

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

Алпысхан Әли Ардагерұлы

Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын бағдарламалық қамтамасыз етудің
артықшылығы мен кемшіліктері (Өскемен қаласы)

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6В07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

Алматы 2023

«Қ.И.СӘТБАЕВ атындағы ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ ТЕХНИКАЛЫҚ ЗЕРТТЕУ УНИВЕРСИТЕТІ»
КОММЕРЦИЯЛЫҚ ЕМЕС АКЦИОНЕРЛІК ҚОҒАМЫ

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

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ докторы
Орынбасарова
О.О. Орынбасарова
Горно-металлургический институт им. О.А. Байқоңырова
2023 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын бағдарламалық камтамасыз етудің
артықшылығы мен кемшіліктері (Өскемен қаласы)»

6В07304 – «Геоеністіктік цифрлық инженерия»

Орындаған

Алпысхан Әли Ардагерұлы

Рецензент

Ғылыми жетекші т.ғ.м.

PhD докторы
Шаймерденова А.А.
«05» 06 2023 ж.

Абдуллаева А.Б.

«06» 06 2023 ж.

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

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»



БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының менгерушісі
PhD докторы
Б.О. Орынбасарова
«13» 06 2023ж.

Дипломдық жұмысты даярлауға
ТАПСЫРМА

Білім алушы: Алпысхан Әли Ардагерұлы
Тақырыбы: Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын бағдарламалық камтамасыз етудің
артықшылығы мен кемшіліктері (Өскемен қаласы).

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

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «14» 06 2023жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: Тәжірбиеден өту барысында жинақталған
мәліметтер.

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Жылжымайтын мүлік кадастрындағы туындаған жалпы мәселелер

б) Кадстрлық жұмыстарда бағдарламалық камтамасыз ету

Графикалық материалдардың тізімі: жер кодексі, ArcGIS, AutoCAD бағдарламалар, Жер
кадастры және мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық
жүйесі басқармасы.

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: Борис Киселев «Экономика недвижимости», 2010 г. -55 с.
Чигаркин А.В. Геоэкология и охрана природы Казахстана. – Алматы: Казак университеті,
2003ж. – 338 б. Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзин Г.Ж. «Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау
және жер салығын салу, Алматы, 2011ж., -113 б. «Қазақстан Республикасының жер үшін
төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы қаулысы» №890, 2 қыркүйек 2003ж.
Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика. 2006г. -
496 с. Krishna.kz ресми сайты

Дипломдық жұмысты даярлау
КЕСТЕСІ

Бөлім атаулары, дайындалатын сұрақтардың тізімі	Ғылыми жетекшіге, кеңесшілерге өткізу мерзімі	Ескерту
Жылжымайтын мүлік кадастрының заңнамалық бөлімі	06.04.2023	<i>А.Б.</i>
Бағдарламалық қамтасыз ету бөлімі	26.04.2023	<i>А.Б.</i>
Арнайы бөлім	09.05.2023	<i>А.Б.</i>

Аяқталған дипломдық жұмысының және оларға қатысты диплом жұмысының бөлімдерінің кеңесшілерінің және қалып бақылаушының қолтаңбалары

Бөлімдер атауы	Ғылыми жетекші, кеңесшілер (аты-жөні, тегі, ғылыми дәрежесі, атағы)	Қолтаңба қойылған мерзімі	Қолы
Жылжымайтын мүлік кадастрының заңнамалық бөлімі	Абдуллаева А.Б. Т.ғ.м.	15.05.2023	<i>А.Б.</i>
Бағдарламалық қамтасыз ету бөлімі	Абдуллаева А.Б. Т.ғ.м.	18.05.2023	<i>А.Б.</i>
Арнайы бөлім	Абдуллаева А.Б. Т.ғ.м.	23.05.2023	<i>А.Б.</i>
Қалып бақылаушы	Шәкіева Г.С. Т.ғ.м.	13.06.2023	<i>Г.С.</i>

Ғылыми жетекшісі:

А.Б.

Абдуллаева А.Б.

Тапсырма орындауға студент:

А.А.

Алпысхан Ә.А.

Күні: *13 06* 2023 ж.

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс: кіріспе, 3 тарау және қорытынды және қосымша материалдан тұрады.

Жұмыстың мақсаты: ауыл шаруашылығы жерлерін жылжымайтын мүлік кадастрында әдістемелік негіздерінің кемшіліктерін анықтау және оларды жетілдіру бойынша ұсыныстар енгізу болып табылады.

Бітіру біліктілік жұмысының мақсатына жету үшін келесі міндеттерді шешу көзделді:

1) Нақты жер учаскесінің мысалында ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді нарықтық бағалау рәсімін зерделеу; 2) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді нарықтық жермен бірдей мысалда кадастрлық бағалау рәсімін зерттеуге; 3) Өскемен қаласы аумағындағы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді нарықтық және кадастрлық бағалау нәтижелерін талдау. 4) ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді мемлекеттік кадастрлық бағалау әдістемесін жетілдіру жөнінде ұсынымдар ұсыну.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа состоит из: введения, 3 глав и заключительного и дополнительного материала.

Цель работы: зна выявление недостатков методических основ кадастра недвижимости сельскохозяйственных земель и внесение предложений по их совершенствованию.

Для достижения цели выпускной квалификационной работы предусматривалось решение следующих задач: 1) Изучение процедуры рыночной оценки земель сельскохозяйственного назначения на примере конкретного земельного участка; 2) изучить процедуру кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на том же примере, что и рыночных; 3) анализ результатов рыночной и кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории города Усть-Каменогорска. 4) представление рекомендаций по совершенствованию методики государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

ANNOTATION

For the thesis consists of: introduction, 3 chapters and final and additional material.

Purpose of the work: significantly simplify identification of shortcomings in the methodological foundations of the real estate cadastre of agricultural lands and making proposals for their improvement. To achieve the goal of the final qualifying work, the following tasks were envisaged: 1) Study of the procedure of market valuation of agricultural land on the example of a specific land plot; 2) to study the procedure of cadastral valuation of agricultural land on the same example as market; 3) analysis of the results of market and cadastral valuation of agricultural land in the city of Ust-Kamenogorsk. 4) presentation of recommendations on improving the methodology of the state cadastral assessment of agricultural land.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	6
1 Жұмыс объектісіне жалпы сипаттама	7
1.1 Өскемен қаласының аумағы	7
1.2 Өскемен қаласының халқының саны	8
1.3 Өскемен қаласының жер кадастры	9
2 Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастры	11
2.1 Жер учаскесінің кадастрлық құны	11
2.2 Автоматтандырылған нысандағы жер кадастры	14
2.3 Мүлік кадастрын автоматтандыру жолдары	15
3 Бағалау объектісінің сипаттамасы	17
3.1 Объектінің кадастрлық құнын есептеу технологиясы	17
3.2 Ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын анықтау технологиясының кемшіліктері	24
3.3 Өскемен қаласы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді кадастрлық бағалау тәсілдерін жаңғырту бойынша ұсыныстар	26
Қорытынды	28
Пайдаланылған әдебиет тізімі	29

КІРІСПЕ

Жер-өндірістің негізгі құралдарының бірі. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер дәстүрлі түрде тарихи аграрлық болып табылатын және қазіргі уақытта экономиканың осы секторы дамып келе жатқан елдің жер қорының басқа санаттары арасында ерекше маңызға ие.

Біздің еліміздегі қолданыстағы заңнама бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер ауыл шаруашылығының қажеттіліктері үшін берілген, сондай-ақ осы мақсаттарға арналған Елді мекендер шегінен тыс жерлер болып табылады.

Қолданыстағы жер заңнамасымен реттелетін жылжымайтын мүлік кадастрын және жерді кадастрлық бағалауды қазіргі заманғы жүргізудің маңызды ғылыми бағыттарының бірі жер ресурстарының сандық және сапалық жай-күйін зерттеу, зерттеу және бағалау болып табылады.

2015 жылдың қазан айында Қазақстанда Ауыл шаруашылығы министрлігіне ауылшаруашылық жерлеріне мемлекеттік кадастрлық бағалау жүргізу әдістемесін жетілдіру бойынша ұсыныстар қалыптастыру туралы хат жіберілді. Осыған байланысты бітіру біліктілік жұмысының тақырыбы өзекті және іс жүзінде маңызды болып табылады.

Шығыс Қазақстан облысы жер көлемінде 10,48 млн га ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер. Оның ішінде: 1419,60 мың га егістік жерлер, 736,100 мың га шабындық жерлер, 8247,900 мың га жайылым жерлер саналады.

Зерттеу объектісі - ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді жылжымайтын мүлік кадастрында кемшіліктермі мен артықшылығы.

Осы тақырыптың сөзсіз өзектілігі мен практикалық маңыздылығы осы жұмыстың мақсаты мен міндеттерін анықтады.

1 Жұмыс объектісіне жалпы сипаттама

1.1 Өскемен қаласының аумағы

Бітіру біліктілік жұмысының маңыздылығы ауылшаруашылық жерлерін кадастрлық бағалау Жер ресурстарын басқарудың қуатты механизмі болып табылады және барлық жер иелерінің және жер пайдаланушылардың назарында.

Бітіру біліктілік жұмысы ғылыми көздерді, Өскемен қаласындағы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді кадастрлық бағалаудың соңғы кезеңінің нәтижелерін, Өскемен қаласындағы мүлік және жер қатынастары департаменті қызметкерлері ұсынған нормативтік-құқықтық акт пен ресурстарды талдау негізінде дайындалған "кадастрлық құнды айқындау туралы" № 31-86-есебі.

"Өскемен қаласы "Бестас асыл тұқымды зауыты" ЖАҚ, жер учаскесінің нарықтық құнын бағалау туралы №464 есеп.

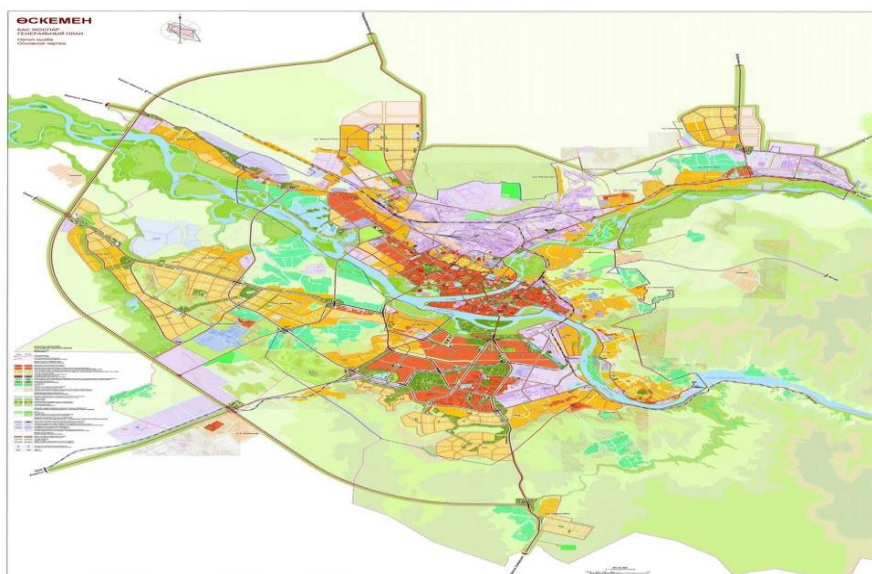
Бұл жұмыста зерттеудің келесі әдістері қолданылды: салыстырмалы әдіс, оқу, ғылыми әдебиеттер мен нормативтік құжаттарды талдау.

Бітіру біліктілік жұмысының құрылымы: кіріспе, үш тарау, қорытынды, пайдаланылған дереккөздер тізімі, Қосымшалар.

Бірінші тарауда ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесінің нарықтық құнын анықтау процесі қарастырылған.

Екінші тарау сол жер учаскесінің кадастрлық құнын анықтауға арналған.

Үшінші тарауда нәтижелерге салыстырмалы талдау жүргізіледі, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді мемлекеттік кадастрлық бағалауды жүргізу әдістемесінің кемшіліктері анықталады және оны жетілдіру жөнінде ұсыныстар келтіріледі.



1 - сурет – Өскемен қаласының 2035 жылғы бас жоспары

Өскемен қаласы Қазақстанның шығысында Ертіс пен Үлбі өзендерінің жағалауында орналасқан, аумағы 54,4мың га жер.

Шығыс Қазақстан облысында автомобиль, теміржол, өзен және әуе жолдары дамыған. Көліктер автомобиль жолдарына бағытталған. Қала шегінде 631 орындық 10 қонақжай, 63 мектеп, 29 мәдениет мекемелері бар.

Өскемен қаласы – егемендік алған Қазақстанның көрікті қалаларының бірі. Мемлекеттік билік Қазақстан Конституциясына сәйкес заңдық, атқару және сот билігі принциптеріне негізделген. Қаладағы заңдық билікті Мәслихат жүзеге асырады. Оның құрамында 25 депутат бар. Сот билігін Өскемен қалалық соты және арбитраж соты жүзеге асырады.

1.2 Өскемен қаласы халқының саны

Халық саны 350 840 адам (2022). Ұлттар: орыстар 48,69 % Қазақстан 48,13 % татар 0,72 % немістер 0,71 % украиндар 0,33 % әзірбайжандар 0,26 % корейлер 0,17 % Беларусь 0,08 % басқалары 0,91 %

Кесте 1.1 – Өскемен қаласының демографиясы

1897	1959	1970	1979	1989	1991	1999	2004	2005	2006			
8721	150 371	230 340	274 287	324 478	332 900	310 950	294 507	291 518	288 509			
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
287 693	286 709	303 720	304 973	307 251	309 534	309 510	314 069	316 893	321 202	328 294	329 090	
2019	2020											
331 614	346 127											

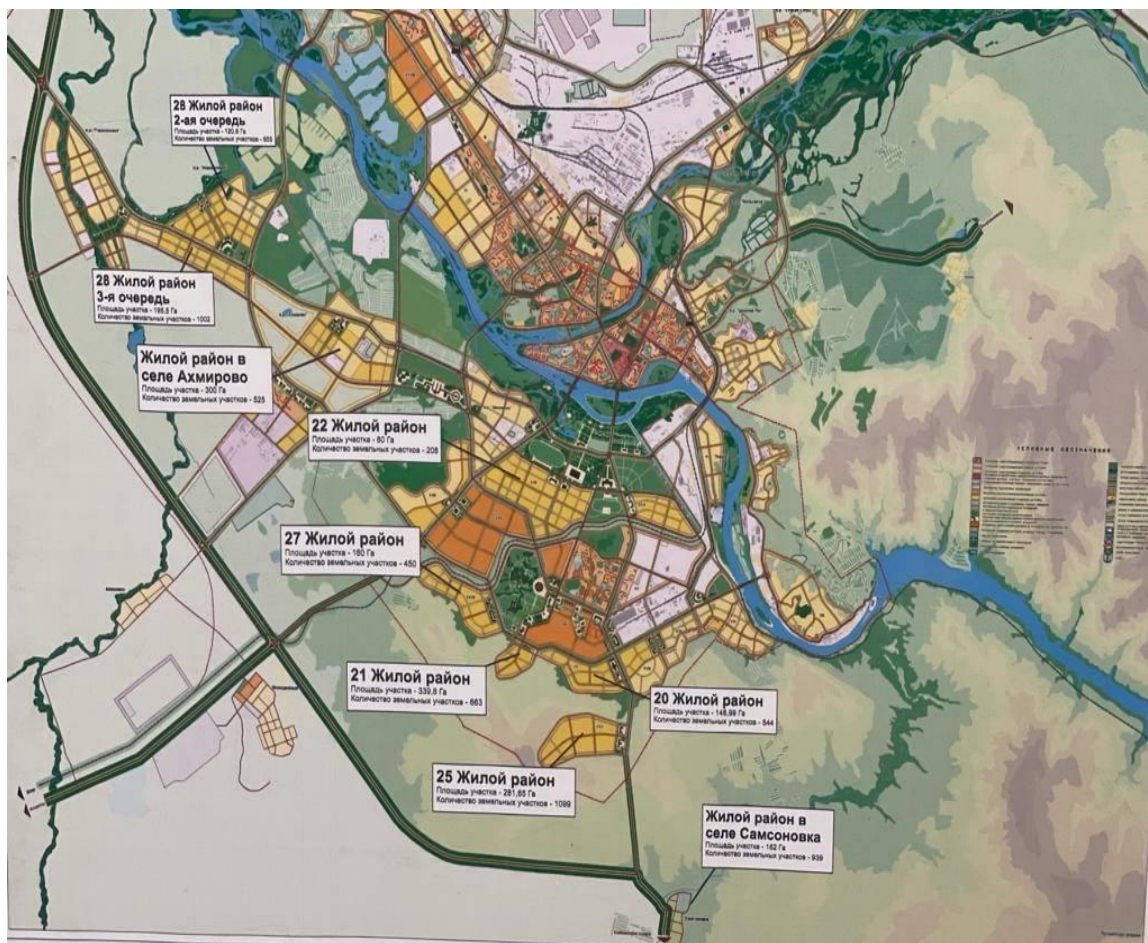
Өскемен қаласының 2021 жылғы 12 қарашада ҚР Үкіметінің №810 қаулысымен 2035 жылға дейінгі болжамды іске асыру мерзімімен жаңа бас жоспары бекітілді 1 суретте көрсетілген [1].

Өскеменнің бас жоспарына сәйкес қаланың сол жағалауында үйлер салу жоспарлануда. Сол жоспарға сәйкес карта кесіндісін 2-суретте көре аламыз.

1.3 Өскемен қаласының жер кадастры

Өскемен қаласының жер кадастры, белгілі, қала шегіндегі жер учаскелері туралы ақпаратты тіркейтін және басқаратын жүйе. Бұл жерге меншік құқығы,

шекаралар, жерді пайдалануға рұқсат етілген және басқа да тиісті ақпарат сияқты мәліметтерді қамтитын жан-жақты мәліметтер базасы.



2 - сурет – Болашақ салынатын үйлердің жоспары.

Жер кадастры қала құрылысында, жерге орналастыруда және меншік құқығын қамтамасыз етуде шешуші рөл атқарады. Бұл жергілікті билік органдарына жер ресурстарын бақылауға, жерді пайдалану схемаларын бақылауға және жерді игеру мен инфрақұрылымдық жобаларға қатысты негізделген шешімдер қабылдауға көмектеседі. Мен нақты уақыт режимінде деректерге немесе Өскемен жер кадастры туралы нақты мәліметтерге қол жеткізе алмасам да, әдетте жер ресурстарын басқаруға жауапты жергілікті өзін-өзі басқару органдары арқылы жер кадастрына қатысты ақпарат пен қызметтерді таба аласыз. Бұл муниципалдық мекемелер, жерге орналастыру департаменттері немесе кадастрлық агенттіктер болуы мүмкін. Бұл органдар жерді тіркеу, меншік шекаралары, жерді пайдалану ережелері және жерге меншік құқығын алу немесе беру процесі туралы ақпарат бере алады. Олар сондай-ақ азаматтар жерге қатысты ақпаратты іздей алатын немесе жер кадастрына қатысты нақты қызметтерді сұрай алатын онлайн платформаларды немесе қоғамдық қолжетімділік нүктелерін ұсына алады. Егер Сізге Өскеменнің Жер кадастры туралы өзекті ақпарат қажет болса, мен жергілікті билік органдарына немесе

қаланың жерге орналастыру органдарына хабарласуды ұсынамын. Олар сізге нақты қажеттіліктеріңіз үшін ең дәл және өзекті ақпаратты бере алады.

2 Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастры

2.1 Жер учаскесінің кадастрлық құны

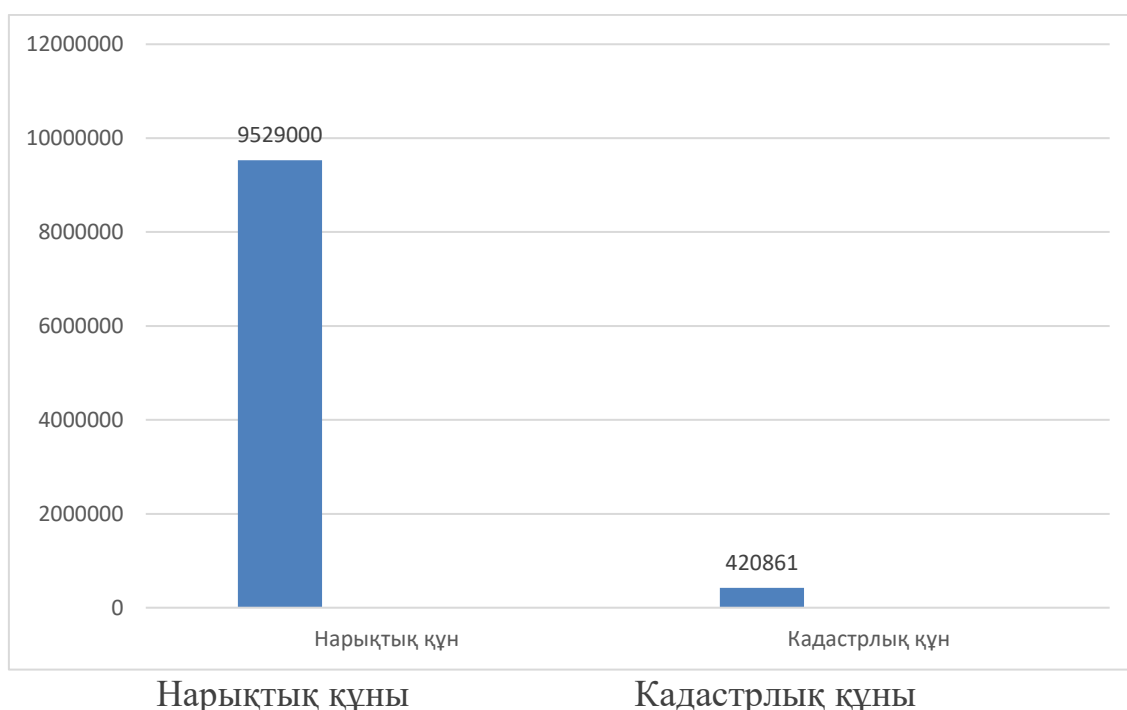
Мемлекеттік жер кадастрын құру аймағында мемлекеттік саясаттың нормативтік базасын жетілдіру мен әзірлеу;

Қазақстан Республикасының аумағында мемлекеттік жер кадастрын жүргізудің қазіргі заманғы әдістерін қалыптастыру;

Кадастрлық есептің объектілері туралы автоматтандырылған деректер базасын құру, жерді тіркеу және бағалау жұмыстарын жүргізу барысында олармен байланысты жылжымайтын мүлік пен меншіктің барлық нысанындағы жер учаскелерін мемлекеттік кадастрлық есепке алуды орнату;

Мемлекеттік мекемелерде мемлекеттік жер кадастрының бағдарламалы-техникалық кешенін, қазіргі отандық ақпараттар технологиясы мен бағдарламалық жабдықтарды, ақпараттарды қорғау құралдарын, қалыптастыру процесінде автоматтандыруды қамтамасыз етуді, жер учаскелерін бағалау мен есепке алуды жандандыру;

Қалыптасумен, мемлекеттік тіркеумен, техникалық түгендеумен, бағалаумен, құқықтарды тіркеумен, салық салумен, басқару және жер мен жылжымайтын мүлікті иеленумен, электронды алмасу арасындағы мәліметтер жүйесін құру;



3 - сурет – Нарықтық және кадастрлық құнның салыстырмалы диаграммасы (теңге)

Айта кезетін жайт, жер учаскелерінің және ондағы жылжымайтын мүлік нысандарын рәсімдеу шаралары біршама жеңілдеп, жұмсалатын уақыт та

қысқарады. Қазақстан Республикасының азаматтарға жылжымайтын мүліктің құжаттарын рәсімдеуді жылдамдату мүмкіндігі де туғызылатын болады.

Әртүрлі деңгейдегі СК ААЖ жер-кадастрлық жұмыстарын автоматтандыру. Аудандық деңгейдегі жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі барлық ААЖ ЗК жүйесінің негізгі элементі болып табылады, өйткені дәл осы жерде жер учаскелерін бастапқы есепке алу және тіркеу, ағымдағы есепке алу, жер туралы есеп беру және ақпарат беру бойынша жұмыстар жүргізіледі. Аудандық деңгейдегі жүйе мыналарды қамтамасыз етуі керек:

- жердің барлық санаттары бойынша заңды және жеке тұлғалардың барлық жер учаскелерінің есебін жүргізу;

- уақытша пайдалануға берілген жерлерді есепке алу;

- жер учаскесінің құқықтық режимі мен нысаналы мақсатына өзгерістер енгізу;

- жер учаскелері, меншік иелері, жер пайдаланушылар туралы ақпарат алу;

- меншік нысандары, жер санаттары, берілген жер учаскелерінің нысаналы мақсаты және т.б. тұрғысында есептерді алу;

- жер учаскесін есепке алу карточкаларын (схемаларын) жасау: 1) жер учаскесі; 2) жалпыланған меншік иелері (саяжайлар, серіктестіктер, ауылдық елді мекендер, кадастрлық квартал); 3) ауылдық округ; 4) аудандық;

AIS ZK-RU бағдарламалық құралы бөлуді қамтамасыз етуі керек деректер мен функцияларға қол жеткізу құқықтары, деректердің сақтық көшірмесін жасау және қалпына келтіру, дерекқордағы негізгі мүмкіндіктер бойынша ақпаратты тиімді іздеу және жүйенің тұтастығын бақылау мен реттеуді қамтамасыз ету. Жер учаскесін бастапқы есепке алу және тіркеу кезінде ЗК-РУ ААЖ енгізу үшін бастапқы мәліметтер: - жер пайдаланушының атауы, меншік иесінің тегі, аты, әкесінің аты; - жер пайдаланушының, меншік иесінің мекенжайы; - құқық түрі; - учаске координаттары; - жер көлемі; - жер учаскесін беру үшін негіз; - құқықтық құжаттар; - бірлескен меншік туралы мәліметтер; - арнайы мақсатта; - жерді пайдаланудағы шектеулер; - бөлінгіштік немесе бөлінбеушілік; - Қолданбалардың болуы.

Жер учаскелерін автоматтандырылған есепке алу технологиясы. Оператор бастапқы ақпаратты жұмыс базасына енгізеді, содан кейін жерді тіркеу хаттамасы мен жер учаскесінің картасы басып шығарылады. Хаттама мен карта бекітілгеннен кейін жұмыс деректер қорынан ақпарат негізгі деректер қорына ауыстырылады және тиісті мемлекеттік акт жасалады. Деректердің қорғалуы мен сақталуына ұйымдастыру шаралары және бағдарламалық-техникалық құралдар арқылы қол жеткізіледі. Жер учаскелерін автоматтандырылған есепке алу кезінде ақпаратты қорғаудың екі жолы бар: рұқсатсыз кіру нәтижесінде бұрмаланудан және әртүрлі себептермен жойылудан. Әртүрлі деңгейдегі жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесімен (ААЖ АЖ) қалыптасып келе жатқан кезде қазіргі уақытта жер ресурстарын басқару агенттігінің кәсіпорындары топографиялық-геодезиялық, картографиялық және жерге орналастыру жұмыстарын орындауда электронды геодезиялық өлшеу

құралдарын пайдалана бастады. өлшеулер мен есептеулердің дәлдігін, сондай-ақ еңбек өнімділігі мен өнім сапасын күрт жақсартуға мүмкіндік беретін геоақпараттық жүйелерге негізделген электрондық есептеуіш техникасымен үйлесімде жұмыс істейді. Осыған байланысты біз жер-кадастрлық жұмыстың дәстүрлі әдістерімен салыстыра отырып, жаңа техника мен жұмыс технологиясын қолданудың бірнеше мысалдарын қарастырамыз, сонымен қатар салыстырмалы тиімділігін талдаймыз.

Әртүрлі деңгейдегі автоматтандырылған жер-кадастрлық ақпараттық жүйені (ЖҚАЖ) қалыптастыру бойынша елімізде белсенді жүргізіліп жатқан жұмыстар туралы жинақталған және жүйеленген материалдар, олардың ұйымдық-функционалдық құрылымдарының диаграммалары, қажетті құрал-жабдықтардың жиынтығы, қажетті қаржыға есептеулер берілген. жабдықтарды, бағдарламалық қамтамасыз етуді және оқу кадрларын сатып алу үшін. Дәстүрлі технологиямен салыстырғанда жаңа электронды құрылғылар мен жабдықтарды пайдалана отырып, жерге орналастыру және кадастрлық жұмыстардың экономикалық тиімділігін негіздеу үшін есептеулер жүргізілді.

Бұл ретте көлемді кадастрлық құжаттаманы жаңғырту және кадастрлық картаны цифрлық түрге көшіру мәселесін шешу қажет. Кадастрдың маңызды міндеті жаңа жағдайларда меншік иелері мен жер пайдаланушылардың заңды және экономикалық құқықтарының кепілдігін қамтамасыз ету, сондай-ақ кадастрдың негізгі функцияларының бірі – салық салуды дамыту болып табылады. Осындай сипаттамаларға ие бола отырып - республиканың көп мақсатты ГЗК нарықтық қатынастар талаптарына жауап береді. Біздің ойымызша, бүгінгі күнге дейін дамыған республиканың көп функционалды ГЗК-ны жаңғырту осы өзекті ғылыми мәселені шешуге мүмкіндік береді [13].

Жер-кадастрлық мәліметтерді өңдеу кезінде шешілетін негізгі міндеттерге мыналар жатады: 1) жер учаскелері, аудандар, облыстар және республика бойынша жер учаскелерін анықтау; 2) түрлері бойынша жер учаскелерін есептеу; 3) жердің және ауыл шаруашылығы алқаптарының сапасын белгілеу; 4) мелиорацияланған жерлердің аумақтарын және олардың жай-күйін анықтау; 5) аудандардың, облыстардың есепті деректеріне өзгерістер енгізу; 6) есеп-кадастрлық құжаттарды дайындау;

Кадастрлық процеске компьютерлік технологияның енгізілуіне байланысты соңғы жылдары жер кадастрын жүргізуде автоматтандырудың мүмкіндіктері күрт кеңейді. Сонымен, жер учаскелерін тіркеу және бастапқы есепке алу кезінде олар туралы және жер пайдаланушылар мен жеке меншікке берілген жер учаскелерінің меншік иелері туралы барлық деректер компьютерлік деректер банкіне енгізіледі, яғни. ауданның (қаланың) мемлекеттік жер-кадастрлық кітабына не жазылғаны толығымен магниттік тасымалдағышқа енгізіледі.

Осылайша, жер учаскесін ресімдеу кезінде барлық құжаттары бар жер-кадастрлық ісі де қалыптасады, сонымен қатар тиісті бағдарлама бойынша жер теліміне қатысты барлық ақпарат компьютерге енгізіледі. Бұл автоматты түрде осы ақпаратты сақтап қана қоймай, сонымен бірге онымен жұмыс істеуге

мүмкіндік береді, яғни жер учаскелерінің ауданы бойынша да, сапалық сипаттамалары бойынша да, тек жер учаскелері үшін ғана емес, сонымен қатар жер және жер учаскелерінің негізгі және ағымдағы есебін жүргізуге мүмкіндік береді. түрлері, категориялары. Есеп беруді автоматтандыруға келетін болсақ, қазіргі уақытта мемлекеттік статистикалық есептілікті жүргізу (22-нысан), яғни жер учаскелерінің бар-жоғы және оларды санаттар, жер учаскелерінің меншік иелері, жер пайдаланушылар және жер учаскелері бойынша 1 қарашадағы жағдай бойынша бөлу туралы есеп. ағымдағы жылы өтінімдермен бірге аудан, қала, облыс, республика деңгейлерінде автоматтандырылған.

Бүгінгі таңда жер телімдерін есепке алу, негізгі және ағымдағы жер есебін жүргізу, барлық деңгейдегі есептерді дайындау жұмыстары толығымен автоматтандырылды. Жер учаскелері үшін ЗК ААЖ жүргізу кезінде міндетті ақпарат тізбесіне мыналар кіреді: 1) жер учаскесінің кадастрлық нөмірі; 2) әкімшілік аудан; 3) учаскенің орналасқан жері мен сипаттамасы; 4) мақсаты; 5) бөлінгіштік; 6) пайдалануға шектеулер мен ауыртпалықтар; 7) учаскенің ауданы; және т.б.

2.2 Автоматтандырылған нысандағы жер кадастры

1997 жылдан бастап қалалық комитетінде Алматы қаласында компьютерлік техника мен технологияны пайдалана отырып, жер учаскелері туралы құжаттар мен мәліметтердің мынадай түрлері жасалады және беріледі: 1) пайдалану және меншік құқығына акт; 2) жер учаскесінің жоспары; 3) мынадай ақпаратты қоса алғанда, ақпарат – координаттар бойынша учаскенің ауданы; жер категориясы; жер учаскесіне құқықтар мен құжаттар (құқық, үлес, құқық субъектісі, оның мекенжайы, СТН, телефон нөмірі); құқық белгілейтін құжат (тіркеу нөмірі, берілген күні, бекіту құжаты, оның тіркеу деректері); берілген құжат (сериясы, нөмірі, тіркеу деректері, нөмірі, күні); учаскенің экономикалық бағасы (экономикалық немесе бағалық аймақ, учаскенің стандартты құны, учаскенің бағалау құны, жер салығының құрамы, жалдау ақысы); координаттар каталогы, нүктелердің жақтарының ұзындығы, жер учаскесінің жоспары.

Автоматтандырылған нысандағы жер кадастры:

- GIS технологиясын (ORACLE RDBMS) пайдалануға бағытталған жер учаскесіне меншік құқығына, тұрақты жер пайдалану құқығына актілерді беруге арналған бағдарламалық кешеннің желілік нұсқасы;

- RDBMS ORACLE және ARC/INFO бағдарламалық өнімдері негізіндегі ГАЖ техникалық қызмет көрсету технологиясы;

- жер учаскесінің жоспарларын дайындауға нұсқау беру;

- жер мониторингінің нәтижелерін өңдеуге және талдауға арналған бағдарламалық қамтамасыз ету. Келесі құжаттар әзірленуде:

- RDBMS ORACLE бойынша жердің сандық және сапалық есебіне арналған бағдарламалық құралға арналған нұсқаулық;

- ГАЖ технологиялары негізінде облыстың жер-кадастрлық карталарын,

тіркеу кварталын жасау бойынша нұсқаулықтар;

- «Жер туралы» Жарлық күшіне енгенге дейін берілген жер учаскесіне құқық туралы құжаттар бойынша әртүрлі деректер қорын түрлендіру бойынша практикалық нұсқаулық және ORACLE RDBMS шеңберінде жаңа құжаттар.

Келесі басым бағыттар бойынша геоақпараттық технологиялар негізінде мемлекеттік жер кадастры автоматтандырылған жүйесін жетілдіру бойынша жұмыстар жүргізілді:

- жер кадастры деректер базасын басқа кадастрлармен біріктіруге мүмкіндік беретін бірыңғай бағдарламалық өнімдерді әзірлеу

2.3 Мүлік кадастрын автоматтандыру жолдары

Жылжымайтын мүлік кадастрын автоматтандыру оның тиімділігін, дәлдігі мен қол жетімділігін едәуір арттыра алады. Міне, жылжымайтын мүлік кадастрын автоматтандырудың бірнеше жолдары бар:

1. Сандық деректерді басқару: физикалық жазбалардан цифрлық деректерді басқаруға көшу автоматтандыру үшін өте маңызды. Бұған қолданыстағы қағаз жазбаларын цифрландыру және жылжымайтын мүлікке қатысты ақпаратты сақтау және басқару үшін орталықтандырылған мәліметтер базасын немесе географиялық ақпараттық жүйені (ГАЖ) енгізу кіреді.

2. Онлайн өзіне-өзі қызмет көрсету порталдары: жылжымайтын мүлік иелеріне, сатып алушыларға және басқа да мүдделі тараптарға меншік туралы ақпаратқа қол жеткізуге, онлайн режимінде өтініш беруге және транзакциялар жасауға мүмкіндік беретін онлайн порталдарды әзірлеу кадастрлық есеп процесін жеңілдетуі мүмкін. Пайдаланушылар жылжымайтын мүлік туралы ақпаратты іздей алады, карталарды көре алады, рұқсат алуға өтініш бере алады және олардың өтініштерінің күйін бақылай алады.

3. Электрондық құжат айналымы: электрондық құжат айналымы жүйелерін енгізу жылжымайтын мүлікке қатысты құжаттарды тиімді сақтауды, іздеуді және ортақ пайдалануды қамтамасыз етеді. Бұл физикалық файлдардың қажеттілігін жояды және қағазбастылықты азайтады, мүлік жазбаларын қадағалауды және басқаруды жеңілдетеді.

4. Автоматтандырылған жұмыс процестері: автоматтандырылған жұмыс процестері мен бизнес-процестерді жобалау жылжымайтын мүлік кадастрындағы әртүрлі тапсырмаларды жеңілдетуі мүмкін. Мысалы, автоматтандыруды мүлікті тіркеуге, меншік құқығын беруге, бағалауға, салық салуға және басқа әкімшілік процестерге қолдануға болады. Бұл қолмен араласуды азайтады, қателерді азайтады және жалпы тиімділікті арттырады.^f

5. Басқа жүйелермен Интеграция: жылжымайтын мүлік кадастрын жер кадастры, салық салу, қала құрылысы және үкіметтік мәліметтер базасы сияқты басқа тиісті жүйелермен біріктіру деректермен үздіксіз алмасуды қамтамасыз етеді. Мұндай интеграция деректерді енгізудің қайталануын жояды, деректердің дәлдігін жақсартады және бөлімшелер арасында ақпарат алмасуды жеңілдетеді.

6. Мобильді қосымшалар: Мобильді қосымшаларды әзірлеу жергілікті инспекторлар мен маркшейдерлерге жылжымайтын мүлік туралы деректерді нақты уақыт режимінде жинауға және жаңартуға мүмкіндік береді. Мобильді қосымшалар дербес функционалдылықты, GPS интеграциясын және деректерді синхрондау мүмкіндіктерін қамтамасыз ете алады, бұл далалық жұмыстар кезінде тиімділік пен дәлдікті арттырады.

7. Деректерді талдау және есеп беру: деректерді талдау құралдарын енгізу жылжымайтын мүлік кадастрының деректері негізінде ақпарат алуға көмектеседі. Трендтерді, заңдылықтарды және статистикалық деректерді талдау жерді пайдалануды жоспарлауға, инфрақұрылымды дамытуға және саясатты әзірлеуге қатысты негізделген шешімдер қабылдауға көмектеседі.

8. Машиналық оқыту және жасанды интеллект: Машиналық оқыту және жасанды интеллект әдістерін қолдану жылжымайтын мүлік кадастрын жүргізу процестерін автоматтандыруды арттыра алады. Мысалы, жасанды интеллект алгоритмдері деректерді тексеруді автоматтандыруға, ауытқуларды немесе сәйкессіздіктерді анықтауға және жылжымайтын мүлікті бағалаудың дәлдігін арттыруға көмектеседі.

Бұл автоматтандыру стратегияларын жүзеге асыру тиісті инфрақұрылымды, білікті қызметкерлерді және мүдделі тараптармен ынтымақтастықты қажет етуі мүмкін екенін ескеру маңызды. Сонымен қатар, деректердің құпиялылығын, қауіпсіздігін және сәйкестігін қамтамасыз ету үшін құқықтық және нормативтік-құқықтық базаны қарастыру қажет.

3 Бағалау объектісінің сипаттамасы

3.1 Объектінің кадастрлық құнын есептеу технологиясы

Бұл дипломдық жұмыста Өскемен қаласындағы Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастры пайдаланатын бағдарламалық қамтамасыз етудің артықшылықтары мен кемшіліктері қарастырылған. Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастры жылжымайтын мүлікке қатысты ақпаратты басқару және құжаттауда маңызды рөл атқарады. Бұл жүйеде қолданылатын бағдарламалық жасақтаманың оң және теріс аспектілері бар, олар осы мақалада талқыланады. Артықшылықтар мен кемшіліктерді бағалай отырып, біз бағдарламалық қамтамасыз етудің тиімділігіне жан-жақты талдау жүргізуді және жақсарту бағыттарын анықтауды мақсат етеміз.

Өскемен қаласындағы Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрының бағдарламалық жүйесі тиімділікті, қолжетімділікті, ашықтықты және деректерді талдау мүмкіндіктерін арттыруды қоса алғанда, көптеген артықшылықтарға ие. Дегенмен, жүйенің толық әлеуетін іске асыру үшін деректер қауіпсіздігі тәуекелдері, техникалық шектеулер және адам қателігі сияқты байланысты әлсіз жақтарды шешу өте маңызды. Тиісті қауіпсіздік шараларын енгізу, техникалық мәселелерді шешу, оқыту мен қолдау көрсету арқылы мемлекеттік кадастр бұл проблемаларды жеңіп, бағдарламалық жүйенің артықшылықтарын оңтайландыра алады [11].

Болашақ зерттеулер мемлекеттік кадастрлық бағдарламалық қамтамасыз етудің ұзақ қызмет ету мерзімі мен тиімділігін қамтамасыз ету үшін үздіксіз жетілдіру мен инновацияға бағытталуы керек.

Бағалау объектісі-ауданы 102900 ш. м. жер учаскесі кадастрлық нөмірі 31:15:1006002: 1XX, Өскемен қаласы шекараларында орналасқан "Бестас" асыл тұқымды зауыты" ЖАҚ.ТНысанның орналасқан жері 4-суретте көрсетілген.



4 - сурет – Мемлекеттік кадастрлық картада бағалау объектісінің орналасқан жері

Нысанның иесі Қазақстан субъектісі болып табылады. Шектеулер (ауыртпалықтар) тіркелген жоқ. Бағалау кезінде салыстырмалы тәсіл қолданылды. 2022 жылғы 24 мамырдағы жағдай бойынша нарықтық құны 95290000 теңгені құрайды. Бағалауды жүргізу үшін 2022 жылғы 24 мамырдағы № 232 шарт негіз болды. Бағалаудың міндеті Тапсырыс берушіге бағалау объектісінің нарықтық құнына қатысты кеңес беру болды. Бағалауды жүргізуге тапсырыс беруші - "Атбасар жылыжайлары" Ауыл шаруашылығы кәсіпорны жауапкершілігі шектеулі серіктестігі. Бағалауды "Ақкент "өзін-өзі реттейтін бағалаушылар ұйымы"коммерциялық емес серіктестігі жүргізді.

Тапсырыс беруші келесі құжаттар мен материалдарды ұсынды:

- 2012 жылғы 17 ақпандағы жер учаскесін жалға алу шарты.
- 2012 жылғы 17 ақпандағы бұйрық.

Жер учаскесінің кадастрлық паспорты 2011 жылғы 22 желтоқсандағы №1234/123/45-678910.

Әрбір жылжымайтын мүлік бірегей және сапалық және сандық сипаттамалардың нақты жүйесіне ие. Бағалау объектісінің сандық және сапалық сипаттамалары 1-кестеде келтірілген.

Жер учаскелерінің орналасуына келетін болсақ, Өскемен қаласының барлық дерлік аудандарында осындай учаскелер ұсынылған.

Бұл жеңіл түсіндіріледі, өйткені бүгінгі таңда трассалар бойындағы ауылшаруашылық жерлері үлкен сұранысқа ие. Меншік құқығын тіркегеннен кейін сатып алушылар жол бойындағы мейрамханалар, кафелер, жанармай құю бекеттері және басқа да пайда әкелетін нысандар салу үшін пайдалану үшін оларды басқа санатқа ауыстыруға тырысады.

Бұдан әрі тұрғын үй құрылысына пайдалану жоспарланып отырған ауыл шаруашылығы жерлері де қызығушылық тудырады. Өскемен қаласында "Қолжетімді тұрғын үй" ұлттық жобасы іске асырылуда, оның барысында елді мекендер жерінің төмен пайызы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелеріне меншік есебінен ауыстырылады. Мұндай учаскелерді сатып алушылар жергілікті және басқа аймақтардан ірі инвесторлар немесе банк құрылымдары болып табылады. Жақында олар ауылшаруашылық жерлері нарығында ең белсенді болып келеді.

Топырақтың құнарлылығы тұрғысынан (чернозем) негізінен Өскемен қаласының солтүстік және орталық аудандарында орналасқан жер учаскелері ерекшеленеді.

Нысанның бағасы ең алдымен келесі критерийлерге байланысты болады:

- объектінің ауданы;
- топырақ құнарлылығының деңгейі;
- орналасуы;
- инженерлік коммуникациялармен қамтамасыз ету.

1 га үшін баға диапазоны келесідей-ең төменгі баға-басталады

1 га үшін 1900 теңге, максимум-га үшін 68400 теңге жетеді.

Баға максимумы рұқсат етілген пайдалануды өзгертуге және оларда тұрғын үй, өндірістік объектілер салуға жарамды және ірі қалаларға тікелей

жақын орналасқан шағын жер учаскелеріне (1-5 га) тиесілі. Ірі жер учаскелері үшін қазіргі жағдайда орташа баға 1 га үшін 13000-100000 теңге аралығында өзгереді.

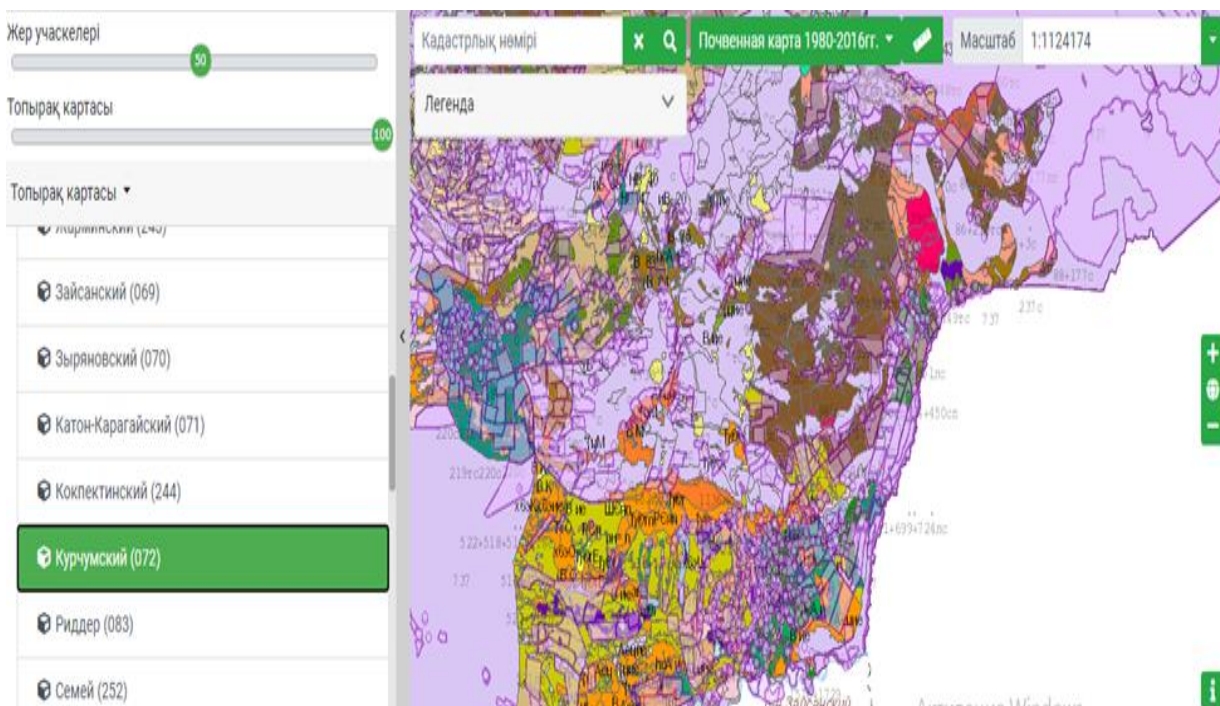
Әдетте, бағалаушы бағалауды жүргізу үшін бағалауға шығынды, салыстырмалы және кірісті тәсілдерді қолдануға (немесе пайдаланудан бас тартуды негіздеуге) міндетті

Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлердің кадастрлық құнын анықтау, актіні рәсімдеу;

Базалық ставка: ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелері жеке меншікке берілген, оларды мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларын, жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін және мемлекеттік меншіктегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскелеріне жекеше сервитут белгілеу

үшін төлемақының мөлшері Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі N 890 қаулысымен белгіленген (кесте 1).

Түзету коэффициенттері: мемлекет ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін беретін жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын айқындау кезінде жер учаскесінің сапалық жай-күйіне, орналасуына, сумен қамтамасыз етілуіне, қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығына байланысты түзету (арттыратын немесе кемітетін) коэффициенттері қолданылады.



5 - сурет – Шығыс Қазақстан Облысының топырақ картасы

Кесте 3.1 – Жер учаскелерін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жеке меншікке берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкалары гектарына мың теңгемен

облыс	Ауыл шаруашылық алқаптары	Топырақтың типтері мен шағын типтері													
		қара топырақты		Қою қызыл қоңыр	Қызыл қоңыр	Ашық қызыл қоңыр	қоңыр	Сұр қоңыр	Сұр қоңыр (күріш себу аймағы)	құмдар	Сұр топырақты ашық және қарапайым	Сұр топырақты (мақта шаруашылығы аймағы)	Тауға жапсарлас, таулық ашық қызыл	Тауға жапсарлас, таулық қара топырақты және қызыл қоңыр	суб-алпілік және алпілік
		Шайылған қарапайым	оңтүстік												
Шығыс Қазақстан	Суарылмайтын егістік	59,5	39,4	25,6	18,1	14,4	7,8				14,5		26,8	49,4	
	суармалы егістік шабындық жайылым	68,4	63,3	55,6	45,6	44,4	30,7				66,0				
		18,2	14,5	11,9	10,6	6,9	4,4	4,4			10,6		11,9	14,4	10,6
		13,5	11,7	8,1	5,6	3,1	1,9		1,9	5,6		8,1	9,4	8,1	

Кесте 3.2 – Объектінің сандық және сапалық сипаттамалары

Жер учаскесінің жалпы сипаттамалары		
1	Орналасқан жері	Өскемен қаласы "Бестас асыл тұқымды зауыты" ЖАҚ шекараларында, (кадастрлық нөмірі 31: 15: 1006002: 1 интерьер жоспарына сәйкес)
2	Атауы	Жерді пайдалану
3	Жер категориясы	Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер
4	Ауданы	102900 кв.м.
5	Кадастрлық құны	2 100000 тг.
6	Құқық иесі	Қазақстанның "Өскемен қаласы" субъектісі
7	Құқық түрі	Меншік
8	Шектеулер	Тіркелмеген
Жер учаскесінің өзге де сипаттамалары		
1	Форма	Көпбұрышты, тұрақты емес пішінді
2	Жер бедері	Тік
3	Учаскенің жағдайы	Дамудан босатылған
4	Көлікке қол жетімділік	Қатты жабыны бар жолдың кіреберісі
5	Экологиялық тартымдылық	Орташа
6	Магистральдарға қол жетімділігі	Жақын маңда бос емес магистральдар орналасқан
7	Инженерлік байланыс	Жойылды
8	Орналасқан жерінің беделі	Орташа
9	Инфрақұрылым объектілердің жақындығы	Жойылды
	Инфрақұрылым	

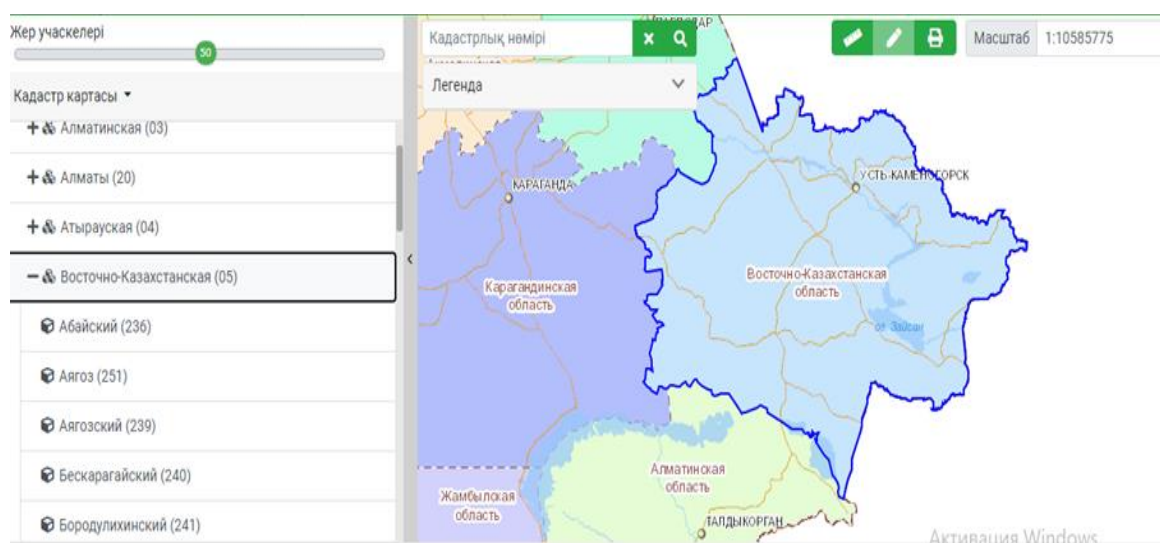
Қазақстанда қолданылатын нормативтік-құқықтық құжаттарға сәйкес, жер иесі жер учаскелерімен мәмілелердің негізгі түрлерін жүзеге асыруға құқылы,

атап айтқанда, беру, жалға беру, сату, кепілге беру және т.б.

Қазіргі уақытта жер нарығы келесі көрсеткіштермен сипатталады: учаскелер саны, аудандар, мемлекеттік және жерлерді жалға беру немесе сату, сондай-ақ азаматтар мен ұйымдардың жер учаскелерін сатып алу-сату мәмілелері туралы бағалар.

2014 жылғы жағдай бойынша Өскемен қаласында мемлекеттік және жергілікті өзін-өзі басқару органдары заңды және жеке тұлғаларға меншікке 6431 жер төлемі үшін сатылды 3715 га алаңдағы учаске, оның ішінде елді мекендерден тыс жерлерде – 213 мәміле, алаң – 2441 га.

Жерді кадастрлық бағалау жер түрлері бойынша және жекелеген дақылдар бойынша жүргізіледі.



6 - сурет – Шығыс Қазақстан облысының АисГЗК сайтындағы түгендеу картасы

Бірінші топтағы ауылшаруашылық жер учаскесінің кадастрлық құнын анықтау кезінде табыс тәсілі қолданылды.

Құнды анықтау кезінде заңмен немесе ҚР басқа нормативтік құқықтық актісімен, Өскемен қаласының нормативтік құқықтық актісімен белгіленген сервитуттарды қоспағанда, бағалау объектілеріне құқықтар мен шектеулердің (ауыртпалықтардың) түрлері ескерілмеді, жергілікті өзін-өзі басқарудың нормативтік құқықтық актісі. Бағалау объектісі және оған мүліктік құқықтар кез келген талаптар мен шектеулерден бос деп саналды.

Бағалау үшін негіз 2013 жылғы 31 шілдедегі № 8 мемлекеттік келісім-шарт болды. Бағалау нәтижелері салық салу мақсатында және Жер кодексінде және басқа федералдық заңдарда көзделген басқа жағдайларда пайдаланылуы тиіс болды. Сонымен қатар, бағалау нәтижелері бағалау жүргізілген күннен бастап бес жыл бойы қолданылады.

Бағалау құнын анықтау күні 2013 жылдың 1 қаңтары. Бағалау мерзімі 31.07.2013 жылдан бастап 20.09.2013 жылға дейін.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлердің бір бөлігі ретінде жер

учаскелерінің кадастрлық құнын анықтау Қазақстан Экономикалық даму министрлігінің 2010 жылғы 20 қыркүйектегі № 445 бұйрығымен бекітілген.

Ауыл шаруашылығы жерлерінің мемлекеттік кадастрлық бағасын жүргізу жөніндегі нұсқаулықты пайдалана отырып жүзеге асырылды, сондай-ақ ҚР заңнамасына сәйкес әзірленген және ерікті сертификаттау жүйесінің сәйкестік сертификаты бар «IKAS -AGRO-GKOZ (бұдан әрі - SPO) арнайы бағдарламалық құралын пайдалана отырып.

Жер учаскелерінің кадастрлық құнының нақты көрсеткіштері 2.2 тармағына сәйкес анықталды. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді мемлекеттік кадастрлық бағалау жөніндегі нұсқаулық «Жерлердің, көпжылдық екпелердің, егістік алқаптардың мемлекеттік кадастрлық бағалау жүргізілген күні егістік алқаптарға, шабындықтарға, жайылымдарға жарамды ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнының нақты көрсеткіштерін анықтау. жерді теріс (зиянды) табиғи, антропогендік және техногендік құбылыстардың әсерінен қорғауды қамтамасыз етуге арналған шаруашылық жолдары, коммуникациялар, орман екпелері, сондай-ақ шаруашылық ішілік қызметті қамтамасыз етуге арналған су объектілері «капиталдандыру әдісі негізінде жер рентасының, оны қолданудың негізгі шарты бағаланатын жерден жер рентасын алу мүмкіндігі болып табылады.

Кадастрлық құнды анықтау нәтижелері бойынша акт жасалады. Кадастрлық құнды анықтау туралы акт жасау қағаз жеткізгіште кемінде үш данада және электрондық құжат нысанында электрондық жеткізгіште жүзеге асырылады. Кадастрлық құнды анықтау туралы есептің мазмұны мен пішіміне қойылатын талаптар ҚР даму министрлігінің 2011 жылғы 29 шілдедегі No 382 бұйрығымен анықталады.

Нақты көрсеткіштерді анықтау үшін топырақ материалдары, техникалық карталар, анықтамалық материалдар, сондай-ақ агроөнеркәсіптік кешен департаменті ұсынған мәліметтер пайдаланылды.

3.2 Ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнын анықтау технологиясының кемшіліктері

Нарық пен жер учаскесінің кадастрлық бағасына салыстырмалы талдау жүргізе отырып, түпкі нәтиженің айтарлықтай өзгеше екенін көреміз. Бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құны 9 529 000 теңгені құрайды, ал оның кадастрлық құны 420 861 теңгені құрайды, бұл 22 есе аз. Осыған сүйене отырып, жер учаскесін кадастрлық бағалау бір объектінің нарықтық құнына ешқандай бағдарсыз жүргізіледі деген қорытынды жасауға болады.

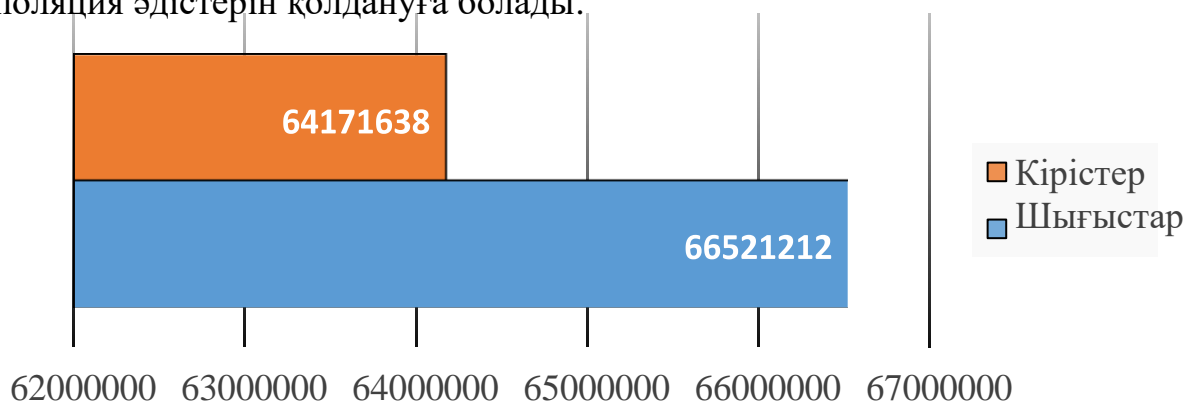
Кадастрлық бағалаудағы маңызды кемшілік сонымен қатар қолданыстағы бағалау әдістері географиялық және климаттық факторлардың әсерін нашар есепке алады, сонымен қатар физикалық құнарлылықты ескермейді. топырақ, жер бедері, көліктің қолжетімділігі, сату нарығынан қашықтығы және басқа факторлар. Оларды елемей жер құнын негізсіз асыра бағалауға

немесе төмен бағалауға әкеледі.

Қазақстан Экономикалық даму министрлігінің 2010 жылғы 20 қыркүйектегі No 445 бұйрығымен бекітілген Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді мемлекеттік бағалаудың әдістемелік нұсқауымен белгіленген тәртіпке сәйкес, жерді пайдалану кезінде стандартты егін өнімділігінің көрсеткіші, бағалау жұмыстары 1,4-ке тең қарқынды өсіру технологиясымен шығымдылық деңгейіне айырбастау коэффициентін қоса алғанда, түзету коэффициенттерін ескере отырып есептеледі. Бұл ретте көрсетілген түзету коэффициенттері (соқа қабатындағы қарашірік мөлшері, қарашірік горизонтының қалыңдығы, соқа қабатындағы физикалық саздың мөлшері және топырақтың теріс қасиеттері үшін), әдетте, жалпы формулада, стандартты кірістілікті есептеу үшін шын мәнінде төмендейтін мәнге ие. Барлық түзету факторлары бүкіл ел үшін бірдей, ол толығымен бейтарап, өйткені басқа климаттағы бір топырақ әртүрлі қасиеттерге ие болады.

Жерді кадастрлық бағалау нәтижелеріндегі қателер көбінесе оның объектілеріне жаппай жақындаумен байланысты. Бұл жер учаскелері бағалау аймақтарына біріктіріліп, олардың құны орташаланып, әрбір жағдайға жеке-жеке аударылады деген сөз. Қазақстанның көптеген аймақтарында олардың негізінде жатқан ақпарат оны алудың жоғары құнына байланысты қол жетімді емес. Осылайша, кадастрлық бағалау әдістемесі ҚР барлық субъектілерінің аумағында толығымен қолданыла алмайды.

Әдістерді құруда және жерді жаппай бағалау жұмыстарын жүргізуде халықаралық тәжірибені пайдалану кезінде Қазақстан мен басқа елдер арасындағы барлық елеулі айырмашылықтар ескерілмеді. Қазақстан сияқты қалыптасу процесіндегі жер нарықтары тұрақсыз және жалпы қабылданған жұмыс стандарттарына сәйкес келмейді, сондықтан шетелде кеңінен қолданылатын бағалау әдістерін ресейлік жағдайларға бейімдемей қолданғанда сенімді нәтижелерге қол жеткізу екіталай. Сонымен қатар, Қазақстан жермен операциялар бойынша жеткілікті сенімді ақпараттық база әлі жинақталмаған, оның негізінде кейбір шетелдік әдістер, атап айтқанда, аналогия, қарапайым экстраполяция немесе математикалық статистикалық модельдерге негізделген экстраполяция әдістерін қолдануға болады.



8 - сурет – 2015 жылға арналған облыстық бюджеттің атқарылу сипаттамасы (мың теңге)

Диаграмма облыстық бюджет тапшылығының барлығы 2 349 574 мың теңгені құрайтынын көрсетеді.

Соңғы алты жылда бюджеттік және салық заңнамасына енгізілген өзгерістердің нәтижелеріне байланысты жергілікті бюджеттердің негізін өз қаражаттары есебінен құрайтын жергілікті салықтардың ішінде екі салық қалды: жер салығы және жеке тұлғалардың мүлік салығы. Алайда, қазіргі уақытта, қазақстандық жер нарығы жағдайында қолданыстағы құқықтық реттеу және жергілікті деңгейде бюджеттік процестің тәжірибесі дерлік салық базасына байланысты емес, бұл оларды жергілікті жердің қызметін ынталандыру міндеттерінен алып тастайды. үкіметтер аумақтардың экономикалық дамуында және осы негізде – олардың кіріс және салықтық әлеуетін күшейтуде.

Толығымен жергілікті бюджеттерге бекітілген жер салығы мен жеке мүлік салығынан түсетін түсімдер күтілгеннен әлдеқайда аз қамтамасыз етілуде, ал шығындардың айтарлықтай бөлігі жабылмайды. Салық кодексінің 31 «Жер салығы», жер салығын есептеу жер учаскелерінің кадастрлық құны негізінде жүзеге асырылады. Алайда, жер салығының мөлшерлемелеріне көбейту коэффициенттерін қолданудың заңнамалық реттелмеген құқықтық нормаларына байланысты бұл салықты алу мөлшерлемесі төмендеді.

Осыған байланысты, облыстық бюджетте кадастрлық бағалау процедурасының сапасын арттыруға болатын қосымша агроэкологиялық зерттеулер жүргізуге қаражат жеткіліксіз деген қорытынды жасауға болады.

Сонымен, Қазақстанда жерді кадастрлық бағалау үшін қолданылатын заманауи әдістердің келесі кемшіліктерін ажыратуға болады:

1. Жер учаскесін кадастрлық бағалау сол объектінің нарықтық құнына назар аудармай жүзеге асырылады.

2. Объектілердің ерекшеліктерін ескермейтін біркелкі нақты көрсеткіштерді қолдану.

3. Ауыл шаруашылығы дақылдарының стандартты өнімділігін есептеуде біркелкі түзету коэффициенттерін қолдану.

4. Нәтижелерде қателіктерге әкелетін бағалауға жаппай тәсілді қолдану.

5. Тұрақсыз Қазақстан нарығында халықаралық тәжірибені пайдалану.

6. Облыстық бюджетте бағалау процедурасының сапасын арттыруға қаражаттың жетіспеушілігі.

3.3 Өскемен қаласы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді кадастрлық бағалау тәсілдерін жаңғырту бойынша ұсыныстар

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді бағалау нарықтық құнын бағалаудың негізгі принциптеріне қайшы келмеуі керек. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді кадастрлық бағалауды асыра немесе төмен бағаламау үшін бағаны аудандастыру зерттеулерін жүргізу қажет. Бұл жердің кадастрлық және нарықтық құны арасындағы айырмашылықты айтарлықтай азайтады.

Ауыл шаруашылығы жерлерін объективті бағалау үшін, ең алдымен, жердің негізгі мақсаты – ауыл шаруашылығы дақылдарын өсіруге қажетті қасиеттерін ескеретін әдістерді қолдану қажет. Қазіргі бағалаушылар жердің нарықтық құнын есептеген кезде жердің әлеуетті құнарлылығын әрқашан ескермейді, тек уақыт бойынша нақтылысын ғана ескереді. Топырақтың нақты құнарлылығы бағалау кезінде ескерілетін осы топырақтардың сапасына ғана емес, сонымен қатар оны өсіру шараларына да байланысты екенін түсіну керек. Сондықтан кадастрлық бағалау әдісінде топырақтың сапалық көрсеткішін ескеру қажет, өйткені ол сыртқы көрсеткіштерге (экономикалық, әлеуметтік) тәуелді емес және жүз жылда бір рет аздап өзгереді. Ең дұрысы, ауыл шаруашылығы жерлерінің кадастрлық құнының негізі қолданыстағы бағалаулар мен операциялардың деректерін пайдаланудың математикалық аппаратына емес, объективті жер көрсеткіштеріне негізделуі керек.

Топырақ сорттарының контекстінде стандартты (потенциалды) өнімділікті есептеу кезінде соқа қабатындағы қарашіріктің мөлшерін, қарашірік горизонтының қалыңдығын, соқа қабатындағы физикалық саздың құрамын және топырақтың теріс қасиеттерін түзету коэффициенттері ретінде, Қазақстан үшін біркелкі орташа көрсеткіштерді емес, әрбір нақты пәнге сәйкес келетіндерді алыңыз. Яғни, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді объективті бағалау үшін мерзімді түрде агрохимиялық жер зерттеуін жүргізу қажет, немесе егер оны қандай да бір кәсіпорын жүргізген болса, оның нәтижелерін сұрап, оның нәтижелерін пайдалану үшін кадастрлық бағалау жүргізген кезде пайдалану қажет. Жоғарыда аталған барлық шараларды қолдану ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді мемлекеттік кадастрлық бағалауды жүргізу тәртібінің сапасын арттыруға, сондай-ақ, мүмкін, облыстық бюджет тапшылығын азайтуға мүмкіндік береді.

ҚОРЫТЫНДЫ

Қорытындылай келе, Өскемендегі жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрында қолданылатын бағдарламалық қамтамасыз етудің бірқатар артықшылықтары мен кемшіліктері бар екенін атап өткен жөн. Оң жағынан, бағдарламалық жасақтама жылжымайтын мүлік жазбалары мен транзакцияларды басқарудың тиімділігі мен дәлдігін едәуір жақсартты. Бұл деректерді тіркеу, құжаттау және іздеу процесін жеңілдетіп, қағазбастылықты азайтып, үкіметке де, азаматтарға да уақытты үнемдеді.

Бағдарламалық жасақтаманың маңызды артықшылықтарының бірі-бұл деректердің үлкен көлемін орталықтандыру және біріктіру, оларды оңай қол жетімді ету және тиімді шешім қабылдауға ықпал ету. Бағдарламалық қамтамасыз ету дерекқоры жылжымайтын мүлік туралы толық ақпаратты, соның ішінде меншік иесі туралы мәліметтерді, заңды шектеулерді және кадастрлық шекараларды сақтай алады. Бұл орталықтандырылған тәсіл алаяқтық немесе жылжымайтын мүлік мәмілелеріне қатысты даулардың ықтималдығын азайту арқылы қақтығыстардың алдын алуға көмектеседі.

Сонымен қатар, бағдарламалық жасақтама мүлікті бағалау және салық салу сияқты әртүрлі тапсырмаларды автоматтандыруға мүмкіндік береді. Мұндай автоматтандыру процестерді жеделдетіп қана қоймайды, сонымен қатар адамның қателіктері мен біржақтылығын азайтады. Бағдарламалық жасақтама сонымен қатар жылжымайтын мүлікті басқаруға қатысатын әр түрлі бөлімшелер арасындағы тиімді байланыс пен үйлестіруді қамтамасыз етеді, ынтымақтастықты дамытады және жалпы тиімділікті арттырады.

Алайда, бағдарламалық жасақтаманың кемшіліктері де жоқ емес. Маңызды кемшіліктердің бірі-жүйенің техникалық проблемалары мен ақауларының ықтимал мүмкіндігі. Егер бағдарламалық жасақтамада ақаулар болса, бұл кадастрлық жұмысты бұзып, деректерді өңдеудегі кідірістерге немесе қателіктерге әкелуі мүмкін. Тұрақты техникалық қызмет көрсету, жаңартулар және сенімді сақтық көшірме жүйелері осы тәуекелдерді азайту және жүйенің сенімділігін қамтамасыз ету үшін өте маңызды.

Тағы бір мәселе-Бағдарламалық жасақтамаға қатысты оқу процесі. Бұл тиімді жұмыс істеу және оның функционалдығын пайдалану үшін қызметкерлердің тиісті дайындығы мен біліктілігін арттыруды талап етеді. Сонымен қатар, азаматтар, әсіресе егде жастағы адамдар немесе технологияға қол жетімділігі шектеулі адамдар арасында Цифрлық алшақтық болуы мүмкін, олар жүйені шарлау қиынға соғуы немесе мүлкін тіркеу кезінде қиындықтарға тап болуы мүмкін.

Сонымен қатар, Бағдарламалық жасақтамаға тәуелділік киберқауіпсіздік үшін ықтимал тәуекелдерді тудырады. Мемлекеттік кадастрда құпия және құнды деректер болғандықтан, ол хакерлер мен киберқылмыскерлердің нысанасына айналады. Шифрлау, қол жеткізуді басқару және қауіпсіздікті үнемі тексеру сияқты сенімді қауіпсіздік шараларын қамтамасыз ету жүйенің тұтастығы мен құпиялылығын қамтамасыз ету үшін өте маңызды.

Қорытындылай келе, Өскемендегі мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрында қолданылатын бағдарламалық жасақтама тиімділіктің жоғарылауы, деректерді орталықтандырылған басқару және автоматтандыру сияқты көптеген артықшылықтарға ие болғанымен, оның техникалық ақаулары, оқу уақыты және киберқауіпсіздік тәуекелдері сияқты белгілі бір кемшіліктері бар. Бағдарламалық жасақтаманың барлық мүмкіндіктерін пайдалану үшін билік бұл мәселелерді белсенді түрде шешіп, үздіксіз техникалық қызмет көрсету мен оқытуды қамтамасыз етіп, жүйенің қауіпсіздігіне басымдық беруі керек.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1. Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.10.2011 г.). [Электронный ресурс]. – 2023. – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000148> (дата обращения: 24.05.2023).
2. Тайжанов, Ш. Т., Амралин, А. У., Қошқаров, Н. Б.; Топырақтану және геология негіздері. С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті - Астана : [б. ж.], 2008 . - 352 б. Библиогр.: 347-348 б. - 500 дана . – 9965-829-01-2 : 156 бет.
3. Ж.К.Қабышев Топырақтану. Алматы 2013, 416 бет.
4. Сейфуллин Ж. Т. «Земельный кадастр казахстана» 100-БЕТ Алматы – 2011
5. О схеме зонирования земель для целей налогообложения и процентах повышения (понижения) базовых ставок земельного налога,
6. Ондасынова А.И. и др. Основы оценки интеллектуальной собственности: учебное пособие. Алматы: Экономика, 2009г.-138с.
7. Борис Киселев «Экономика недвижимости», 2010 г. -55 с.
8. Чигаркин А.В. Геоэкология и охрана природы Казахстана. – Алматы: Казак университеті, 2003ж. – 338 б.
9. Сейфуллин Ж.Т., Сейтхамзин Г.Ж. «Жерді кадастрлық аймақтау, бағалау және жер салығын салу, Алматы, 2011ж., -113 б.
10. «Қазақстан Республикасының жер үшін төлемақының базалық ставкаларын бекіту туралы қаулысы» №890, 2 қыркүйек 2003ж. https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P030000890_
11. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика. 2006г. -496 с. <https://search.rsl.ru/ru/record/01002854581>
12. Krisha.kz ресми сайты <https://Krisha.kz>
13. НАО Правительство для граждан, 7 марта 2022г., интернет ресурс: <https://gov4c.kz/kk/main-kz/>.