тарту келесідей негіздемелер бойынша жүзеге асады:

- сенімсіз адам өтініш берсе немесе жеке басын куәландыратын құжаты және өкілеттігі болмаса;

- құжаттарда тазартулар, қосымша жазулар жазылған, сызып тастаған сөздер мен өзгеде ескертілмеген түзетулер болса;

- құжаттардың түпнұскасында немесе олардың көшірмелерінде қажетті қолдар мен мөрлер болмағанда, мекен-жайлары, аты-жөндері немесе заңды тұлғалардың атаулары дұрыс көрсетілмегенде;

- талап беруші құжаттар жиынтығын толық немесе дұрыс рәсімдемеген жағдайда;

- тіркелуге төленетін алым туралы құжат болмағанда;

Шектеулі құқық, сонымен қатар жер учаскілеріне қатысты мәмілелер талап берушінің өтініш берілген күннен бастап он күн ішінде тіркелуге тиіс. Белгіленген мерзімнің уақыты бұзылған жағдайда талап беруші жоғарғы (өкілетті адамға) немесе сот органдарына шағымдана алады.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу, жылжымайтын мүлік объектілерін белгіленген заңдар жүйесінде белгіленген тәртіппен Құқықтық кадастрдың тіркеу парағына жеке-жеке жазады.

Құқықтық кадастр жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді бірыңғай жүйеде мемлекеттік тіркеуде негізгі құжат болып саналады және ол осы құқықтарға қатысты құқықтық, экономикалық, техникалық сипаттамаларды құрайды.

Тіркеу парағы жылжымайтын объектілер туралы мәліметтер тізімінен тұрады. Тіркеу парағының нысанын Қазақстан Республикасы Үкіметі бекітеді.

Тіркеу қағаз түрінде және электрондық тасу түрінде жүзеге асады. Тіркеудің автоматтандыру жүйесіне толық өткенге дейін, егер қарама-қарсы мәліметтер пайда болған жағдайда, қағаз түріндегі тіркеу басымдылық көрсетеді [7].

Жер учаскілеріне құқық және онымен жасалатын мәмілелерді тіркеу келесі жүйе бойынша жүзеге асады:

- субъектілерден тіркеуге өтініш және қажетті құжаттар алу;

- тіркеуге қабылданатын құжаттарды тіркеу кітабына өтініштер тіркеуге қабылданғаны туралы мәліметтерді енгізу;

- өтініштегі ұсынылған құжаттарға қабылдау кітабындағы номерді беру;

- тіркеуші тіркелуге түскен құжаттарды тіркеу кітабында тіркелген өтініштің номері, өзінің фамилиясы көрсетілген қолхатты талап берушіге беру;

- тіркеуге қабылданатын құжаттардың дұрыстығын тексеру, егер олар нотариат тәртібімен куәландырылмаған жағдайда;

- белгіленген тәртіпке сәйкес тіркеу парағына жазады;

- тіркеу мерзімінің біткеніне байланысты талап берушіге тіркеуші органның тіркелген күні көрсетілген құқық беретін құжаттардың түпнұскасын (нотариалды куәландырылған көшірмелері) қайтарып беру, сонымен қатар өтініш бойынша мемлекеттік тіркелу туралы куәлік беру;

- тіркеуші орган өтініш берушінің талабы бойынша тіркелуге ұсынылған құжаттарға қол қоюы арқылы куәландыруға міндетті;

- жер учаскісіне құқық осы учаскісіз мемлекеттік тіркеу Мемлекеттік жер кадастріінде жол берілмейді;

Жер учаскілерімен жасалатын мәмілелерді тіркеудің ерекшеліктерін қарастырамыз.

2.3 Тіркеу негізіндегі құжаттамалар

Тіркеу ізденген жақтардың өтініші бойынша, тіркеуші органға почта арқылы жіберу немесе тапсыру бойынша, келесідей тәртіпті сақтау арқылы жүзеге асады:

- нотариаттық тәртіппен куәландырылған мәмілелерді тіркеу, бір жақтың өтініші бойынша тіркеуші органға почта арқылы жіберілген немесе тапсырылған жағдайларда жүзеге асады;

- азаматтың өтініші бойынша тіркеуші органға почта арқылы жіберілген мәмілелер нотариаттық тәртіппен куәландырылмаған жағдайда, құжаттардың түпнұсқасы және мәмілеге қатысушылардың (өкілетті өкілдерінің) қойған қолдары нотариалдық тәртіппен расталған жағдайда жүзеге асады;

- заңды тұлғалардың құжаттары бойынша тіркеуші органға почта арқылы жіберілген мәмілелер нотариаттық тәртіппен куәландырылмаған жағдайда, құжаттарда мекеменің мөрі болғанда немесе құжаттардың түпнұсқасы және мәмілеге қатысушылардың (өкілетті өкілдерінің) қойған қолдары нотариалдық тәртіппен расталған жағдайда жүзеге асады;

- тіркелетін мәміле нотариаттық тәртіппен куәландырылмаған жағдайда, егер мәміле міндетті түрде нотариаттық куәландыруға жатпайтын болса, ондай жағдайларда мәмілеге қатысушылардың (олардың өкілетті өкілдерінің) өтініштері бойынша тіркеуші орган барлық мәмілеге қатысушылардың (өкілетті өкілдерінің) жеке басын және олардың қойған қолдарының растығын анықтау керек;

Тіркеуге жер учаскісі құқығының пайда болуына және тоқтатылуына бағытталған мәмілелер, соның ішінде меншік құқығы, жерді бір жылдан аса мерзімге пайдалану құқығы, кепіл, рента, жылжымайтын мүлікке өзге де құқықтар, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке құқықтардың ауыртпалығы жатады.

Осы мәмілелер тіркелген сәтінен бастап жүзеге асады.

- мәмілелерді тіркеуден бастарту қарастырылып отырған заңдар негізінде ғана жүзеге асады. Тіркеуден бас тартқан орган соттан мәмілені жарамсыз деп тануды талап етуге міндетті. Егер осындай талап құжаттарды тіркеуге қабылдап алған бір ай ішінде талап етілмеген жағдайда мәміле тіркелген деп саналады;

- тіркелетін мәмілелер осы мәміле түріне арналған заңдар тәртібіне сәйкес келуі керек, мәмілеге қатысушылардың қолдары және толық аты-жөні, заңды тұлғалардың атаулары, жылжымайтын мүлік объектісінің қысқаша сипаттамасы, оның орналасқан жері, сондай-ақ тіркелетін құқықтар болуға тиіс;

- егер мәміле нотариат тәртібімен куәландырылмаса, тіркеуші орган жасасқан тұлғалардың қойған қолдарының растығын, сондай-ақ олардың тілегінің өз еркін білдірумен сәйкестігін тексеруге тиіс.

Егер мәміле тиісті нысанда жасалса, бірақ тараптардың бірі оны тіркеуден жалтарса, сот екінші тараптың талабымен мәмілені тіркеу туралы шешім шығаруға құқылы. Мұндай жағдайда мәміле сот шешіміне сәйкес тіркеледі [8].

Тіркеуге басқа да тұлға өтініш берген құқыққа таласушы тұлғаның өтініші бойынша осы құқықты тіркеу он күннен аспайтын мерзімге тоқтатылуы мүмкін. Егер осы мерзімнің ішінде құқыққа таласушы тұлға өзінің қуыным жасауының дәлелдерін табыс етпесе, құқықты тіркеу жүзеге асырылуға тиіс, ал қуыным жасаудың дәлелдері табыс етілсе, таласқа түскен құқықты тіркеу іс сотта шешілгенге дейін тоқтатыла тұрады.

Тіркеуден келесідей жағдайда бас тартылуы мүмкін, егер:

- 1) ұсынылған құжаттар белгіленген талаптарға жауап бермесе;
- 2) құқықты тіркеуге іс-әрекетке қабілетсіз азамат өтініш берсе.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы 1997 жылғы 20 ақпандағы уақытша Ережесінде мемлекеттік тіркеуден бас тартудың негіздері толық көрсетілген.

Оған:

- тіркеуге жатпайтын адам өтініш берсе;
- құжаттарда тазартулар, қосымша жазулар жазылса, ерітінділермен өңдеу іздері және өзге де ескертілмеген түзетулер болса;
- мекен-жайлары, аты-жөндері немесе заңды тұлғаның атаулары дұрыс көрсетілмесе, құқық беретін құжаттарда немесе олардың көшірмелерінде қажетті мөрлер мен қол қойылған қолдар болмаса;
- осы Ереженің 44 тармағында талап етілетін құжаттарды талап берушінің дұрыс рәсімдемеген немесе толық емес құжаттарды тіркеуші органға ұсынған жағдайда;
- қолданыстағы заңдарға мәміленің сәйкес келмеуі.

Жарлықты талдай келіп келесідей қорытынды шығады, заң шығарушы тіркеуден бас тартуды құжаттарды бас тартудан ажыратады, бірақ мұны айқын жасамайды.

Тіркеу тоқтатыла тұрғанда немесе одан бас тартылған жағдайда құқықтық кадастрда тиісті жазба жасалады. Тіркеуден бас тартылған жағдайда өтініш берушіге бас тартылу себебі туралы жазбаша нысанда хабар жіберіледі. Хаттың көшірмесі, бұрынырақ осы жылжымайтын мүлікке арнап ашылған іске тіркеледі.

Егер тіркеуге бас тартудың негізі болатын жағдайлар жойылған кезде, талап беруші тіркеуші органға жанадан өтініш беруге болады.

□

3 Жер учаскесінің паспортын бағдарламалық жасақтама арқылы жасау

3.1 Алматы қаласы түркісіб ауданында орналасқан «republic» спорт кешені

Ең алдымен өтініш берушінің өтініші, жергілікті жер комитетіне түскеннен басталады.

1. Бағалау актісі Т.О. Бердыманов өтініші бойынша салық салымдары үшін жасалды.
2. Жер учаскесінің нысаналы пайдалану мақсаты, спорт кешенін жүргізу.
3. Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: 0 -2 4-0 7-2 2
4. Жер учаскесінің орналасқан жері – Алматы қаласы Түркісіб ауданы.
5. Жер учаскесінің бағалау құнының есебі (жер пайдалану құқығы).

Кесте 1.1 – «Republic» спорт кешенінің жер учаскесінің базалық ставкаларына түзету коэффициенттерінің есебі

Нысаналы мақсаты	Ауданы, га	Жерге төленетін базалық ставка төлемдері, тенге 1	Түзету коэффициенттері	Бағалық құны, тенге	Бонитет баллы
------------------	------------	---	------------------------	---------------------	---------------

		га			
Спорт кешені	0,16	5 00	1,3	7 480	2 ,9

Жер учаскесінің бағалық құны: жетпіс төрт мың төрт жүз сексен теңгені құрайды.

Жер учаскесін бағалау ҚР-ның Үкіметі 2 03 жылы 2 қыркүйек айында қабылдаған № 8 0 қаулысында бекіткен базалық ставкаларына сай жүргізілді.

Түркісіб ауданының жер ресурстарын басқару бөлімінің бастығы И. Кулькин

Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі: 0 -2 4-0 7-2 2

Түзету коэффициенті ҚР-сында 2 маусым 2 03 жылы қабылданған Жер Кодексіне сай анықталған №4 2-ІІ-ЗРК [9].

3.2 Жер учаскесінің қызмет көрсету орталығынан қашықтық түзету коэффициентінің есебі

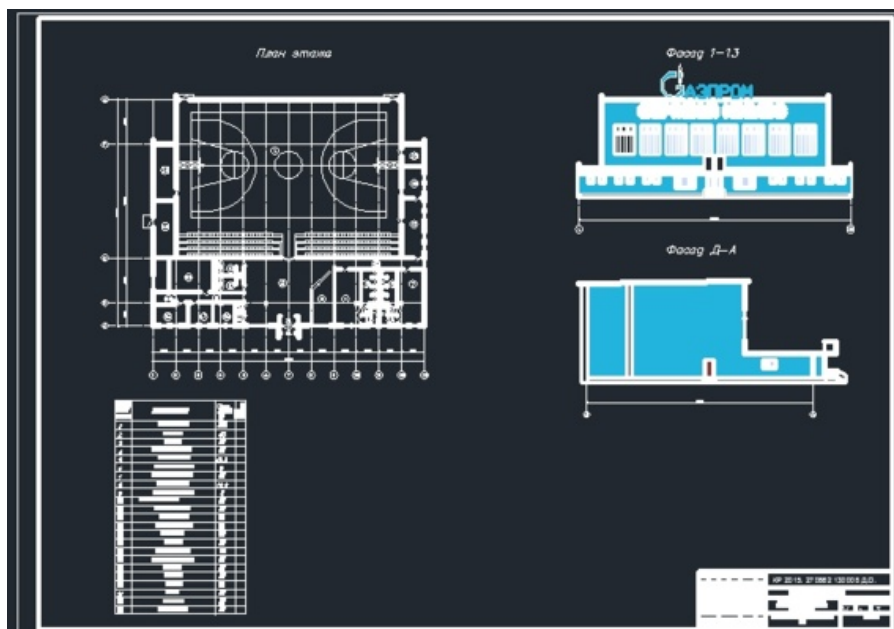
Жолдың 7,0 шақырымы тас жол, түзету коэффициенті – 1,4.

Жолдың 9,0 шақырымы қиыршық тас төселген жол, түзету коэффициенті – 1,1.

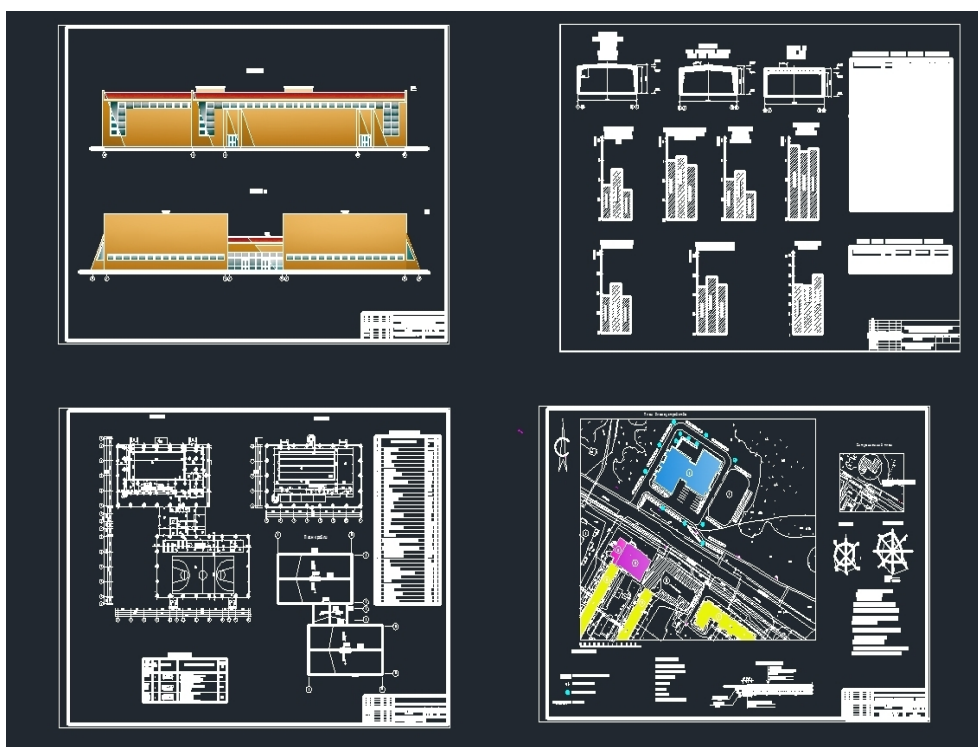
$$\frac{7,0*1,4+9,0*1,1}{5,0}=1,2$$

Кесте 1.2 – Түзету коэффициентінің есебі

№	Көрсеткіштер	Түзету коэффициенттері
		Жайылым
1	Жерлердің мелиорациялық жай-күйі	0,9
2	Жер қабатының еңістігі, градуспен: 1 -дейін	1,0
3	Жер учаскесінің суландырылуы	-
4	Жер учаскесінің шаруашылық орталығына қатысты орналасуы 2,0 шақырым	1,2
5	Жер учаскесінің қызмет көрсету орталығынан қашықтығы 1 ,0 шақырым	1,2
6	Есептелген түзету коэффициенті	1,3
7	Жалпы мөлшерлі түзету коэффициенті	1,3



1 - сурет – «Republic» спорт кешенінің сызбасы



2 - сурет – «Republic» спорт кешенінің схемасы

3.3 «Republic» спорт кешенінің паспортын жасау

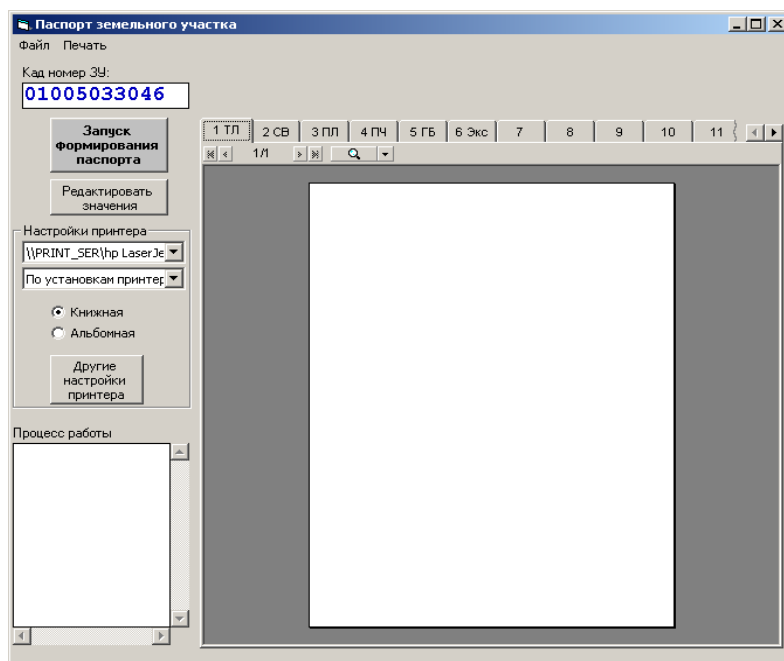
Мен бұл объектіні алған себебім, Алматы қаласы бойынша спорткешендері тапшылық тудырғандықтан, қазіргі таңда өзекті мәселелердің бірі деп санадым. Қазіргі таңда қалада 4 мыңға жуық спорттық объектілер бар. Барлық жабық спорттық объектілердің ауданы 8,5 мың м². Қала бойынша тапшылық – 6,7 мың м². Осы тапшылықты жою үшін қала маңы төңірегінде 6 денешынықтыру саудауықтыру кешендері салынады. 1 теннистік орталық 3 000 м² көлемде, 10 спорт секциялары жоспарда.

Жер учаскесінің паспорты Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 9 - бабының 7-тармағына сәйкес азаматтар мен заңды тұлғаларға жер пайдалануға және меншікке берілген жер учаскелерінің сапасын мемлекеттік бақылау

мақсатында жасалады. Субъектілері, осы материалдар негізінде топырақ, мелиоративтік, геоботаникалық зерттеулер мен топырақты бағалау жүргізіледі.

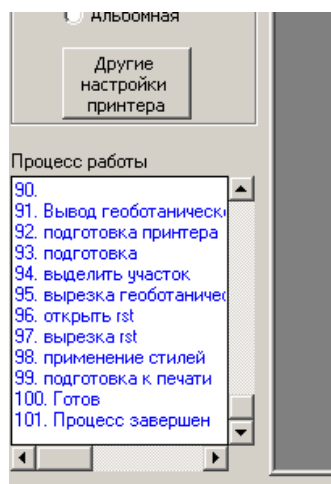
Осы ретте біз берілген объектінің жер учаскесіне паспорт жасаймыз. Ол үшін программада көрсетілгендей ұяшықты ашып, оған керекті кадастрлық нөмерді енгіземіз.

Содан кейін төлқұжат жасау үшін «Төлқұжатты құруды бастау» түймесін басамыз.




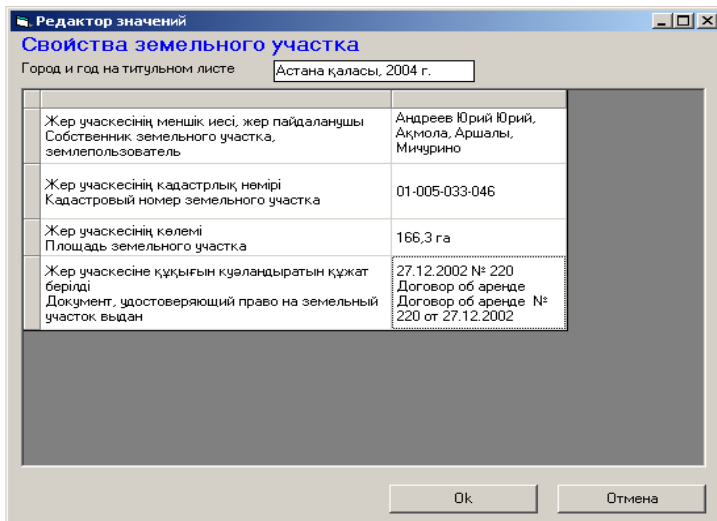
3 - сурет – Төлқұжатты құруды бастау

Жұмыс процесі терезесінде төлқұжат жасау процесін көруге болады.

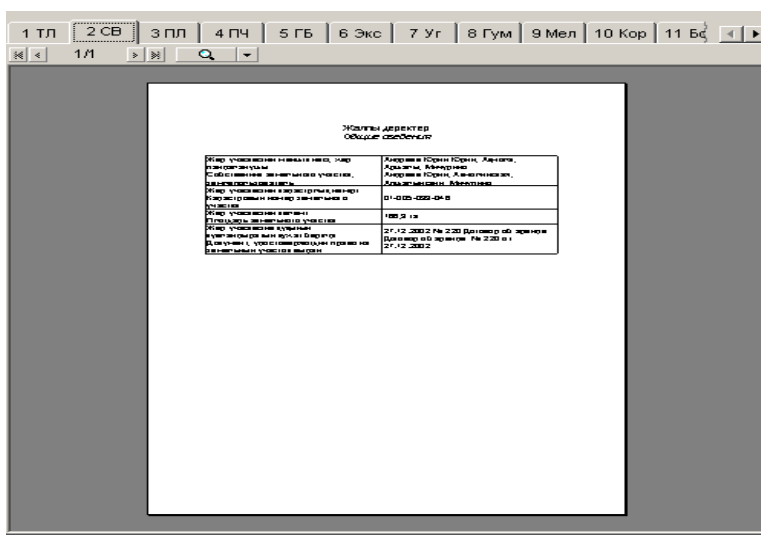


4 - сурет – Паспорт негізгі пішінде жасалғаннан кейін бетбелгілер

 - Бұл құралдың көмегімен парақтың өлшемін өзгертуге болады

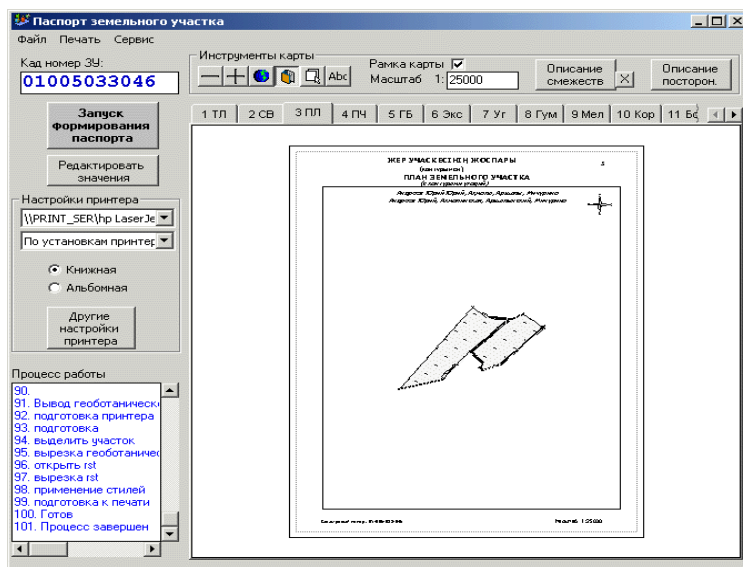


5 – сурет - Жалпы ақпарат



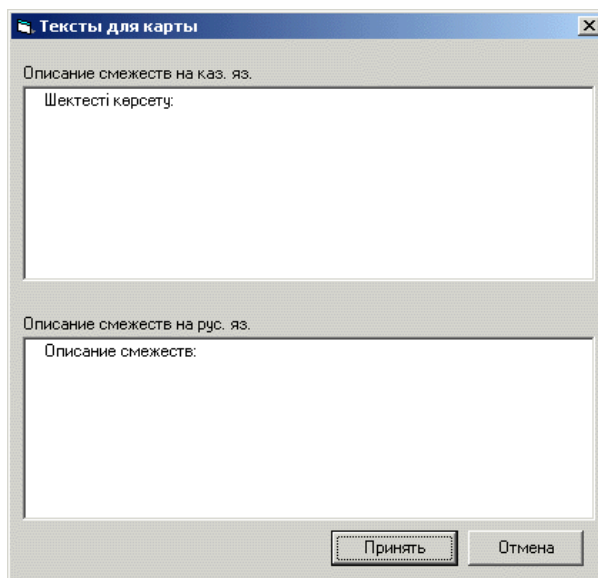
6 – сурет – Деректерді өңдеу

Мәнді өңдеу түймешігін пайдаланып деректерді өңдеуге болады. Деректерді өңдеу үшін, біз түймені басып және ашылған терезеде қажетті жазбаны түзетеміз.



7 – сурет - Жер учаскесінің жоспары

Описание смежеств - Қосалқы мердігерлерді сипаттау үшін «Сипаттамасы іргелес объектілер» түймесін басып, ашылған терезеде қазақ және орыс тілдерінде іргелес сөздерді енгізіп, қабылдау түймесін басамыз.

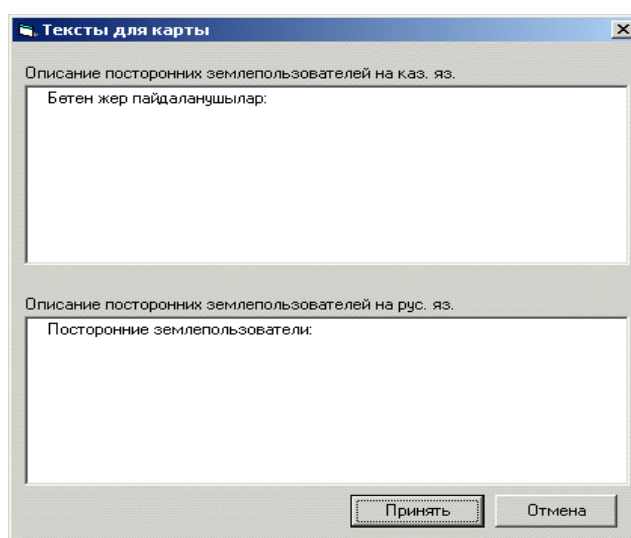


The screenshot shows a dialog box titled "Тексты для карты" (Texts for the map). It contains two text input fields. The first field is labeled "Описание смежеств на каз. яз." (Description of adjacent objects in Kazakh) and contains the text "Шектесті көрсету:" (Indicate the boundary). The second field is labeled "Описание смежеств на рус. яз." (Description of adjacent objects in Russian) and contains the text "Описание смежеств:" (Description of adjacent objects). At the bottom of the dialog box, there are two buttons: "Принять" (Accept) and "Отмена" (Cancel).

8 – сурет – Шектесті көрсету

- - картадағы қосалқы мердігерлерді «Қосымша мердігерлерді жою» батырмасы арқылы жоюға болады.

• **Описание посторон.** - «Сипаттамасы бөгде тұлғалар» батырмасы арқылы біз бөтен жер пайдаланушыларды сипаттай аламыз

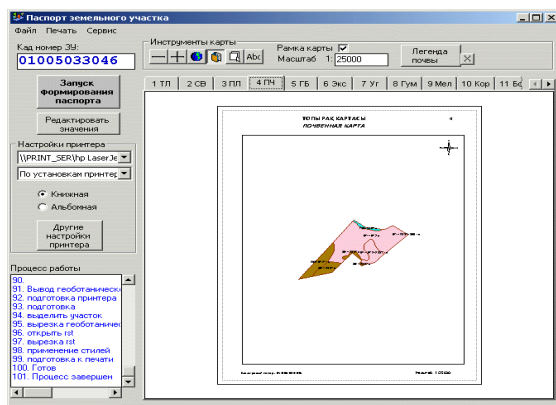


The screenshot shows a dialog box titled "Тексты для карты" (Texts for the map). It contains two text input fields. The first field is labeled "Описание посторонних землепользователей на каз. яз." (Description of third-party land users in Kazakh) and contains the text "Бөтен жер пайдаланушылар:" (Third-party land users). The second field is labeled "Описание посторонних землепользователей на рус. яз." (Description of third-party land users in Russian) and contains the text "Посторонние землепользователи:" (Third-party land users). At the bottom of the dialog box, there are two buttons: "Принять" (Accept) and "Отмена" (Cancel).

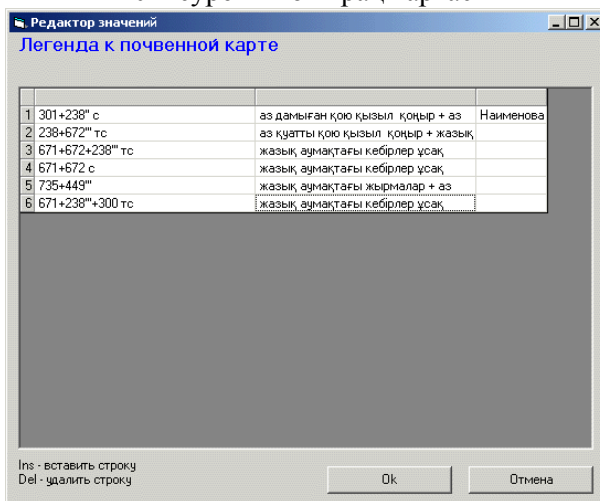
9 – сурет - Сипаттамасы бөгде тұлғалар

Ол үшін ашылған терезеде қолдаушыларды қосып, «Қабылдау» түймесін басамыз.

Сондай-ақ, қосымша құралдардың көмегімен біз жер учаскесінің жоспарымен жұмыс жасай аламыз.



10 – сурет - Топырақ картасы

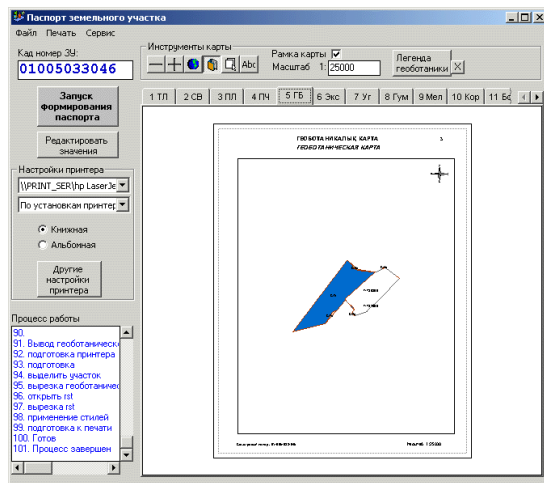


11 – сурет – Топырақ аңызы

Мән өңдегішінің терезесінде қажетті жазбаларды өңдеп, «Жарайды» түймесін басамыз.

✗-«Аңыздық белгілерді жою» түймесін пайдаланып, картада орналасқан таңбаны жоюға болады.

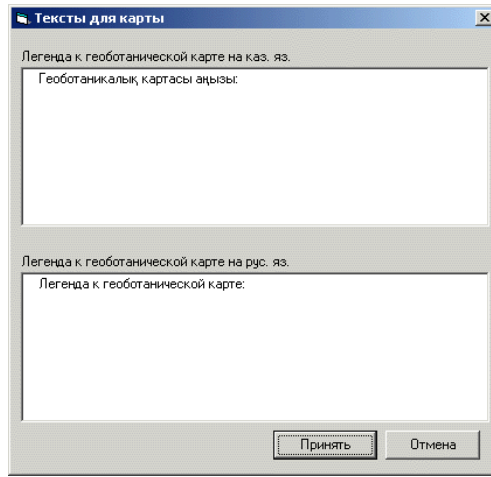
Сондай-ақ картамен жұмыс істеуге арналған қосымша құралдар бар.



12 – сурет – Геоботаникалық карта

Легенда
геоботаники

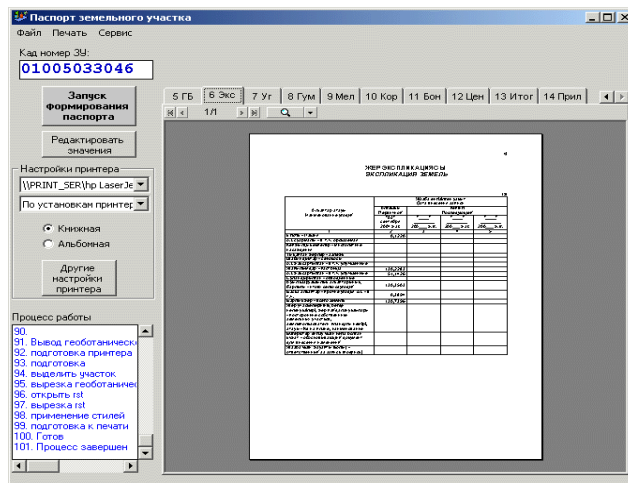
Бұл батырма геоботаника легендасын құруға арналған, ашылған терезеде түймені басқаннан кейін қажетті жазбаларды енгізіп, «Қабылдау» түймесін басамыз.



13 – сурет – Геоботаникалық картаның легендасы

✖- «Аңыздық белгілерді жою» түймесін пайдаланып, картада орналасқан таңбаны жоюға болады.

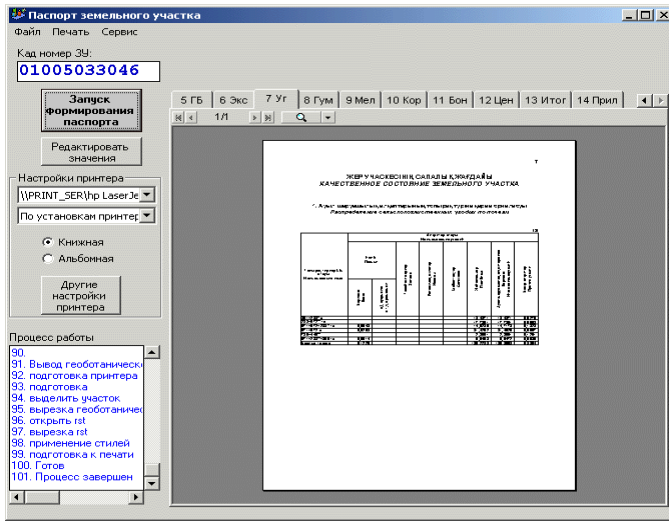
Картамен кез келген басқа әрекеттерді орындау үшін пішінде қосымша құралдар орналасқан.



14 – сурет - Жердің экспликациясы

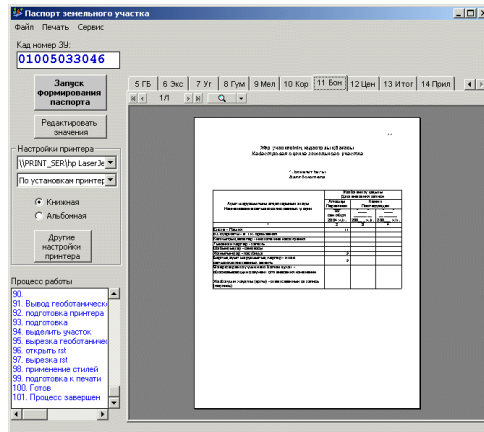
«Құралдар» мәзірі ондық бөлшектердің санын анықтауға мүмкіндік береді және «Басып шығару» мәзірінің көмегімен қажетті бетті басып шығаруға болады.

Мәтінмен жұмыс істеу үшін мәтінмен жұмыс істеудің қосымша құралдары бар.



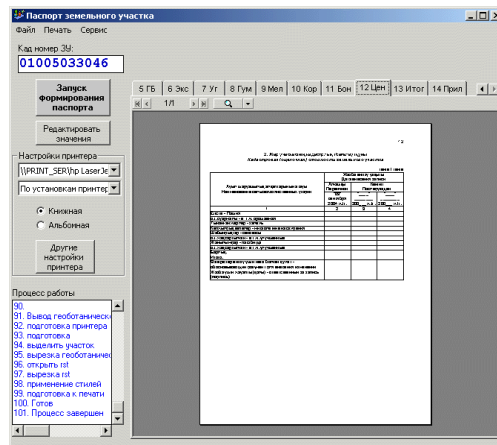
15 – сурет - Бонитет баллы

Жер учаскесінің ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің бонитировкалық балы жаңа зерттеу және қолда бар топырақты бағалау материалдары немесе топырақ зерттеулері негізінде айқындалады.

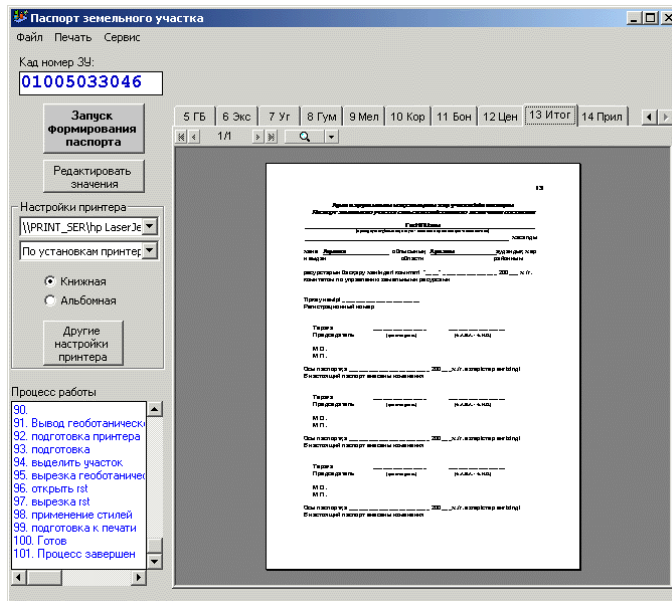


16 – сурет - Жер учаскесінің кадастрлық бағалау құны

Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны бекітілген «Жер учаскесінің (жер пайдалану құқығын) бағалау құнын анықтау туралы актінің» негізінде беріледі. Ол болмаған жағдайда кадастрлық (бағалау) құны жеке, дербес жұмыс түрі ретінде айқындалады және Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 1 және 1 -баптарына сәйкес белгіленеді.



17 – сурет - Қорытынды бет



18 – сурет - Жер учаскесінің паспорты

ҚОРЫТЫНДЫ

Осы дипломдық жұмысты қорыта келе, келесідей мәлімдеуге болады. Жер ресурстарын басқарудың жаңа жүйесінің негізі болып Қазақстанның мемлекеттік жер кадастры саналады. Мемлекеттік жер кадастры жаңа жағдайда көп функционалдық, ғылыми-техникалық және ақпараттық жүйе болып қалыптасып келеді. Жер кадастрының ішінде үш блок қалыптасты – құқықтық, қаржылық және көп функционалдық.

Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын (МЖМК) жүргізу технологиясы деп кадастрлық тіркеуді жүргізуді қамтамасыз ететін кадастрлық тіркеу органының (КТО) лауазымды адамдарының заңнамалық актілермен айқындалатын әрекеттерінің мазмұны мен реттілігі түсініледі.

Кадастрлық рәсімдердің соңғы үш түрі ФЗ-2 1 (мемлекеттік жер кадастрымен салыстырғанда) қосымша енгізілген.

Кадастрлық тіркеу үшін жылжымайтын мүлік объектісін тіркеу, жылжымайтын мүлік объектісіне өзгерістерді тіркеу немесе жылжымайтын мүлік объектісін кадастрлық тіркеуден шығару туралы шешім өтініш пен кадастрлық тіркеуге қажетті құжаттар негізінде қабылданады.

Жер учаскелерін мемлекеттік кадастрылық есепке алуды жүргізу технологиясын қолдана отырып берілген объектінің жер учаскесінің паспортын сызып көрсеттім

□
ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1. Земельный кодекс Республики Казахстан. – Алматы; ЮРИСТ, 2004с.
2. Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».-Алматы,1991
3. Закон Республики Казахстан «О земельной реформе» от 27.09.2009., №79.
4. Сборник нормативных актов по земельным отношениям и землеустройству. Алматы: Каржы-Каражат,1997
5. Закон республики Казахстан «О земле». Алматы, 2001.
6. Земельное законодательство. Сборник нормативных актов, А.2005г.
7. Дегтярев И.В. Государственный учет земель и их сравнительная оценка.- М.:1982.- 4 с.
8. Сейфуллин Ж.Т. Земельный кадастр Казахстана. Алматы: КазНИИЭРСТ.- 2000. – 24 с.
9. Серикбаева Ш.Б. Государственная регистрация прав на землю в Республике Казахстан.-Алматы:Юрист,2005.