

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

Акынова Аиша Ынтымақызы

Талғар ауданындағы ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді елді мекенге ауыстырудағы
мәселелерді талдау

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

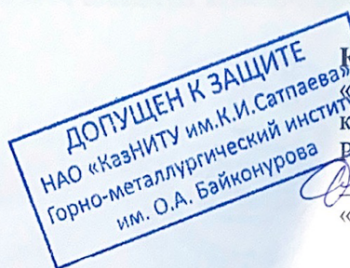
Алматы 2023

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



КОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
Р.И. докторы
Э.О. Орынбасарова
«12» 06 2023 ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Талғар ауданындағы ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді елді мекенге
ауыстырудағы мәселелерді талдау»

6B07304-Геокеңістік және цифрлық инженерия

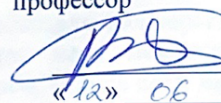
Орындаған

Акынова А.Ы.

Пікір беруші:
Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ,
География, жерге орналастыру
және кадастр кафедрасының
аға оқытушысы


Дабылова Б.Е.
«12» 06 2023 ж.

Жетекшісі:
Доктор PhD, қауымдастырылған
профессор


Жакыпбек Ы.
«12» 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

6В07304-Геокеңістік және цифрлық инженерия



БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі

PhD докторы

Э.О. Орынбасарова

« 12 » 06 2023ж.

Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА

Білім алушы: Ақынова Аиша

Тақырыбы: «Талғар ауданындағы ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді елді мекенге
ауыстырудағы мәселелерді талдау»

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

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «__» _____ 2023жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: ЖОО қабырғасынан алған теориялық
материалдар мен тәжірибеден өту барысында жинақталған мәліметтер.

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

- Жер санатын бір санаттан басқа санатқа ауыстыру
- Жер санаттарын ҚР заңнамаларын сақтай отырып, құжаттамаларын қарастыру
- ЖҚЗ қолдану арқылы мониторинг жүргізу

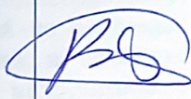
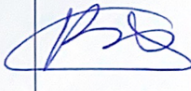
Графикалық материалдардың тізімі (міндетті сызбаларды дәл көрсете отырып): жер кодексі,
кадастрлық құжаттамалар, АКТ, жер кадастры және мемлекеттік жер кадастрының
автоматтандырылған ақпараттық жүйесі басқармасы, Google Earth Engine.

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: Сейфуллин Ж. Т. «Земельный кадастр казахстана»,
Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы №442-ІІ Жер кодексі (15.02.2012
ж. жағдай бойынша өзгерістер мен толықтырулармен), Гендельман М. А. жерге орналастыру
дизайны. - М.: Агропромиздат, 1986. - 497 Б. Вервейко а. п. жерге орналастыру және кадастр
негіздері. - М.: Жер Қойнауы, 1988.

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Жер кадастр құжаттамалары нормативтік бөлім	13.03.2023	
Ауылшаруашлық жерлерін зерттеу бөлімі	24.04.2023	
Арнайы бөлім	02.05.2023	

Аяқталған дипломдық жұмыс үшін, оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен,
кеңесшілер мен және норма бақылаушының қойған қолдары

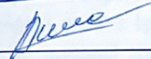
Бөлімдер атауы	Ғылыми жетекші, кеңесшілер (аты-жөні, тегі, ғылыми дәрежесі, атағы)	Қолтаңба қойылған мерзімі	Қолы
Жер кадастр құжаттамалар нормативтік бөлім	Жақыпбек Ы. PhD, қауымдастырылған профессор	13.03.2023	
Ауылшаруашлық жерлерін зерттеу бөлімі	Жақыпбек Ы. PhD, қауымдастырылған профессор	24.04.2023	
Қалып бақылаушы	Шәкиева Г.С. Т.Ғ.М.	11.05.2023	

Ғылыми жетекшісі



Жақыпбек Ы.

Білім алушы тапсырманы орындауға алды



Акынова А.

Күні «14» 06 2023ж.

АНДАТПА

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

Жұмыстың мақсаты: Талғар ауданындағы ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді елді мекендерге айналдыру мәселелерін зерттеу болып табылады.

Қойылған мақсатқа сүйене отырып, дипломдық жұмыстың келесі міндеттері қойылды: жерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды нормативтік-құқықтық реттеуді зерделеу; Талғар ауданының мысалында жер аудару үшін қажетті құжаттарды беру, қарау және олар бойынша шешім қабылдау тәртібін қарастыру; ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді басқа санатқа ауыстыру ерекшеліктерін анықтау; орман қоры жерлерін басқа санатқа ауыстыру ерекшеліктерін зерттеу; ерекше қорғалатын аумақтардың жерлерін ауыстыру ерекшеліктерін анықтау; жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру саласындағы құқық қолдану практикасын талдау; жерді ауыстыру тәртібі туралы заңнаманы жетілдіру жолдарын ұсыну.

АННОТАЦИЯ

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

Цель работы: значительно упростить порядок уплаты налогов за счет автоматизации земельного налога, снизить вероятность ошибок и предоставить налогоплательщикам доступную информацию. Актуальность темы: на сегодняшний день одной из основных проблем является отсутствие единой базы данных о земельных участках и объектах недвижимости. Это затрудняет контроль над уплатой налогов и приводит к недостаточной обеспеченности населения информацией. Единая информационная система и онлайн калькулятор налогов решают некоторые проблемы с уплатой налогов.

ANNOTATION

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

Purpose of the work: significantly simplify the procedure for paying taxes by automating the land tax, reduce the likelihood of errors and provide taxpayers with accessible information. Relevance of the topic: today, one of the main problems is the lack of a unified database of land plots and real estate objects. This makes it difficult to control the payment of taxes and leads to insufficient provision of information to the population. A unified information system and an online tax calculator solve some problems with paying taxes.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	6
1 Жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру кезіндегі нормативтік құқықтық реттеу	7
1.1 Жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстырудағы ережелер	7
1.2 Жерді ауыстыру үшін қажетті құжаттарға шешім қабылдау тәртібі	9
1.3 Ауылшаруашылық мақсаттағы жерлерді елді – мекен жерлеріне ауыстыру кезіндегі талаптар	12
2 Талғар ауданындағы ауылшаруашылық жерлерді елді мекенге ауыстыру барысы	13
2.1 Зерттеу нысанның сипаттамасы	13
2.2 Талғар ауданының ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерден учаскелерді ауыстыру кезіндегі кадастрлық жұмыстар	15
2.3 Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді басқа санатқа ауыстыру ерекшеліктері	24
3 Жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды құқықтық реттеуді жетілдірудің негізгі бағыттары	28
3.1 Жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстырудың құқық қолдану практикасы	28
3.2 Ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді, елді – мекен жерлеріне ауыстыруды ЖҚЗ қолдану арқылы талдау	31
3.3 Жерді ауыстыру тәртібі туралы заңнаманы жетілдіру жолдары	34
Қорытынды	39
Пайдаланылған әдебиет көздері	41

КІРІСПЕ

Қазіргі уақытта барлық дерлік жерлер өздерінің мақсатты санаттарына бөлінген, бірақ планета халқының өсу тенденциясы сақталуда, халықтың өсуімен елді мекендердің шекараларын кеңейту қажеттілігі артып келеді, сонымен қатар жолдар салу және коммуникациялар жүргізу, сондықтан жердің мақсатты мақсатын өзгерту қажеттілігі туындай бастайды.

Жерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды реттейтін жер заңнамасының нормативтік құқықтық актілері, сондай-ақ олардың құрамындағы жерді немесе жер учаскелерін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер, орман қоры және ерекше қорғалатын табиғи аумақтар санатынан және басқа да санаттарға ауыстырудың ерекшеліктерін реттейтін арнайы заңдар мен мемлекеттік және өңірлік деңгейдегі заңға тәуелді актілер.

Жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру мәселелерін көптеген заңгерлердің ойы алады, өйткені заңнамада көрсетілген жерді пайдаланудың құқықтық режимін анықтау тәртібі күрделі процедура болып табылады.

Дипломдық жұмыстың мақсаты: Талғар ауданындағы ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді елді мекендерге айналдыру мәселелерін зерттеу болып табылады.

Қойылған мақсатқа сүйене отырып, дипломдық жұмыстың келесі міндеттері қойылды:

- жерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды нормативтік-құқықтық реттеуді зерделеу;
- Талғар ауданының мысалында жер аудару үшін қажетті құжаттарды беру, қарау және олар бойынша шешім қабылдау тәртібін қарастыру;
- ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді басқа санатқа ауыстыру ерекшеліктерін анықтау;
- орман қоры жерлерін басқа санатқа ауыстыру ерекшеліктерін зерттеу;
- ерекше қорғалатын аумақтардың жерлерін ауыстыру ерекшеліктерін анықтау;
- жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру саласындағы құқық қолдану практикасын талдау;
- жерді ауыстыру тәртібі туралы заңнаманы жетілдіру жолдарын ұсыну.

Зерттеу нысаны Талғар ауданының ауылшаруашылық жерлері болып табылады.

1 Жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру кезіндегі нормативтік құқықтық реттеу

1.1 Жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстырудағы ережелер

Қазіргі уақытта іс жүзінде жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру процедурасы жиі қолданылады. Е. М.Карелина мен М. Н. Вилачеваның пікірінше, жерді ауыстыру - бұл жер санаттарына сәйкес нақты мақсаттар үшін жерді пайдалану тәртібін, шарттарын, шегін белгілеу.

ҚР Жоғарғы Соты 2007.09.19 № 5-В07-51 ұйғарымында: "жерді ауыстыру – бұл жердің санаттарына сәйкес нақты мақсаттар үшін Жерді пайдаланудың тәртібін, шарттарын, шегін белгілеу. Жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды жүзеге асыру жерді пайдаланудың құқықтық режимін өзгерту түріндегі құқықтық салдарға әкеп соғады, ол бірнеше рет қолдануға есептелген және жер пайдаланушыларды осы тікелей алып тастау учаскелермен, сондай-ақ барлық өзге тұлғалармен анықталатын адамдардың белгісіз тобы үшін міндетті".

Жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды құқықтық реттеу елдің Негізгі Заңының ережелерінен басталады. ҚР Конституциясының 72-бабына сәйкес жерді иелену, пайдалану және оған билік ету мәселелері, сондай-ақ жер заңнамасы Қазақстан Республикасы мен Қазақстан Республикасы субъектілерінің бірлескен қарауында болады. Бірлескен жүргізу пәндері бойынша федералдық заңдар және оларға сәйкес қабылданатын заңдар және Қазақстан Республикасы субъектілерінің өзге де нормативтік құқықтық актілері шығарылады.

Мемлекеттік заңнама туралы айта отырып, бірінші кезекте, жылжымайтын мүлік объектілері мен жер учаскелері бойынша қатынастарды осындай объектілердің түрлері ретінде реттейтін (мысалы, жер учаскелеріне заттай құқықтар бөлігінде, жер учаскелеріне қатысты шарттық қатынастарды реттеу және т.б.) ҚР Азаматтық кодексінің (бұдан әрі мәтін бойынша - ҚР МК) нормаларына назар аудару қажет.

Жер кодексінің жер қатынастарын реттеудегі маңызы негізінен жер қатынастары объектілерінің толық тізбесі анықталатындығында:

- жер табиғи объект және табиғи ресурс ретінде;
- шекаралары мемлекеттік заңдарға сәйкес өтінішпен айқындалған жер бетінің бөлігі ретінде жер учаскесі;
- жер учаскелерінің бөліктері.

ҚР Жер Кодексі жер учаскелеріне құқықтарды алу және тоқтату, жер құқықтарын шектеу рәсімін айқындайды, ҚР АК көзделген жер учаскелеріне заттық және міндетті құқықтардың тізбесін нақтылайды. Сондай-ақ, ҚР Жер кодексінде олардың нысаналы мақсатына қарай жер санаттарының толық тізімі бар: ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер; елді мекендердің жерлері; өнеркәсіп, энергетика, көлік, байланыс, радиохабар тарату, теледидар,

информатика жерлері, ғарыш қызметін қамтамасыз етуге арналған жерлер, қорғаныс жерлері, қауіпсіздік және өзге де арнаулы мақсаттағы жерлер; ерекше қорғалатын аумақтар мен объектілердің жерлері; орман қорының жерлері; су қорының жерлері; босалқы жерлер.

Жер учаскесінің көрсетілген жер санаттарының біріне жататындығына байланысты оның құқықтық режимі, оның ішінде айналым қабілеті, субъектілік құрамы, осындай жер учаскесінің меншік иесінің не өзге де құқық иеленушінің өкілеттіктерінің мазмұны және т. б. айқындалады.

Қазақстанның жер қорын жеті санатқа бөлу нысаналы мақсаттағы жерлердің әрбір санаты үшін - яғни бір аумақты шаруашылық, рекреациялық, тұрғын үй немесе өзге де пайдаланудың бір немесе бірнеше түрін (нұсқаларын) белгілеуді көздейді. Жердің әрбір санаты үшін белгіленетін нысаналы мақсат рұқсат етілген пайдалану түрлерін белгілеу арқылы Жердің кез келген санатының жекелеген бөліктері үшін (босалқы жерлерді қоспағанда) нақтыланады.

Мысалы, елді мекендердің жер санатының нысаналы мақсаты тұрғын үй, қоғамдық-іскерлік, өнеркәсіптік, рекреациялық және халықтың тіршілігін қамтамасыз ететін өзге де объектілерді орналастыру үшін кеңістіктік негіз ретінде қызмет ету болып табылады. Қала құрылысын аймақтарға бөлу нәтижесінде елді мекеннің аумағы аумақтық аймақтарға бөлінеді, олардың әрқайсысы үшін қала құрылысы регламенті белгіленеді. Бұл қала құрылысы регламенті тұрғын үй аумақтық аймағын, өнеркәсіптік аймақты, Ауыл шаруашылығын пайдалану аймағын және т. б. рұқсат етілген пайдалану түрлерін анықтайды.

Осылайша, жер санаттарының көпшілігі күрделі ішкі құрылымға ие және олардың бірыңғай мақсатты мақсаты жер санатының бір бөлігі үшін рұқсат етілген пайдалану түрлерін белгілеу арқылы толықтырылады және нақтыланады. "Жерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру туралы" заң осындай жерлердің құрамындағы жерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру үшін құжаттарды дайындау, беру және қарау тәртібін, олардың нысаналы мақсатына қарай жерді ауыстыру ерекшеліктерін, жерді немесе жер учаскелерін белгілі бір санатқа жатқызу ерекшеліктерін белгілейді, оның ішінде жерге мемлекеттік меншіктің аражігін ажыратқанға дейін.

Жерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру жөніндегі қатынастарды құқықтық реттеу көздері ретінде ҚР Президентінің Жарлықтарын, ҚР Үкіметінің Қаулыларын, ҚР БҚ сәйкес шығарылатын ведомстволық нормативтік құқықтық актілерді, "жерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру туралы" Заңын және құзыреті шегінде өзге де мемлекеттік заңдарды атап өткен жөн мемлекеттік атқарушы органдар.

Бірнеше мысал келтіріп өтейік:

- "Мемлекеттік тіркеу, кадастр және картография қызметі туралы" ҚР Үкіметінің 2009 жылғы 1 маусымдағы № 457 қаулысы;

- Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 28 қаңтардағы N 48 "орман қорының жерлерін өзге (басқа) санаттағы жерлерге ауыстыру туралы құжаттаманы дайындау құрамы мен тәртібі туралы" қаулысы;

- "Жерге орналастыруды жүргізуді бақылауды жүзеге асыру және жердің нысаналы мақсатын өзгерту (жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру) кезінде жерге орналастыру құжаттамасын бекіту жөніндегі жұмыстың тиімділігін арттыру туралы" 2005 жылғы 15 қыркүйектегі № Р/0178 Мемлекеттік жылжымайтын мүлік бұйрығы;

- "Басқа санаттарға ауыстыру мақсаттары үшін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесінің кадастрлық құнын айқындау туралы" 2007 жылғы 25 қыркүйектегі № ВК/2968 мемлекеттік Жылжымайтын мүлік хаты және т. б. Қазақстан Республикасының субъектілері ҚР Жер кодексіне, жерді ауыстыру туралы Заңға және жер қатынастарын реттейтін өзге де мемлекеттік заңдарға қайшы келмейтін өздерінің нормативтік құқықтық актілерін қабылдауға құқылы. Жер және жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыруға қатысты ҚР субъектілерінің құқық шығармашылық қызметі екі бағыт бойынша дами алады: жерді ауыстыру мәселелері бойынша жеке заң қабылдау арқылы қабылданады; жерді бір санаттан екінші санатқа басқа заңдарға ауыстыру тәртібі туралы нормаларды енгізу арқылы.

Мәселен, "жер қатынастарын реттеу негіздері туралы" 2002 жылғы 5 қарашадағы N 532 - КЗ Заңы жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды мемлекеттік биліктің жоғары атқарушы органы және жергілікті өзін-өзі басқару органы жердің аражігін ажыратуға байланысты жүргізетінін белгілейді, оның біріншісі жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру туралы өтінішхаттың мазмұнын белгілейді және Қазақстан Республикасының меншігіндегі жерлерді қоспағанда, оған қоса берілетін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге қатысты құжаттардың құрамы. Алайда, Қазақстанның бірқатар өңірлерінде мұндай заңдардың күші жойылды немесе әлі де қабылданбады. Осылайша, жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру өтінішхат санатынан екінші санатқа көшіру-бұл түсімдер ҚР Конституциясы, ҚР Азаматтық кодексі, Қазақстан Республикасының Жер кодексі, "бір санаттан екінші санатқа түсу учаскелерін жер кадастры немесе жер аудару туралы" Мемлекеттік Заңы және жер учаскелерінің жер кадастры федералдық заңдар мен нормативтік құқықтық актілерге сәйкес билікте қабылданған басқа орган анықтайды.

1.2 Жерді ауыстыру үшін қажетті құжаттарға шешім қабылдау тәртібі

Іс жүзінде жер учаскесін ол үшін белгіленген нысаналы мақсатқа сәйкес келмейтін мақсаттарда пайдалану қажеттілігі туындайтын жағдайлар жиі кездеседі. Басқаша айтқанда, оны басқа санатқа ауыстыру қажеттілігі туындайды. Бұл жағдай жерді пайдаланудың ұтымдылығы мен тиімділігін қамтамасыз ететін тиісті құқықтық процедураның қажеттілігіне байланысты.

Қазіргі мемлекеттік заңнамада ол "жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру рәсімі" атауын алды.

Қазіргі уақытта мемлекеттік жер заңнамасында жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстырудың негіздері мен тәртібі реттеледі, мұндай аударымның мерзімдері, сондай-ақ оны жүзеге асыруға уәкілетті субъектілердің тізбесі белгіленеді.

Жерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру үшін мүдделі тұлға мемлекеттік биліктің атқарушы органына немесе жергілікті өзін-өзі басқару органына, сондай-ақ осы өтінішхатты қарауға уәкілетті жерге ауыстыру туралы өтінішхат береді.

Өтініште: жер учаскесінің кадастрлық нөмірі, құрамына жер учаскесі кіретін жерлердің санаты және құрамына ауыстыруды жүзеге асыру көзделетін жерлердің санаты көрсетіледі. Жер учаскесін ауыстыру негіздемесін беру, сондай-ақ жер учаскесіне құқықтарды көрсету қажет.

Жер учаскелерін бір санаттағы жер құрамынан екінші санатқа ауыстыру туралы шешім қабылдау үшін мынадай құжаттар да қажет:

1) өтініш берушінің жеке басын куәландыратын құжаттардың көшірмелері (өтініш беруші - жеке тұлғалар үшін);

2) дара кәсіпкерлердің бірыңғай мемлекеттік тізілімінен үзінді көшірме (өтініш беруші - дара кәсіпкерлер үшін) немесе заңды тұлғалардың бірыңғай мемлекеттік тізілімінен үзінді көшірме (өтініш беруші - заңды тұлғалар үшін);

3) жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік тізілімінен бір санаттағы жердің құрамынан екіншісіне ауыстыруды жүзеге асыру көзделетін жер учаскесіне үзінді көшірме;

4) мемлекеттік экологиялық сараптаманың қорытындысы, егер оны жүргізу мемлекеттік заңдарда көзделген жағдайда;

5) Егер жер учаскесінің құқық иесі осындай жер учаскесіне қатысты сервитут белгілеу туралы келісім жасалған тұлға болып табылатын жағдайды қоспағанда, жер учаскесінің құқық иеленушісінің жер учаскесін бір санаттағы жер құрамынан екінші санатқа ауыстыруға келісімі.

Қосымша құжаттарды мемлекеттік биліктің атқарушы органы немесе жергілікті өзін-өзі басқару органы органдарда және ведомстволық бағынысты мемлекеттік органдарда немесе жергілікті өзін-өзі басқару органдарында көрсетілген құжаттар қарамағында болатын ұйымдарда сұратады.

Егер тиісті емес адам өтінішпен жүгінсе не осы өтінішхатқа қоса берілген құжаттардың құрамы, нысаны немесе мазмұны жер заңнамасының талаптарына сәйкес келмесе, өтінішхатты қараудан бас тартылуы мүмкін. Азаматтық заңнамаға сүйене отырып, тиісті емес адам - бұл құқық иесі болып табылмайтын немесе жер мен жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру қатынастарында құқық иесінің атынан өкілдік етуге тиісті түрде ресімделген құқығы жоқ адам деген қорытынды жасауға болады.

Мұндай жағдайда өтініш мүдделі тұлғаға бас тарту себептерін көрсете отырып, ол келіп түскен күннен бастап отыз күн мерзімде қайтарылады.

Өтініш келіп түскен күннен бастап екі ай мерзімде мемлекеттік биліктің атқарушы органы не жергілікті өзін-өзі басқару органы оны қарау нәтижелері бойынша жерді ауыстыру туралы немесе ауыстырудан бас тарту туралы акт қабылдайды. ҚР Үкіметі үшін осындай рәсімді жүзеге асыруға үш айлық мерзім белгіленеді.

Біздің ойымызша, мұндай мерзімдер объективті түрде "ісінген" болып табылады, осыған байланысты В. Т.Капицкий мен О. Н. Оздоевтың оларды қысқарту туралы ұсынысымен келісу орынды болып көрінеді: Республика субъектілерінің мемлекеттік билігінің атқарушы органдары үшін – бір айға дейін, ал Қазақстан Республикасының Үкіметі үшін – екі айға дейін.

Уәкілетті органның осындай жерлердің құрамындағы жерлерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру туралы актіні қабылдауы аудару рәсімінің аяқталуы болып табылмайды. Жер санатының өзгеруі жылжымайтын мүлік объектілерін есепке алудың барлық органдарында тіркелуге тиіс. Актінің көшірмесі бес күн ішінде міндетті түрде жылжымайтын мүлікті мемлекеттік кадастрлық есепке алуды жүзеге асыруға және жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрын жүргізуге уәкілетті мемлекеттік атқарушы билік органына немесе, егер ҚР Үкіметі өзгеше белгілемесе, осы мемлекеттік атқарушы билік органына ведомстволық бағынысты мемлекеттік мекемеге жіберіледі.

Жылжымайтын мүлік кадастры туралы Заңға сәйкес жылжымайтын мүлікті есепке алу туралы мәліметтердің, сондай-ақ ҚР Мемлекеттік шекарасының өтуі туралы, ҚР субъектілері арасындағы шекаралар, муниципалитеттер, елді мекендер, аумақтық аймақтар мен аумақтарды пайдаланудың ерекше шарттары бар аймақтар, заңда көзделген өзге де мәліметтердің жүйеленген жиынтығы жылжымайтын мүлік мемлекеттік кадастры деп танылады.

Жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрына енгізілген өзгерістер туралы Қазрестр (оның аумақтық бөлімшелері) жер учаскелерінің мүдделі құқық иелерін, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органдарды хабардар етеді. 2008-2009 жылдардағы әкімшілік реформаның нәтижесінде Қазрестрдің қалыптасуына, кадастрлық есепке алу және жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу функциялары бір мемлекеттік атқарушы органда біріктірілгендіктен, демек, қазрестрді өзі хабардар етеді. Басқаша айтқанда, қазіргі уақытта Қазрестрдің бір құрылымдық бөлімшесі екіншісіне хабарланады.

Жер учаскелерін немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру рәсімінің аяқталуы олардың санатының өзгеруіне байланысты жер учаскелерін мемлекеттік кадастрлық есепке алуды жүзеге асыру күні болып табылады.

Мемлекеттік ақпараттық порталдарда 2005 жылға дейін жерді ауыстыру тәртібі ерікті болғандығы, оның ішінде ол ауылдық жергілікті өзін-өзі басқару органдарының шешімдері негізінде жүзеге асырылғандығы атап өтіледі.

Алайда, құқық қолдану практикасы жерді ауыстыру, олардың нысаналы мақсатын өзгерту және рұқсат етілген пайдалану туралы мәселелерді шешу кезінде қоғамдық билік органдары, жеке және заңды тұлғалар арасында туындайтын құқықтық қатынастарды реттеу заңнамалық деңгейде жүзеге асырылуы үшін Арнайы мемлекеттік заң қабылдау қажеттілігін анықтады.

Сонымен, О. М. Иванникова іс жүзінде жерді меншік түріне қарамастан бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды жергілікті өзін-өзі басқару органдары ерікті түрде жүзеге асыратынына назар аударды, бұл жерді ұтымсыз пайдалануға, хаотикалық құрылысқа, ауылшаруашылық жерлерінің негізсіз қысқаруына және т. б. алайда, қазір де бұл процедурада бірқатар ақ дақтар мен дақтар бар. даулы сәттер. В. т. Капицкий мен О. Н. Оздоев сондай-ақ қарастырылып отырған саладағы заңнама әлі де пысықтауды қажет ететінін байқайды.

Мысалы, Т. А. Бирюкова мен С. В. Бирюков атап өткендей, муниципалды немесе жеке меншіктегі ауылшаруашылық жерлерін ауыстыру кезінде жерді аударуға өкілеттіктің өзі, жер заңнамасына сәйкес, аймақтық атқарушы органға ие болады, іс жүзінде мұндай аударымды бірден екі субъект жүзеге асыруы керек дегенді білдіреді, яғни. Республика субъектілерінің атқарушы билік органдары жерді ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер санатынан елді мекендердің жерлер санатына ауыстыру туралы тиісті түрде ресімделген шешім қабылдауға, ал муниципалитеттердің өкілді органдары – аумақтық жоспарлау құжаттарына өзгерістер енгізу негізінде қамтамасыз етуге тиіс. Бұл жағдайда құқық қолдану субъектісінің қайталануы негізсіз және көрсетілген процедураның күрделенуіне әкелетін деп бағалануы керек

Сондай-ақ, олар жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру процесі іс жүзінде оны рұқсат етілген пайдалану түрін белгілеу немесе өзгерту қажеттілігімен қатар жүретініне назар аударады, ол үшін жеткілікті ұзақ процедураны жүзеге асыру қажет. Бірден бірнеше рәсімдерден өту қажеттілігі ерікті шешімдер қабылдауға және жер сыбайлас жемқорлықтың пайда болуына әкеледі. Нәтижесінде, бұл тіпті жер санаттарының құқықтық институтынан бас тартуды көздейтін заң жобасының пайда болуына себеп болды. Органның мұндай көзқарасын тұтастай қолдамай, аталған авторлар қарастырылып отырған санат деп санайды жерді ауыстыру процедурасы неғұрлым нақты реттеуді және жеңілдетуді қажет етеді, бұл бізге келісу орынды болып көрінеді. Осылайша, заңнама жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыруға байланысты көптеген мәселелерді реттесе де, іс жүзінде көптеген нюанстар мен қарама-қайшы жағдайлар бар.

1.3 Ауылшаруашылық мақсаттағы жерлерді басқа санатқа ауыстырудағы талаптар

Жерді пайдалануды жоспарлау және аймақтарға бөлу ұсынылған жер санатын өзгерту жерді пайдалануды жоспарлау мен аймақтарға бөлудің қолданыстағы ережелеріне сәйкес келуі керек. Ауылшаруашылық, тұрғын үй, коммерциялық, өнеркәсіптік немесе басқа да жер пайдалану үшін аудандастырудың нақты белгілері болуы мүмкін. Беру қажетті санат үшін жерді пайдалану мақсатына сәйкес жүзеге асырылуы керек еді. Қоршаған ортаға әсерді бағалау: көптеген жағдайларда жер санатының өзгеруінің ықтимал салдарын бағалау үшін қоршаған ортаға әсерді бағалау немесе зерттеу қажет болуы мүмкін. Бұл бағалау трансформациядан туындауы мүмкін экологиялық және әлеуметтік әсерлерді бағалайды және кез келген жағымсыз әсерлерді азайту бойынша ұсыныстар береді. Заңды және реттеуші мақұлдау арқылы ауылшаруашылық жерлерін басқа санатқа ауыстыру, әдетте, тиісті органдардан заңды және реттеуші рұқсаттар алуды талап етеді. Бұл өтініш беруді, құжаттаманы және кез келген қажетті алымдарды төлеуді қамтуы мүмкін. Бұл процесс ақпарат жинау және кез келген мәселелерді шешу үшін қоғамдық кеңестерді немесе тыңдауларды қамтуы мүмкін.

Негіздеме және экономикалық ойлар ұсынылған жерді беру үшін жарамды негіздеме берілуі керек. Бұл негіздеме инфрақұрылымды дамыту, өнеркәсіпті кеңейту немесе қалалардың өсуі сияқты экономикалық факторларды қамтуы мүмкін. Ұсынылған өзгеріс қоғамға немесе экономикаға айтарлықтай пайда әкелетінін жиі көрсету қажет.

Өтемақы және балама механизмдер заңнамаға байланысты зардап шеккен жер иелеріне өтемақы төлеу немесе ауылшаруашылық қызметін жүргізудің балама тетіктерін ұсыну талаптары болуы мүмкін. Бұл жерді беру фермерлерге немесе ауылшаруашылық қызметкерлеріне теріс әсер етпеуі және өтпелі кезеңде тиісті қолдау алуы үшін жасалады.

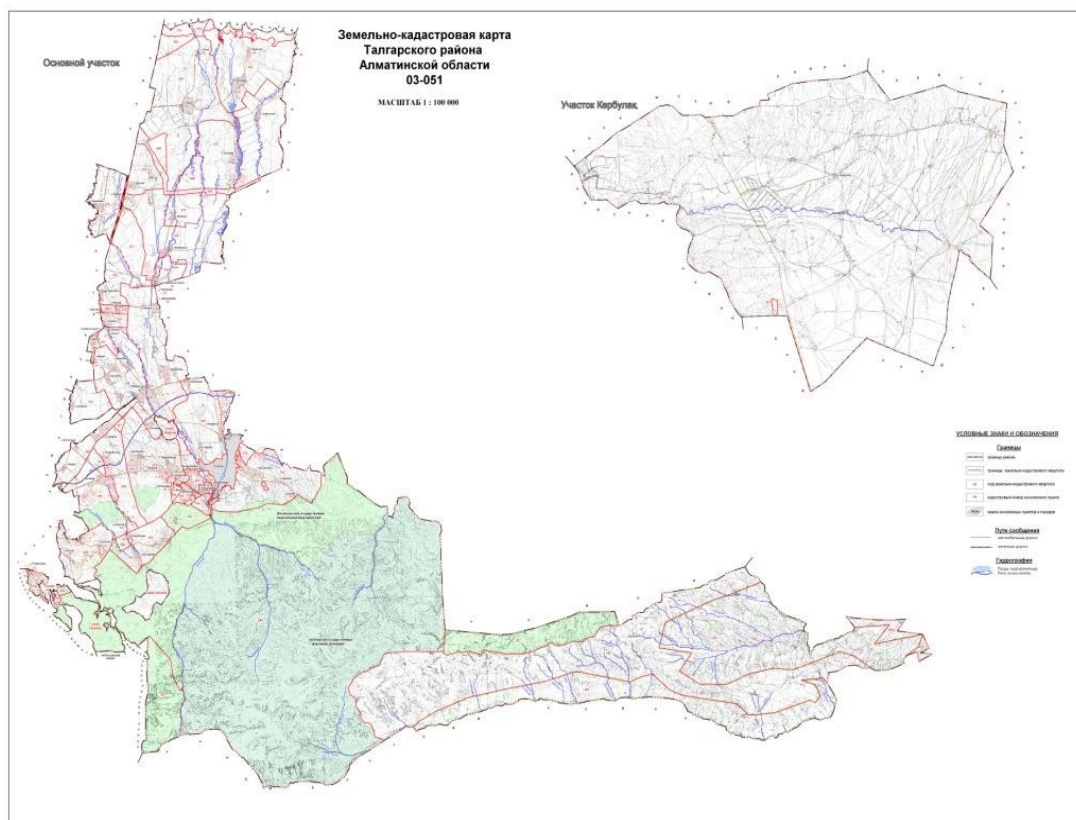
Жер кодексінің 1-бабында көрсетілген санаттарға жатқызуды, сондай-ақ олардың нысаналы мақсатының өзгеруіне байланысты жерді бір санаттан екіншісіне ауыстыруды Қазақстан Республикасының Үкіметі, облыстардың, республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдары жер учаскелерін беру және алып қою жөніндегі өз құзыреті шегінде жүргізеді, оның ішінде осы Кодексте және Қазақстан Республикасының өзге де заңнамалық актілерінде белгіленген мемлекеттік мұқтаждар үшін.

2 Талғар ауданындағы ауылшаруашылық жерлерді елді мекенге ауыстыру

2.1. Зерттеу нысанның сипаттамасы

Талғар ауданы – Алматы облысының оңтүстігінде орналасқан әкімшілік бөлік. 1928 жылы құрылған. Орталығы – Талғар қаласы. Аудан Іле Алатауының солтүстік баурайында орналасқан. Аймақтың климаты шұғыл континенталды, жазы ыстық және қысы суық. Топырақтары негізінен қара каштан, олар оңтүстік бөлігінде қара топырақтармен алмастырылған. Аудан жерінде мұздықтардан бастап жартылай шөлді аймақтарға дейінгі ландшафттар қалыптасқан. Пайдалы қазбалардан тас, гранит, құм, қиыршық тас және саз кен орындары бар.

Облыс аумағында ерекше қорғалатын Алматы ұлттық қорығы, Іле Алатауы ұлттық паркінің бөлігі бар. Аудан халқының саны 196 567 адам (2019), ұлттық құрамы: қазақтар (63,77%), орыстар (18,25%), ұйғырлар (9,69%), түріктер (2,57%), әзірбайжандар (1,60%), күрдтер (0,77%), татарлар (0,56%), корейлер (0,44%), немістер (0,42%), өзбектер (0,36%), гректер (0,30%), украиндар (0,20%), қырғыздар (0,18%), поляктар (0,12%), шешендер (0,13%), дүңгендер (0,02%), беларустар (0,03%), басқалары (0,59%).



1 - сурет – Талғар ауданының орналасуы

Кесте 1.1 - Талғар ауданының құрылымы

Ауылдық округ	Халқы (2009)	Елді мекендері
Алатау ауылдық округі	13226	Қызылқайрат, Алмалық, Алтындән , Байбұлақ, Береке, Орман, Рысқұлов, Шымбұлақ ауылдары
Белбұлақ ауылдық округі	14905	Белбұлақ, Бірлік, Талдыбұлақ ауылдары
Бесағаш ауылдық округі	15625	Бесағаш, Ақбұлақ ауылдары
Бесқайнар ауылдық округі	2120	Бесқайнар, Қотырбұлақ ауылдары
Гүлдала ауылдық округі	11796	Гүлдала, Жаңа Қуат, Кіші Байсерке ауылдары
Кеңдала ауылдық округі	10944	Кеңдала, Ақдала, Ақтас, Еңбекші ауылдары
Қайнар ауылдық округі	10260	Еркін, Дәулет, Достық, Еламан, Жалқамыс, Жаңаарна, Жаңалық, Көктал, Қайнар, Қайрат, Сақтан, Тереңқара ауылдары
Нұра ауылдық округі	8689	Нұра, Өстемір, Қаратоған, Туғанбай ауылдары
Панфилов ауылдық округі	20321	Панфилово, Арқабай, Каменское плато, Қарабұлақ, Қызылту, Төңкеріс, Тұзусай ауылдары
Талғар әкімдігі қалалық	45529	Талғар қаласы
Тұздыбастау ауылдық округі	12577	Тұздыбастау ауылы

Қазақстан Республикасының кадастрлық мәліметтері бойынша Талғар ауданы Алматы облысының оңтүстік бөлігінде орналасқан және солтүстігінде Балқаш ауданымен, оңтүстігінде Райымбек ауданымен және батысында Алматы қаласымен және Іле ауданымен, шығысында Еңбекшіқазақ ауданымен шектеседі. Аудан аумағы жер санаттары бойынша келесі түрде ұсынылған: Ауданның жалпы жер көлемі 365327 гектар, оның ішінде жайылым жерлер – 127393 гектар.

Ауданның рельефі үш негізгі нысан шегінде берілген: тау (биік таулы, орта таулы және төмен таулы), тау бөктеріндегі жазықтар, оның ішінде кесек жоталы құмды, жер бедеріне теріс пішінді (төмендеу, өзендер мен бұлақтардың алқабы).

Ұсынылып отырған дипломдық жұмыста Талғар ауданындағы ауылшаруашылық жерлерді елді мекендерге ауыстыру қарастырылған. Жұмыстың тақырыбына орай бұл зерттеуде біз Талғар ауданындағы Бесқайнар ауылдық округінің жерлерін қарастырған болатынбыз.

2.2 Талғар ауданының ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерден учаскелерді ауыстыру кезіндегі кадастрлық жұмыстар

Жер учаскелерін ауыстыру жобасын әзірлеу алдында дайындық жұмыстары жүргізіледі, оның барысында қолданыстағы құжаттар мен материалдарды жинау, талдау, бағалау және жүйелеу жүргізіледі. Аумақты бөлу өңірлерде жылжымайтын мүлікті басқару жүйесін құрудың, жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастры жүйесін қалыптастырудың негіздерінің бірі болып табылады. ҚР Президентінің 11.12.93 жылғы № 2130 Жарлығына сәйкес жер учаскелеріне және олармен тығыз байланысты жылжымайтын мүлікке құқықтар туралы құжаттарды тіркеу және ресімдеу ҚР бүкіл аумағында бірыңғай жүйе бойынша жүргізілуі тиіс. Осы Жарлықты дамытуда Республика субъектілерінің мемлекеттік тізілімі, атқарушы билік органдары бекіткен тиісті құжаттар әзірленіп, қабылданды. Осы құжаттарға сәйкес барлық жер учаскелері бірегей кадастрлық нөмірлерді алуы керек. Нөмірлерді салу және пайдалану ыңғайлылығы үшін кадастрлық кварталдар, кадастрлық массивтер және кадастрлық блоктар құрылуы керек. Аумақты кадастрлық бөлу тұтастығы заңды құқықтар шекарасымен, жер салығын төлеу бойынша жауапкершілікпен және пайдалану сипатымен жүзеге асырылатын аумақтың бөлінбейтін бөліктері болып табылатын есепке алу бірліктерін бөлу арқылы жүзеге асырылады.

Кадастрлық бірліктер-кадастрлық бөлініс құрылымындағы әртүрлі деңгейдегі аумақтық бірліктердің жалпыланған атауы: кадастрлық округтер, кадастрлық аудандар, кадастрлық кварталдар (жоғарыдан төменге қарай иерархиялық тәртіппен санамаланған), олардың шекаралары жерді кадастрлық есепке алудың уәкілетті органымен бекітілген, куәландырылған және белгіленген тәртіппен тіркелген.

Кадастрлық округ, әдетте, ҚР аумағының бір бөлігін, сондай-ақ осы аумаққа іргелес жатқан ішкі сулар мен аумақтық теңіздің акваториясын қамтиды. Кадастрлық округтердің шекараларын белгілеуді және оларға кадастрлық нөмірлер беруді Мемлекеттік тізілім жүзеге асырады. Кадастрлық округтің аумағы кадастрлық аудандарға бөлінеді. Кадастрлық аудан, әдетте, ҚР субъектісінің әкімшілік-аумақтық бірлігінің аумағын қамтиды.

Кадастрлық ауданның аумағы кадастрлық кварталдарға бөлінеді. Кадастрлық кварталға аумақтар, мысалы, қалалық және ауылдық құрылыс кварталдары, шағын елді мекендер, сондай-ақ табиғи және жасанды объектілермен шектелген өзге де аумақтар кіреді. Бұрын кадастрлық аймақтарға бөлу бойынша жұмыстар орындалған аумақтардың кадастрлық кварталдарын нөмірлеу бұрын қалыптасқан кадастрлық кварталдардың нөмірлері барынша сақталған жағдайда жүзеге асырылады. Кадастрлық ауданда берілген кадастрлық кварталдардың нөмірлері кадастрлық кварталдардың орналасу схемасында қамтылған. Кадастрлық квартал-кешенді жер массасын құрайтын жер учаскелерінің жиынтығы. Егер кадастрлық тоқсанның шекараларында бар жер учаскелері (немесе құрылуы мүмкін) мөлшері мен конфигурациясы бойынша біртекті болса (яғни, жеке жер учаскелерінің шекараларының айналу нүктелерінің ауданы мен саны 10 еседен аз болса), ал жер учаскелерінің шекараларының түйіндік және бұрылыс нүктелерінің жалпы саны шектерде

болса, кадастрлық тоқсанды оңтайлы деп санауға болады. 100-ден 200 бірлікке дейін [9].

Әдетте, кадастрлық квартал шағын елді мекендерді, қалалық, кенттік немесе өзге де құрылыс кварталдарын, сондай-ақ жоспарлы материалдарда көрсетілетін жергілікті жерде анық түсінілетін табиғи және жасанды объектілермен шектелген өзге де аумақтарды қамтиды. Кадастрлық аудан аумағын кадастрлық кварталдарға толық бөлу олардың орналасқан жер учаскелерінің шекараларын белгіленген тәртіппен кадастрлық нөмірлер бере отырып, мемлекеттік кадастрлық есепке қоюдың заңды негізі болып табылады. Кадастрлық кварталдың кадастрлық нөмірі кадастрлық округтің нөмірінен, кадастрлық ауданның нөмірінен және кадастрлық аудандағы кадастрлық кварталдың нөмірінен тұрады. ҚР аумағын кадастрлық бөлу жүйесі жер учаскелеріне кадастрлық нөмірлерді беруді қамтамасыз етуге арналған, бұл олардың орналасқан жерін кадастрлық тоқсанның шекарасына дейін дәл анықтауға мүмкіндік береді.

Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі-ҚР аумағында және уақытында қайталанбайтын бірегей жылжымайтын мүлік объектісінің нөмірі, ол заңдарда белгіленген рәсімге сәйкес қалыптастырылған кезде беріледі және ол тіркелген құқықтың бірыңғай объектісі ретінде болған кезде сақталады. Кадастрлық тоқсандағы жер учаскесінің нөмірі жылжымайтын мүлік объектісінің мемлекеттік тізілімінің тиісті бөлімінде осы жер учаскесі туралы мәліметтерді жазу үшін ашылатын кіші бөлімнің реттік нөмірі болып табылады.

"Жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастры туралы" 2007 жылғы 24 шілдедегі №221-ФЗ заң күшіне енгеннен кейін тұжырымдама, бірыңғай жер пайдалану жойылды, тек көп контурлы жер учаскелері қалды, оларға бір кадастрлық нөмір беріледі. Көп контурлы жер учаскесінің шекарасын сәйкестендіру мақсатында мемлекеттік кадастрлық есепке алуды жүзеге асыру кезінде есептік нөмірлер берілуі мүмкін [5].

Жер учаскелеріне берілген кадастрлық нөмірлер төрт деңгейлі құрылымға ие:

А – ҚР субъектісінің нөмірі-кадастрлық округ;

Б – муниципалитеттің нөмірі-кадастрлық аймақ;

С-кадастрлық тоқсанның нөмірі. Өз кезегінде кадастрлық тоқсанның коды С1, С2, С3тен тұрады, мұнда:

С1-әкімшілік ауданның нөмірі-кадастрлық блок;

С2-кадастрлық массивтің нөмірі;

С3-кадастрлық тоқсанның нөмірі;

Д-кадастрлық учаскенің нөмірі.

Аумақты кадастрлық бөлу кезінде блок кадастрлық бөлудің дербес бірлігі ретінде қарастырылады және массивтер жиынтығын білдіреді.

Кадастрлық массив-бұл қаланың қала құрылымын анықтайтын табиғи шекаралармен және инженерлік құрылымдармен шектелген тәуелсіз табиғи жоспарлау кешені ретінде қалыптасқан блок аумағының бөлігі. Кадастрлық массивтер сәулет-жоспарлау құрылысының бірліктері (тұрғын және өнеркәсіптік

аудандар), жекелеген елді мекендер; ормандар алып жатқан жерлер, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер, табиғи шекаралармен және сызықтық объектілермен шектелген ұжымдық бақтардың ірі массивтері (кластерлері) болып табылады. Массивтердің шекаралары үзіліссіз және қабаттасусыз өтеді.

ҚР аумағын кадастрлық бөлу тәртібін, сондай-ақ жер учаскелеріне кадастрлық нөмірлер беру тәртібін Үкімет белгілейді .

Осындай жерлердің құрамындағы жерлерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру үшін мүдделі тұлға жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру туралы өтініш немесе осы өтінішті қарауға уәкілетті мемлекеттік биліктің атқарушы органына немесе жергілікті өзін-өзі басқару органына жер учаскелерін бір санаттағы жерлерден екінші санаттағы жерлерге ауыстыру туралы өтінішхат береді [6].

Жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру туралы өтінішхаттың мазмұны және оған қоса берілетін құжаттардың құрамы белгіленеді:

ҚР меншігіндегі жерлерді қоспағанда, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге қатысты ҚР субъектілерінің мемлекеттік билік органдары; басқа жерлерге қатысты ҚР Үкіметі уәкілеттік берген федералды атқарушы орган. Жер учаскелерін бір санаттағы жердің құрамынан екінші санатқа ауыстыру туралы өтінішхатта :

1. жер учаскесінің кадастрлық нөмірі;
2. құрамына жер учаскесі кіретін жер санаты және құрамына аударуды жүзеге асыру көзделетін жер санаты;
3. жер учаскесін бір санаттағы жер құрамынан екінші санатқа ауыстырудың негіздемесі;
4. жер учаскесіне құқықтар [7].

Жер учаскелерін бір санаттағы жер құрамынан екінші санатқа ауыстыру туралы шешім қабылдау үшін мынадай құжаттар да қажет:

- бір санаттағы жердің құрамынан екіншісіне
- ауыстыруды жүзеге асыру көзделіп отырған жер учаскесі туралы мәліметтерге қатысты жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрынан үзінді көшірме немесе осындай жер учаскесінің кадастрлық паспорты;
- өтініш беруші-жеке тұлғаның жеке басын
- куәландыратын құжаттардың көшірмелері не дара кәсіпкерлердің бірыңғай мемлекеттік тізілімінен үзінді немесе заңды тұлғалардың бірыңғай мемлекеттік тізілімінен үзінді көшірме;
- жылжымайтын мүлікке құқықтардың
- бірыңғай мемлекеттік тізілімінен және онымен жер учаскесіне құқықтар туралы мәмілелерден үзінді көшірме, оны бір санаттағы жердің құрамынан екінші санатқа ауыстыруды жүзеге асыру көзделеді;
- мемлекеттік экологиялық сараптаманың
- қорытындысы, егер оны жүргізу мемлекеттік заңдарда көзделген жағдайда;
- жер учаскесінің құқық иеленушісінің жер учаскесін бір санаттағы жер құрамынан екіншісіне ауыстыруға келісімі;

Мемлекеттік биліктің атқарушы органдары немесе жергілікті өзін өзі басқару органдары жер учаскелерін бір санаттағы жердің құрамынан екіншісіне ауыстыру туралы жер учаскелерін бір санаттағы жердің құрамынан екіншісіне ауыстырған жағдайларда ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құру үшін олардың құқық иелерінен жер учаскелерін алып қоймай не елді мекендердің шегін белгілеуге немесе өзгертуге байланысты өтініш жасайды. Өтінішті мүдделі тұлға осы өтінішті қарауға уәкілеттік берілген мемлекеттік биліктің атқарушы органына немесе жергілікті өзін-өзі басқару органына жібереді.

Өтінішхатты қарау нәтижелері бойынша мемлекеттік биліктің атқарушы органы немесе жергілікті өзін өзі басқару органы осындай жерлердің құрамындағы жерлерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру туралы актіні не осындай жерлердің құрамындағы жерлерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстырудан бас тарту туралы актіні мынадай мерзімдерде қабылдайды:

1. егер ҚР нормативтік құқықтық актілерінде өзгеше белгіленбесе, өтініш келіп түскен күннен бастап үш ай ішінде-ҚР Үкіметі;

2. өтініш келіп түскен күннен бастап екі ай ішінде - ҚР субъектісінің мемлекеттік биліктің атқарушы органы немесе жергілікті өзін-өзі басқару органы.

Жерді немесе жер учаскелерін ауыстыру туралы Акт не жерді немесе жер учаскелерін ауыстырудан бас тарту туралы акт осындай акт қабылданған күннен бастап он төрт күн ішінде мүдделі тұлғаға жіберіледі. Мұндай актіні белгілі бір мерзімге қабылдау мүмкін емес, бірақ сотқа шағым жасалуы мүмкін және келесі мәліметтерді қамтуы керек:

1. жер санатын өзгерту негіздері;
2. жердің шекаралары мен орналасу сипаттамасы, жер учаскелері үшін олардың ауданы мен кадастрлық нөмірлері де бар;
3. аударым жүзеге асырылатын жер санаты;
4. аударым жүзеге асырылатын жер санаты.

Мұндай жерлердің құрамындағы жерлерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыруға жол берілмейді:

- федералдық заңдарға сәйкес осындай жерлердің құрамындағы жерлерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды шектеу немесе мұндай аударымға тыйым салу;

- егер федералды заңдарда көзделген болса, мемлекеттік экологиялық сараптаманың теріс қорытындысының болуы;

- жердің немесе жер учаскелерінің сұралып отырған нысаналы мақсатының аумақтық жоспарлаудың бекітілген құжаттарына және Аумақты жоспарлау жөніндегі құжаттамаға, жерге орналастыру құжаттамасына сәйкес келмеуі белгіленеді.

Жерді немесе жер учаскелерін ауыстыру туралы актіні қабылдаған мемлекеттік биліктің атқарушы органы немесе жергілікті өзін-өзі басқару органы мұндай актінің көшірмесін ол қабылданған күннен бастап бес күн ішінде жылжымайтын мүлікті мемлекеттік кадастрлық есепке алуды жүзеге асыруға

және жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрын жүргізуге уәкілетті федералды атқарушы органға немесе, егер ҚР Үкіметі өзгеше белгілемесе, осы федералды атқарушы органға ведомстволық бағынысты мемлекеттік мекеме.

Енгізілген өзгерістер туралы кадастрлық есепке алу органы жерді немесе жер учаскелерін ауыстыру туралы актіні көрсете отырып, жер учаскелерінің мүдделі құқық иеленушілерін, сондай-ақ жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органдарды осындай жерлердің құрамындағы жерді немесе жер учаскелерін бір санаттан бір санатқа ауыстыруға байланысты жеті күн ішінде өзгерістер енгізу үшін хабардар етеді. Жылжымайтын мүлікке құқықтардың және онымен жасалатын мәмілелердің бірыңғай мемлекеттік тізілімінің жазбасындағы мәліметтерді көрсетеді [8].

Осындай жерлердің құрамындағы жерлерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру олардың санатының өзгеруіне байланысты жер учаскелерін мемлекеттік кадастрлық есепке алу жүзеге асырылған күннен бастап өткізілді деп есептеледі. Жер учаскелерін бір санаттағы жер құрамынан екінші санатқа ауыстыру туралы актілер қабылданған жер учаскелеріне құқық белгілейтін құжаттарды қайта ресімдеу талап етілмейді. Мемлекеттік немесе муниципалдық қажеттіліктер үшін жер учаскелері алып қойылған жағдайда, оның ішінде сатып алу жолымен бір санаттағы жерлердің құрамынан екінші санатқа жер учаскелерін ауыстыру, егер: жер учаскесінің нысаналы мақсатын оны алып қоюға байланысты, оның ішінде мемлекеттік немесе муниципалдық қажеттіліктер үшін сатып алу жолымен өзгерту қажет. Содан кейін бұл жер учаскесін бір санаттағы жердің құрамынан екіншісіне ауыстыру оны алып қойғаннан, сатып алғаннан кейін жүзеге асырылады. Мемлекеттік биліктің атқарушы органдары немесе жергілікті өзін-өзі басқару органдары мүдделі азаматқа немесе заңды тұлғаға алып қойылған жер, оның ішінде сатып алу жолымен берілгенге дейін оны белгілі бір санаттағы жер құрамынан осы жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша рұқсат етілген пайдалануды қамтамасыз ететін санатқа ауыстыруды жүзеге асыруға міндетті.

Осындай жерлердің құрамындағы ауыл шаруашылығы алқаптарының немесе жер учаскелерінің жерлерін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерден басқа санатқа ауыстыруға байланысты ерекше жағдайларда жол беріледі:

1. жерді консервациялаумен;
2. ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құрумен немесе жерлерді табиғатты қорғау, тарихи-мәдени, рекреациялық және өзге де аса құнды мақсаттағы жерлерге жатқызумен;
3. елді мекендердің шегін белгілеу немесе өзгерту арқылы;
4. кадастрлық құны муниципалды аудан (қалалық округ) бойынша кадастрлық құнның орташа деңгейінен аспайтын жерлерге, сондай-ақ осы объектілерді орналастырудың өзге нұсқалары болмаған кезде басқа да жерлерге және ауыл шаруашылығына жатпайтын өзге де мұқтаждарға өнеркәсіптік объектілерді орналастырумен;

5. ауыл шаруашылығы өндірісін жүзеге асыру үшін жарамсыз жерлерді орман қоры жерлерінің, су қоры жерлерінің немесе босалқы жерлердің құрамына енгізе отырып;

6. жолдарды, электр беру желілерін, байланыс желілерін (оның ішінде желілік-кәбілдік құрылыстарды), мұнай құбырларын, газ құбырларын және өзге де құбырларды, теміржол желілерін және басқа да осыған ұқсас құрылыстарды салумен, белгіленген тәртіппен бекітілген желілік объектілер құрылысын жүзеге асыру кезеңіне берілетін ауыл шаруашылығы алқаптарының бір бөлігін рекультивациялау жобасы болған кезде;

7. ҚР халықаралық міндеттемелерін орындаумен, тиісті объектілерді орналастырудың өзге нұсқалары болмаған кезде елдің қорғанысын және мемлекеттің қауіпсіздігін қамтамасыз етумен;

8. жерді рекультивациялаудың бекітілген жобасы болған кезде пайдалы қазбаларды өндірумен;

9. әлеуметтік, коммуналдық-тұрмыстық мақсаттағы объектілерді, Денсаулық сақтау, білім беру объектілерін орналастырумен осы объектілерді орналастырудың өзге де нұсқалары болмаған кезде.

Жерді немесе жер учаскелерін аудару "ҚР меншігіндегі жерлерді қоспағанда, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге қатысты жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру" мемлекеттік қызметін ұсыну жөніндегі әкімшілік регламентке сәйкес жүзеге асырылады [9]. Мемлекеттік қызметті "әкімшілік регламентті бекіту туралы" министрліктің 2012 жылғы 9 шілдедегі N 38-ө бұйрығына сәйкес мүліктік қатынастар министрлігінің Жер ресурстары бөлімі ұсынады. Мемлекеттік қызметті көрсету кезінде минимуммен ведомствоаралық өзара іс-қимыл жүзеге асырылады:

- Алматы облысы бойынша мемлекеттік тіркеу, кадастр және картография қызметі басқармасы;

- Алматы облысы бойынша салық қызметі басқармасы;

- Алматы облысы бойынша қадағалау басқармасы;

- Алматы облысының жергілікті өзін-өзі басқару органдары.

- Мемлекеттік қызметті көрсету нәтижесі:

- осындай жердің құрамында жерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру туралы өкім қабылдау;

- жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру туралы өтінішхатты немесе осындай жер құрамындағы жер учаскелерін бір санаттағы жер құрамынан екінші санатқа ауыстыру туралы өтінішхатты қараудан бас тарту;

- осындай жерлердің құрамында жерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстырудан бас тарту туралы өкім қабылдау.

Жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру келесі әкімшілік рәсімдерді қамтиды :

- өтінішхатты және қоса беріліп отырған құжаттарды қабылдау және тіркеу;

- өтінішхатты және қоса беріліп отырған құжаттарды қарау;

- ведомствоаралық сұрау салуларды қалыптастыру және жолдау;

- осындай жерлердің құрамындағы жерлерді немесе жер учаскелерін
- бір санаттан екінші санатқа ауыстыру туралы не осындай жерлердің құрамындағы жерлерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстырудан бас тарту туралы өкім қабылдау.

Жер ресурстары бөлімінің маманы өтінішхатты және қоса беріліп отырған құжаттардың заңнама талаптарына сәйкестігін (құрамын, нысанын, мазмұнын) қарайды және бес күн ішінде мынадай негіздер болған кезде өтінішхатты қараудан дәлелді бас тартуды минимум хатының жобасы нысанында дайындайды: 1) егер тиісті емес адам өтініш білдірсе; 2) егер өтінішхатқа құрамы, нысаны немесе мазмұны жер заңнамасының талаптарына сәйкес келмейтін құжаттар қоса берілсе;

Бұдан әрі жер ресурстары бөлімінің маманы осындай жерлердің құрамындағы жерлерді немесе жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру туралы өкім дайындайды.

Жер учаскесі Оңтүстік орманды дала аймағына жатады және Талғар ауданының бағдарынан солтүстік-батысқа қарай шамамен 850 метр жерде орналасқан (2-сурет).

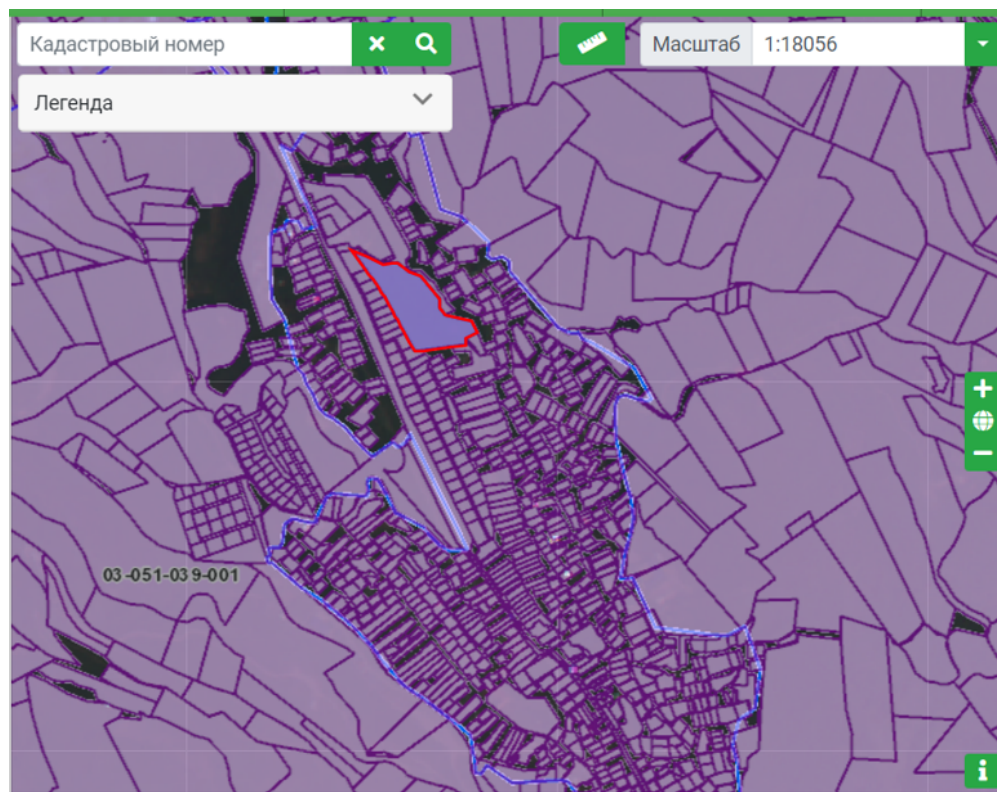


2 - сурет – Талғар ауданындағы Бесқайнар ауылдық округінің орналасу сызбасы

Мәселен, Алматы облысының мүліктік қатынастар министрлігіне Талғар ауданы әкімшілігінен 03:051:039:815 кадастрлық нөмірі бар жер учаскесін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер санатынан елді мекен жерлері санатына ауыстыру туралы өтініш келіп түсті. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесінде нысан – сарай орналасқан. Өтінішке құжаттар топтамасы қоса берілді:

1. жер учаскесінің аумақтың кадастрлық жоспарында орналасу схемасы (3-сурет);

2. жер учаскесіне меншік құқығын мемлекеттік тіркеу туралы куәліктің көшірмесі
3. жер учаскесі туралы кадастрлық үзінді
4. жер учаскесін таңдау актісі
5. объектіні орналастырудың техникалық-экономикалық негіздемесі



3 - сурет – Жер учаскесінің аумақтың кадастрлық жоспарында орналасу схемасы

Жер ресурстары бөлімімен ведомствоаралық сұраныстарды қалыптастыру және жолдау бойынша іс-шаралар өткізілді. Нәтижесінде 2012 жылғы 3 тамыздағы № 1146-Р жер учаскесін бір санаттағы жер құрамынан екіншісіне ауыстыру туралы өкім минимум дайындау түрінде тұрғын үй құрылыстарын орналастыру үшін жер учаскесін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер санатынан елді мекеннің жер санатына ауыстыру туралы шешім қабылданды.

Осылайша, кадастрлық нөмірі 03:051:039:815 жер учаскесі ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер санатынан Талғар ауданы елді мекенінің жерлер санатына ауыстырылды.

2.3 Талғар ауданындағы ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді басқа санатқа ауыстыру ерекшеліктері

Біздің мемлекетіміз үшін жердің аса маңызды санаттарының бірі ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер болып табылады, өйткені Қазақстан Республикасының экономиканың дамуын стильдейтін негізгі қызмет түрлерінің арасында ауыл шаруашылығы болып табылады. Мұндай жерлер ауылдық елді мекеннен тыс жерде орналасқан және егістіктер, егістік жерлер, орман алқаптары, бақтар және басқа да ауылшаруашылық қызметтерін құруға арналған. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер Қазақстан Республикасында басқа санаттағы жерлер арасында екінші орын алады, орман қоры жерінен кейін пайыздық арақатынаста олар жалпы алаңның 22% - дан сәл астамын алады. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдалану кезінде шектеулер бар.

Біріншіден, шетелдік азаматтар мен ұйымдар ауылшаруашылық жерлері мен жер учаскелерін тек жалдау құқығымен сатып ала алады. Бұл тармақ Қазақстан Республикасы азаматтарының ҚР аумағында ауыл шаруашылығын дамытудың басымдығы туралы айтады, соның арқасында отандық экономиканың дамуына әсер ететін сапалық және сандық макроэкономикалық көрсеткіштерді жақсарту стильдендірілуде.

Екіншіден, ҚР Жер кодексінің 78-бабының 4-тармағынан ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер, егер мұндай жерлер мен жер учаскелері ауылдық елді мекендердің шекараларынан отыз километрден аспайтын қашықтықта орналасқан болса, ауыл шаруашылығын жүргізуге байланысты мақсаттар үшін ғана пайдаланылуы мүмкін екендігі шығады. Бұл мақалада ауылшаруашылық жерлерін компанияларды, кәсіпорындарды, ірі сауда нүктелерін салу үшін ресурс ретінде пайдалану мүмкін естігі туралы айтылады. Әрине, ауыл шаруашылығы жеке тұтыну үшін де, шет мемлекеттермен сауда жасау үшін де Қазақстан Республикасының негізгі қызмет түрлерінің арасында маңызды орын алады. Айта кету керек, елдің кейбір аймақтарында (чернозем аудандары) бұл ереже елді мекендердің инфрақұрылымын дамытуды шектеуі мүмкін, сондықтан ауылшаруашылық жерлерін Жердің басқа санатына заңды түрде ауыстыру туралы айту керек.

Бұл процедура көп уақытты қажет етеді және ұзақ. Ауылшаруашылық жерлерін басқа санатқа ауыстыру туралы әрқашан оң шешім қабылданбайды. Қазақстан Республикасының заңнамасы бойынша ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді басқа санатқа ауыстыру мүмкін болатын бірнеше жағдайлар бар.

Біріншіден, бұл елді мекеннің ерекшелігін белгілеу немесе өзгерту арқылы мүмкін болады. Бұл жағдайда ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер елді мекендердің жер санатына өтеді. Бұл ереже ҚР қала құрылысы Кодексімен де реттеледі. Елді мекеннің аумақтық шекараларының өзгеруі қалалық округтің, елді мекеннің бас жоспарын бекіту немесе өзгерту кезінде немесе муниципалды ауданның аумақтық жоспарлау схемасын бекіту немесе өзгерту кезінде орын алады. Мемлекеттік маңызы бар қалалар үшін өзгерістер Қазақстан Республикасы Мемлекеттік жиналысы Кеңесінің шешімімен бекітіледі. Бұл жағдайда қалалық және ауылдық елді мекендердің ауданы кеңейіп,

инфрақұрылым дамуда, халыққа пайдалы құрылыстар (сауда орталықтары, денсаулық сақтау объектілері және т.б.) салу үшін жер учаскесін сатып алу мүмкіндігі пайда болады. Сонымен қатар, заңды тұлғалардың осындай ұйымдарды салуы кезінде, егер мұндай жүйе жерінде құрылыс жоспарланып отырған ҚР субъектісінің нормативтік-құқықтық актісінде көзделген болса, салық төлемдерінің мөлшері қысқартылуы мүмкін.

Екіншіден, егер ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер ауыл шаруашылығы қажеттіліктері үшін жарамсыз деп танылса, ауыл шаруашылығы жерлерін басқа санатқа ауыстыру мүмкін (бұл жер эрозиясының, құрғатудың салдары болуы мүмкін). Ауылшаруашылық жерлерінің жарамдылығы мен жарамсыздығы жер кадастрында сипатталады, бұл жердің экологиялық жағдайы мен құқықтық жағдайы туралы құжатталған ақпараттың жиынтығы. Бұл жағдайда (ерте ауыл шаруашылығы мақсатындағы) жерлерде өнеркәсіптік объектілерді салуға және оларды пайдалануға беруге болады, осылайша өнеркәсіптік жерлердің құқықтық мәртебесіне қол жеткізіледі. Мұндай жағдай ҚР өнеркәсіптік шаруашылығының дамуын стильдеуге тиіс, бірақ барлық жағынан оң болып табылмайды, өйткені жердің жарамсыздық жағдайына көшуі жерді тиісінше пайдаланбаудың салдары болып табылады. Жарамсыздық ауа-райының қолайсыздығының салдары болса да (құрғақшылық, жел), жерді қалпына келтіру арқылы жарамсыздық жағдайының алдын алуға болады. Мысалы, дала кең таралған Қазақстанның оңтүстігінде егістіктерді орман жолақтарымен қорғау арқылы агромелиорация жиі қолданылады. Орман белдеуі-егістік шекаралары бойынша үлкен ағаштарды жасанды отырғызу, мұндай екпелер қатты желдің әсерінен пайда болатын топырақ эрозиясының алдын алуға көмектеседі.

2010 жылы ҚР Ауыл шаруашылығы министрлігі Ауыл шаруашылығы жерлерінің жай-күйіне мониторинг жүргізу тұжырымдамасын әзірледі және Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 30 шілдедегі № 1292-р өкімімен мақұлданды.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді басқа санатқа ауыстыру рәсімі заңды тұлғалар арасында ғана емес, ҚР азаматтары арасында да таратылды. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерде коммерциялық емес бау-бақша серіктестіктерінің учаскелері (СНТ) орналасуы мүмкін. Халық арасында бүгінгі күні елді мекендердің құрамына кіретін жерлер санатына жататын жерді СНТ-дан жеке тұрғын үй құрылысына (ЖТҚ) ауыстыру рәсімі таратылды. Өйткені, ЖТҚ жерлері азаматтар үшін ТЖК алдында бірқатар қолайлы қуғын-сүргінге ұшырайды.

Біріншіден, жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер санатына ауыстырған кезде азаматтардың тұрақты тұруы үшін үйлер, коттедждер және басқа да тұрғын үй құрылыстарын салу мүмкіндігі пайда болады. СНТ жерлерінде ауыл шаруашылығын жүргізуге қажетті құрылыстарға (саяжай үйі, сақтауға арналған үй-жай) рұқсат етіледі. Егер сіз бақша коммерциялық емес кәсіпорындарының учаскесінде толыққанды коттедж салсаңыз, ол заң бойынша Өзін-өзі салған деп танылуы мүмкін, бұл жағдайда оны иесінің ақшасына бұзу қажет болады.

Екіншіден, ЖТҚ санатына жататын учаскеде тұрақты тіркеуді ресімдеуге болады. Бұл жағдай қала шегінде үй (пәтер) сата отырып, ауылдық жерлерге тұрақты тұрғылықты жерге көшкісі келетіндер үшін тиімді. Сонымен қатар, жазғы коттедж, керісінше, қалада өмір сүруге қолайлы жағдайларда орналасуы мүмкін. Бұл екі аласапыран жерді СНТ-дан ЖТҚ-ға ауыстырудың негізі болып табылады, жоғарыда сипатталған ережелерге сүйене отырып, азаматтар учаскеге жеке тұрғын үй құрылысының жер санатын беру кезінде жеңіске жететінін көруге болады. Осы артықшылықтардың арқасында сату кезінде жеке тұрғын үй учаскесі қымбатқа түсуі мүмкін.

Жер учаскесін ЖТҚ-ға ауыстырудың жоғарыда аталған артықшылықтарының арасында бір маңызды кемшілік бар-бұл рәсім ұзақ және күрделі ұйымдастырылған. Барлық құжаттар пакеті жиналса да, әрқашан оң шешімдер қабылданбайды.

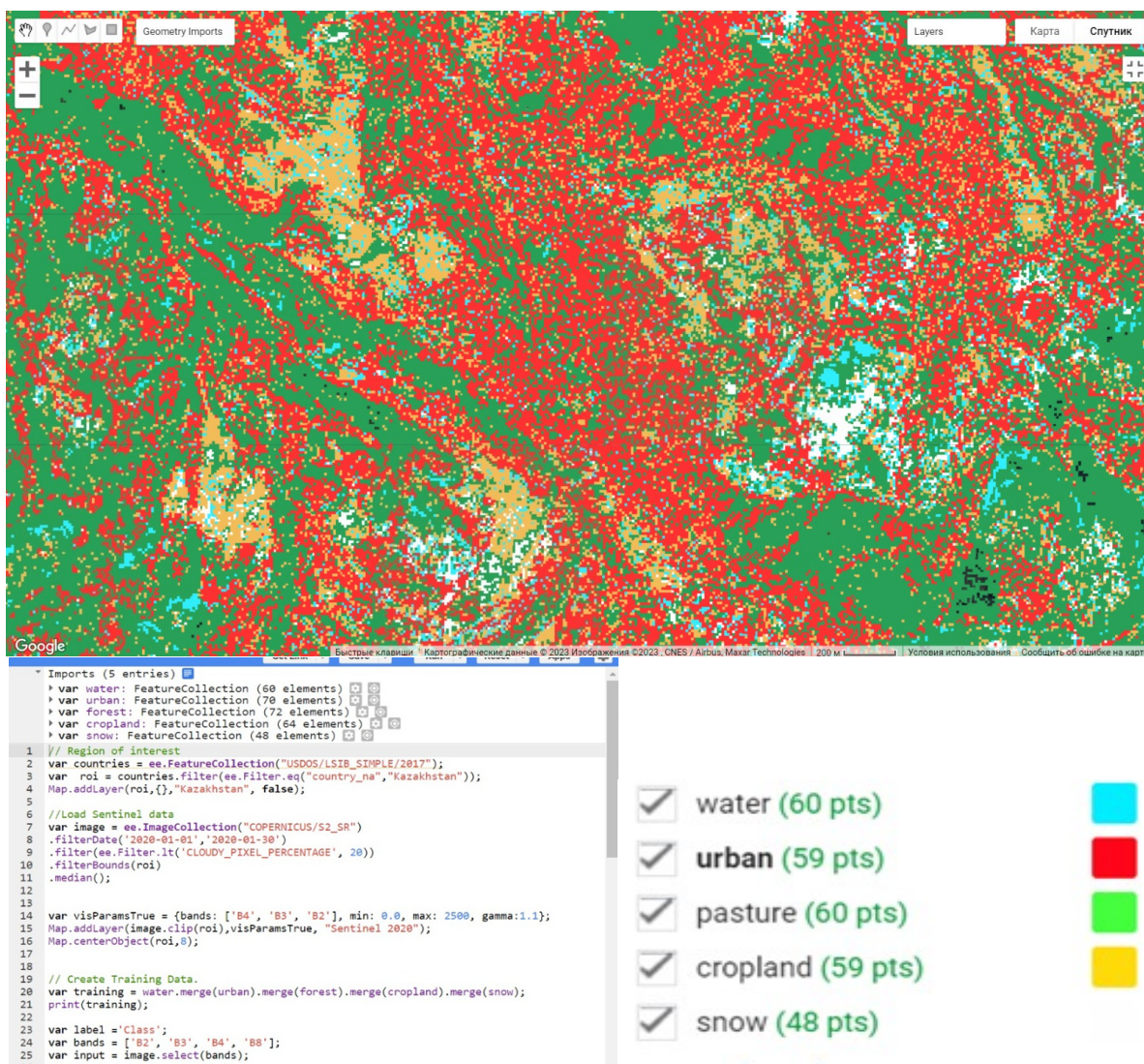
СНТ учаскелеріне сұранысты арттыру мақсатында жердің осы санатын пайдалану бойынша оңайлатуды енгізу қажет. Мысалы, ауданы 100 шаршы метрге дейінгі тұрғын үй құрылысына рұқсат, маңызды жағдайлар болған жағдайда жер учаскесінде тіркеуді алу мүмкіндігі. Мұндай жағдайларға мыналар жатады: ескі тұрғылықты жерінен қажетті көшу (оқуға, жұмысқа, денсаулық жағдайына байланысты), СНТ учаскесінде өмір сүру мүмкіндіктерін қанағаттандыратын тұрғын үйдің болуы (электр, су, жылу бар).

Жер учаскесін СНТ-дан ЖТҚ-ға ауыстыру рәсімін оңайлату үшін жоғарыда сипатталған мән-жайлар бойынша тұрғылықты жерін ауыстыруға мәжбүр болған азаматтар да қуғын-сүргінге ұшырауы мүмкін. Жерді СНТ-дан ЖТҚ - ға ауыстыру кезінде көршілердің келісімі азаматтың басына түсуі мүмкін.

Қорытындылай келе, жерді жердің бір санатынан екіншісіне ауыстыру саласындағы және әртүрлі санаттағы жерлерді пайдалану саласындағы заңнама екі аспектінің бірінде дамуға тиіс екенін атап өткен жөн: Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдалану кезінде жүйені оңайлату немесе азаматты орнын ауыстыруға мәжбүр ететін жағдайлар болған кезде жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру процесін оңайлату тұрғылықты жері.

Бұл өзгерістер азаматтардың жерді бүлдіретін заңсыз әрекеттерін қысқартуға қызмет етеді; шағын және орта бизнесті дамытуға, қала шегінен алыс инфрақұрылымды жақсартуға ықпал ететін болады. Азаматтарды заңсыз тіркеу бойынша мәмілелер саны азаяды, ірі мегаполистердің шамадан тыс қанығуы тоқтайды, өйткені тіркеуді алу үшін қала сыртында тұрғын үй жеткілікті болады.

Белгілі бір санаттағы жерлерді сатып алу және иеліктен шығару жерді аймақтарға бөлуге сәйкес олардың рұқсат етілген пайдаланылуы ескеріле отырып жүзеге асырылады. нысаналы мақсатының өзгеруіне байланысты жерді нақты санатқа жатқызуды және аймақтарға бөлуді, сондай-ақ жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды тиісті өкілді органдардың аймақтарға бөлу схемаларын бекіте отырып, жергілікті атқарушы органдардың шешімі бойынша жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органдар жүргізеді



4 - сурет – Жер учаскесінің ЖҚЗ қолдану арқылы зерттеу барысындағы аэросуреттер

3 Жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды құқықтық реттеуді жетілдірудің негізгі бағыттары

3.1 Жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстырудың құқық қолдану практикасы

Сот практикасын талдау барысында көптеген даулар анықталды.

Бір істе қоғам кадастрлық палатаға арызбен сотқа жүгінді және жылжымайтын мүлік объектісінің өзгерістерін есепке алудан бас тарту және

техникалық қатені түзету туралы іс-әрекеттерді заңсыз деп тануды және шешімдердің күшін жоюды сұрады; кадастрлық паспорттардың, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер санаттарының, рұқсат етілген пайдалану түрінің күшін жою-өтініш берушінің келісімінсіз заңсыз жазылған ауыл шаруашылығы өндірісіне қарсы оның еркі.; кадастрлық палатаны қоғамға тиесілі жер учаскелерінің санаты мен рұқсат етілген пайдалану түрінің мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрына жер – елді мекендердің жері санатына, пайдалануға рұқсат етілген түрі – тұрғын үй құрылысына бұрын бар жазбаны енгізуге міндеттеу.

Бірінші сатыдағы сот талапкердің құқықтарын даулы әрекеттермен бұзғанын растайтын дәлелдердің жоқтығы туралы қорытындыға келгендіктен, мәлімделген талаптарды қанағаттандырудан бас тартты. Апелляциялық сот бірінші сатыдағы соттың қорытындыларымен келісті. Соттар өтініш берушінің кадастрлық есепке алу органына құжаттарды ұсынғанын анықтады: қоғамның бас директорын тағайындау туралы бұйрық, елді мекеннің шекараларын белгілеу бөлігінде ауылдық елді мекеннің бас жоспарының жобасын бекіту туралы аудандық жиналыстың шешімі, әкімшілік басшысының хаты, соның негізінде жер учаскелерін "тұрғын үй құрылысын" пайдалануға рұқсат етілген пайдалану түрі және жер санаттары өзгертілді "елді мекендердің жерлері"учаскелері. Кадастрлық есепке алу деректеріне өзгерістер енгізе отырып, кадастрлық есепке алу органы техникалық қателік жіберді. Осыған байланысты кадастрлық Палата техникалық қатені түзету туралы шешім қабылдады, онда жер учаскелері сипаттамаларының дұрыс мәндері. көрсетілген: жер санаты – ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер, ауыл шаруашылығы өндірісі үшін рұқсат етілген .

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы даулы жер учаскесін елді мекеннің құрамына енгізу ҚР субъектісінің мемлекеттік биліктің жоғары атқарушы органымен келісілгендігі туралы дәлелдерге өзгерістер енгізу сәтінде ұсынылмады.

Баяндалғанды ескере отырып, апелляциялық сот даулы жер учаскесін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер санатына заңсыз жатқызу дәлелдемелері болмаған жағдайда, жіберілген техникалық қатені түзетуге байланысты жер учаскелерінің санатына қатысты жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрына өзгерістер енгізу жөніндегі даулы іс-әрекеттер заңды болып

табылады және өтініш берушінің құқықтары мен заңды мүдделерін бұзбайды деген қорытындыға келді.



5 - сурет – Алматы облысы Талғар ауданы Бесқайнар ауылдық округі шекараларының ауылдық елді мекендердің жерлері

Орталық округ Төрелік Сотының 07.10.2014 жылғы қаулысымен бірінші және апелляциялық сатыдағы соттардың сот актілері өзгеріссіз қалдырылды.

Осылайша, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесін елді мекеннің құрамына енгізу ҚР субъектісінің мемлекеттік биліктің жоғары атқарушы органымен келісуге жатады. Мұндай келісудің дәлелдемелері және жер учаскесін ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлер санатына заңсыз жатқызудың басқа да дәлелдемелері болмаған кезде жіберілген техникалық қатені түзетуге байланысты жер учаскелерінің санатына қатысты жылжымайтын мүліктің мемлекеттік кадастрына өзгерістер енгізу жөніндегі кадастрлық Палатаның әрекеттері заңды болып табылады.

Ауылшаруашылық мақсаттағы жерлерін елді мекендердің жерлеріне ауыстыру кезінде көптеген даулар туындайды. Мәселен, осындай істердің бірі бойынша облыстық сотына жүгінді.

Істің мән-жайынан тұрғын үй Талғар ауданы әкімшілігі басшысының қаулысымен бөлінген. Меншік құқығы Алматы облысы бойынша Қазрестр басқармасында тіркелген. Аталған тұрғын үй аумағы 1404 шаршы метрді құрайды. м, олар 20 жылдан астам уақыт бойы қолданылып келеді. Жауапкерлер (Талғар ауданының "Алатау ауылдық әкімшілігі", Талғар ауданының әкімшілігі, Алматы облысының Үкіметі) осы учаскеге меншік құқығы туралы құжаттарды алудан орман қоры жерлеріне тиесілі учаскеге сілтеме жасай отырып, олардан заңсыз бас тартады. Жауапкерлердің кінәсінен талапкерлер еұ-ға іргелес жер учаскесін меншігіне алу құқығынан айырылды, тиісінше олардың жайлы тұру құқығы және үйді газбен жабдықтау құқығы бұзылды. Газға дейін жеткізу мүмкін болмағандықтан, олар пешті жылытуды қолдануға мәжбүр.

Талапкерлер соттан жер учаскесін ауыл шаруашылығы қорынан елді мекендердің жерлеріне ауыстыруды; жоғарыда аталған жер учаскесін Алатау ауылдық елді мекенінің бас жоспарына енгізуді сұрады.

Алматы облысы Талғар аудандық сотының 2014 жылғы 11 қарашадағы шешімімен осы талапты қанағаттандырудан бас тартылды. Апелляциялық шағымда талапкерлер материалдық және іс жүргізу құқығының нормаларын бұза отырып, шешімнің күшін жоюды сұрады.

Іс материалдарын зерттегеннен кейін сот қолданыстағы заңнамада орман қорының жерлерін елді мекендердің жерлеріне ауыстырудың жария рәсімінің міндеттілігі көзделгені туралы шешім қабылдады. Заң шығарушы елді мекендердің шекаралары өзгерген кезде федералды меншік нысанына жататын орман қоры жерлерінің санатын өзгерту мүмкіндігін тек меншік иесінің келісімі бойынша белгіледі - РКв уәкілетті мемлекеттік атқарушы органдар атынан.

Іс материалдарынан мемлекеттік орман шаруашылығы агенттігі Талғар ауылдық елді мекенінің бас жоспарын келіспегені, орман-саябақ аймақтарының шекараларын өзгертуге жол берілмегендіктен, олардың аумағының азаюына алып келгені шығады.

Қолданыстағы заңнамада ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді елді мекендердің жерлеріне ауыстыру туралы мәселені шешудің әкімшілік тәртібі көзделген және сотта талапкерлердің талаптарын қанағаттандыруға негіз болған жоқ.

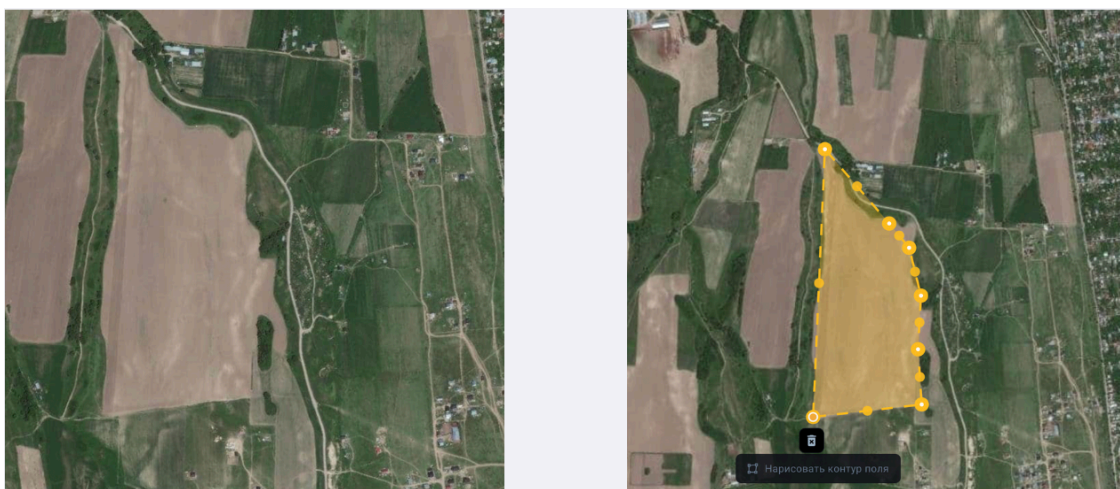
Талапкерлердің тұрғын үйді газдандыруға өз құқығын іске асыра алмайтындығы туралы апелляциялық шағымның дәлелі сот шешімінің күшін жоюға негіз бола алмайды, өйткені Талғар ауданының 2014 жылғы 11 шілдедегі N 421 хатынан желілік объектіні салу үшін орман учаскесін жалға беру арқылы Гило газ құбырын салуға болады (газ құбыры) (л.д. 23). Сот алқасы мынаны анықтады: талаптан бас тарту.

3.2 Ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді, елді – мекен жерлеріне ауыстыруды ЖҚЗ қолдану арқылы талдау

Қашықтықтан зондтау ауылшаруашылық жерлерін талдаудың және олардың елді мекендерге берілуін жеңілдетудің құнды құралы бола алады. Спутниктік суреттерді немесе аэрофотосуреттерді қолдана отырып, қашықтықтан зондтау жер жамылғысы, өсімдік жамылғысы және басқа да тиісті параметрлер туралы толық ақпарат жинауға мүмкіндік береді.

Өсімдік жамылғысының жіктелуі қашықтықтан зондтау ауылшаруашылық аймақтарындағы өсімдік жамылғысының әртүрлі түрлерін анықтауға және жіктеуге көмектеседі. Спутниктік суреттерді талдай отырып, өңделетін жерлер, тыңайған алқаптар, су объектілері, елді мекендер және басқа да жер санаттары арасындағы айырмашылықты анықтауға болады. Бұл ақпарат қолданыстағы жерді пайдалануды түсіну және елді мекендерге беруді жоспарлау үшін өте маңызды.

Өсімдік жағдайын бағалау: қашықтықтан зондтау өсімдік жамылғысының жай-күйі мен оның өнімділігін бақылауға мүмкіндік береді. Нормаланған айырмашылық вегетациялық индексі (NDVI) сияқты көрсеткіштерді дақылдардың күші мен биомассасын бағалау үшін спутниктік суреттерден алуға болады. Бұл деректер ауылшаруашылық жерлерінің өнімділігін бағалауға және елді мекендерге айналу үшін қолайлы аймақтарды анықтауға көмектеседі.



6 - сурет – Зерттеу аймағының ҚЗ қолдану арқылы алынған аэрофотосуреті

Қоршаған ортаға әсерді бағалау: қашықтықтан зондтау жер учаскелерін беруге байланысты қоршаған ортаға ықтимал әсерлерді бағалауға көмектеседі. Бұл түрлендіру процесінде аулақ болу керек сулы-батпақты жерлер немесе қорғалатын мекендеу орындары сияқты сезімтал аймақтарды анықтауға мүмкіндік береді. Жерді пайдалану мен өсімдік жамылғысының өзгеруін бақылау сонымен қатар елді мекеннің дамуының қоршаған ортаға жалпы әсерін бағалауға көмектеседі.

Кеңістіктік талдау және жоспарлау географиялық ақпараттық жүйелермен (ГАЗ) біріктірілген қашықтықтан зондтау деректері кеңістіктік талдау мен жоспарлауға мүмкіндік береді. Бұл қол жетімділік, инфрақұрылым, су көздеріне жақындық және қолданыстағы жерді пайдалану схемалары сияқты факторларға негізделген елді мекендер үшін қолайлы аймақтарды анықтауға мүмкіндік береді. Бұл тұрақты дамуға ықпал ететін факторларды ескере отырып, елді мекендер үшін жерді бөлуді оңтайландыруға көмектеседі.



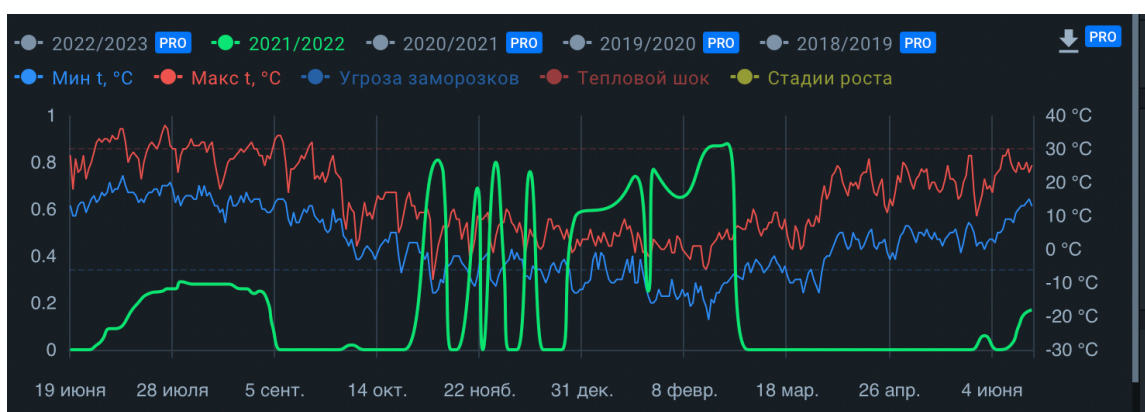
7 - сурет – Crop-monitoring платформасы арқылы алынған NDVI индекстары

Мониторинг және сәйкестік жерді беру процесі басталғаннан кейін қашықтықтан зондтау жерді пайдалану ережелерінің сақталуын бақылау және трансформацияның жоспарға сәйкес жүргізілуін қамтамасыз ету үшін пайдаланылуы мүмкін. Спутниктік суреттерді үнемі талдау рұқсат етілмеген өзгерістерді немесе ауылшаруашылық жерлеріне қол сұғушылықтарды анықтауға мүмкіндік береді, бұл уақытылы араласуға және ережелерді сақтауға мүмкіндік береді.

Алынған ақпаратты растау және тексеру үшін қашықтықтан зондтау жердегі зерттеулермен және далалық түсірілімдермен толықтырылуы керек екенін ескеру маңызды. Қашықтықтан зондтау әдістерін қолдана отырып жүргізілген талдаудың дәлдігі мен сенімділігін қамтамасыз ету үшін жергілікті тәжірибе, жергілікті бағалау және тиісті органдармен кеңесу қажет.



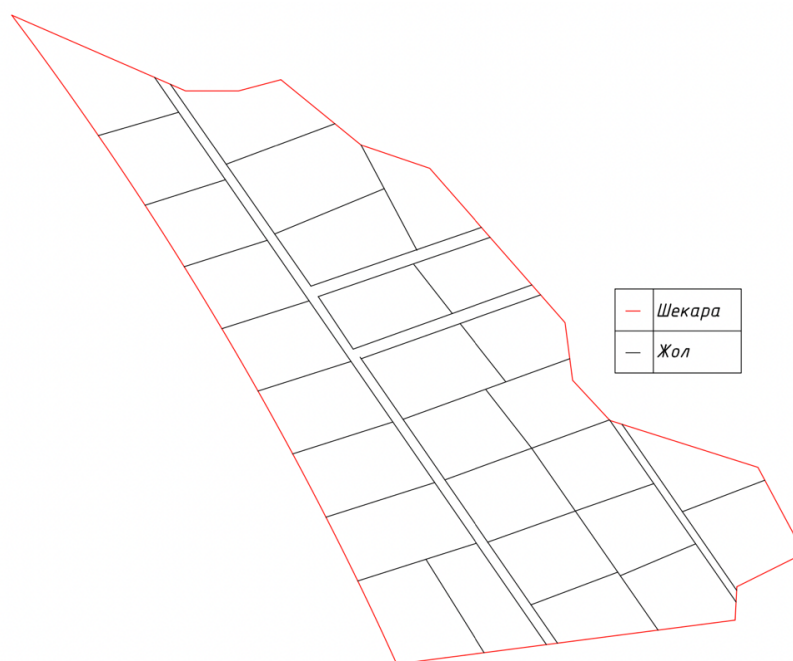
8 - сурет – Топырақтың ылғалдылық көрсеткіші



9 - сурет – Ауа температурасы көрсеткіші

Кеңістіктік талдау және жоспарлау географиялық ақпараттық жүйелермен біріктірілген қашықтықтан зондтау деректері кеңістіктік талдау мен жоспарлауға мүмкіндік береді.

Сонымен қатар, қашықтықтан зондтаудың нақты құралдары, бағдарламалық қамтамасыз ету және әдістемелер қолда бар ресурстарға, деректердің қолжетімділігіне және жобаның ауқымына байланысты болады. Қашықтықтан зондтау бойынша сарапшылармен өзара әрекеттесу немесе академиялық немесе ғылыми-зерттеу институттарындағы қашықтықтан зондтау бөлімдерімен кеңесу сіздің нақты қажеттіліктеріңізге сәйкес келетін тәсіл бойынша қосымша ұсыныстар бере алады.



10 - сурет – Елді - мекен жерлерімен қамтамасыз ету схемасы

3.3 Жерді ауыстыру тәртібі туралы заңнаманы жетілдіру жолдары

Жерді беру рәсімі туралы заңнаманы жетілдіру жер ресурстарын неғұрлым ашық, тиімді және әділ басқаруға ықпал етуі мүмкін. Міне, осы саладағы заңнаманы жетілдірудің бірнеше жолы бар. Процедураларды нақтылау және жеңілдету: бюрократияны азайту және ашықтықты арттыру үшін жерді беру процедураларын ұтымды және жеңілдетіңіз. Тасымалдау процесіне қатысты кезеңдерді, талаптарды және уақыт шеңберін нақты анықтаңыз. Бұл кідірістердің алдын алуға, сыбайлас жемқорлық тәуекелдерін азайтуға және жер иелеріне де, әлеуетті сатып алушыларға да сенімділікті қамтамасыз етуге көмектеседі. Жұртшылықтың қатысуын кеңейту: жерді беру процесіне қоғамның маңызды қатысуын қамтамасыз етіңіз. Жергілікті қауымдастықтарды, мүдделі тараптарды және зардап шеккен тараптарды жерді беруге байланысты шешімдер мен консультациялар процесіне тарту. Бұл проблемаларды жоюға, әділеттілікке ықпал етуге және ықтимал қақтығыстар мен даулардың алдын алуға көмектеседі. Нақты критерийлер мен стандарттарды белгілеңіз: жерді пайдалану, экологиялық ойлар және әлеуметтік салдарлар сияқты факторларды ескере отырып, жерді берудің нақты критерийлері мен стандарттарын анықтаңыз. Бұл шешім қабылдау процесін бағыттай алады және жерді берудің кең даму мақсаттарына, тұрақты даму міндеттеріне және жерді пайдалануды жоспарлауға сәйкестігін қамтамасыз ете алады. Жерді бағалау және баға белгілеу тетіктерін нығайту: әділ өтемақы мен жерді тең құқықпен беруді қамтамасыз ету үшін

жерді бағалау мен баға белгілеудің сенімді тетіктерін әзірлеу. Нарықтық бағалар, жер сипаттамалары және әлеуметтік немесе экологиялық әсер сияқты факторларды ескере отырып, жер құнын анықтаудың ашық және объективті әдістерін енгізу. Бұл беру процесінде жердің құнын төмендетуге немесе көтеруге жол бермеуге көмектеседі.

Жер кадастры жүйелерін жетілдіру: заманауи технологиялар мен цифрлық платформаларды енгізу арқылы жер кадастры жүйелерін жетілдіру. Жерді беруді, меншік құқығын және ауыртпалықтарды тиімді және дәл тіркеуді жеңілдететін орталықтандырылған және қол жетімді жер туралы ақпараттық жүйелерді енгізу. Бұл деректердің ашықтығын арттырады, әкімшілік жүктемені азайтады және жер жазбаларының сенімділігін арттырады. Осал топтарға кепілдіктерді күшейту: заңнамаға байырғы қауымдастықтар, шағын фермерлер және маргиналды тұрғындар сияқты осал топтардың құқықтарын қорғау кепілдіктері енгізілуін қамтамасыз ету. Бұған алдын-ала негізделген келісім, жерге иелік ету кепілдіктері және жерді беру әсер еткендерге әділ өтемақы туралы ережелер кіруі мүмкін. Экологиялық ойларды насихаттау: экологиялық ойларды жерді беру туралы заңнамаға біріктіріңіз. Беру процесінің бөлігі ретінде жерді тұрақты басқару тәжірибесін және қоршаған ортаға әсерді бағалауды ынталандырыңыз. Бұл табиғи ресурстарды сақтауға, қоршаған ортаның нашарлауына жол бермеуге және жерді жауапты пайдалануға ықпал етуі мүмкін. Құқық қолдану тетіктерін нығайту: жерді беру ережелерін сақтауды қамтамасыз ету үшін құқық қолдану тетіктерін нығайту. Жерді заңсыз беруді, оған қол сұғуды немесе жерді заңсыз пайдалануды болдырмау үшін тиімді мониторинг, қадағалау және құқық қолдану шараларын жүзеге асыру. Бұл талаптарды орындамағаны үшін айыппұлдар мен дауларды шешу тетіктерін қамтуы мүмкін. Әлеуетті арттыруға және хабардарлықты арттыруға жәрдемдесу: жерді беру туралы заңнаманы түсіну мен іске асыруды жақсарту үшін әлеуетті арттыру бастамаларына инвестиция салыңыз. Мемлекеттік шенеуніктерді, жер иелерін және жұртшылықты қоса алғанда, тиісті мүдделі тараптар үшін оқу бағдарламаларын жүзеге асыру. Жер құқығы, құқықтық процедуралар және жерді жауапкершілікпен берудің маңыздылығы туралы хабардар болу. Мониторинг және бағалау: жерді беру туралы заңнаманың тиімділігі мен әсерін бағалау үшін мониторинг және бағалау тетіктерін құру. Кері байланыс, алынған сабақтар және өзгертін әлеуметтік, экономикалық және экологиялық жағдайлар негізінде заңнаманы үнемі қайта қарап, жаңартып отырыңыз.

Ауыл шаруашылығы жерлерін Қазақстандағы елді мекендердің жерлеріне көшіру үшін сізге елдегі жермен жасалатын мәмілелерді реттейтін қолданыстағы заңдар мен нормативтік актілерді сақтау қажет болады. Мен жалпы ақпарат бере алсам да, нақты және өзекті ұсыныстар алу үшін заңгерлермен немесе Қазақстанның тиісті мемлекеттік органдарымен кеңесу маңызды.

1. Жер заңнамасын зерделеніз: Қазақстанның жер заңнамасымен және нормативтік актілерімен танысыңыз. Жерге қатысты саясат пен процедуралар әртүрлі болуы мүмкін, сондықтан ауылшаруашылық жерлерін елді мекендерге берудің нақты талаптарын түсіну маңызды.

2. Сәйкестікті анықтаңыз: Сіз бергіңіз келетін ауылшаруашылық жері елді мекеннің жеріне айналуға жарамды ма екенін растаңыз. Түрлендіру процесіне әсер етуі мүмкін шектеулер немесе шарттар бар-жоғын тексеріңіз.

3. Мақұлдау алыңыз: Қазақстанның тиісті мемлекеттік органдарынан қажетті келісімдер мен рұқсаттарды сұраңыз. Бұл әдетте жерді қайта құруға өтініш беруді және белгіленген құжаттама талаптарын сақтауды қамтиды.

4. Заң көмегіне жүгініңіз: Қазақстанның жер заңнамасын түсінетін жергілікті заңгерді немесе жер мәселелері жөніндегі Кеңесшіні жалдау мүмкіндігін қарастырыңыз. Олар сізді бүкіл процесте басқара алады, құжаттамаға көмектеседі және заң талаптарын орындай алады.

5. Процедураларды орындаңыз: жерді берудің белгіленген процедураларын орындаңыз. Бұл сауалнамалар жүргізуді, шығындарды бағалауды, тиісті төлемдерді төлеуді және билік белгілеген кез келген басқа қадамдарды қамтуы мүмкін.

6. Сәйкестік және тексеру: конверсия процесінде барлық қажетті міндеттемелер мен талаптардың орындалғанына көз жеткізіңіз. Бұл тексерулерді, құжаттарды тексеруді және экологиялық ережелерді сақтауды қамтуы мүмкін.

7. Жерді тіркеу: жерді беру мақұлданғаннан кейін, тиісті жер тізілімінде немесе кадастрлық кеңседе жаңа жер құқығын тіркеңіз. Бұл қадам заңды меншік құқығын белгілеу және болашақта кез келген даулардың алдын алу үшін өте маңызды.

Процестің ерекшелігі әр түрлі болуы мүмкін екенін ұмытпаңыз және қолданыстағы заңдар мен елдің заңға тәуелді актілеріне негізделген нақты ақпарат алу үшін Қазақстандағы жергілікті билік органдарымен немесе заңгерлермен кеңесу маңызды.

Жасанды интеллекттің тілдік моделі ретінде менде нақты құжаттарға қол жетімділік немесе нақты уақыт режимінде ақпарат беру мүмкіндігі жоқ. Алайда, Мен сізге Қазақстандағы елді мекендерге ауыл шаруашылығы жерлерін беру кезінде талап етілуі мүмкін құжаттар туралы жалпы түсінік бере аламын. Нақты және өзекті ақпарат алу үшін жергілікті заңгерлермен немесе мемлекеттік органдармен кеңесу маңызды. Міне, қатысуы мүмкін кейбір құжаттар:

Өтініш нысаны: Қазақстандағы тиісті мемлекеттік орган немесе жер ресурстары басқармасы ұсынған өтініштің ресми нысаны. Бұл формада жер, оның қазіргі жағдайы және берілу мақсаты туралы ақпарат қажет болуы мүмкін.

Меншік құқығын растау: жерді сатып алу-сату шарттары, жерге меншік құқығы туралы куәліктер немесе жерді жалға алу шарттары сияқты ауылшаруашылық жеріне заңды меншік құқығыңызды растайтын құжаттар.

Жерді пайдалануды өзгерту туралы сұрау: ауыл шаруашылығы жерлерін елді мекендерге айналдырудың нақты себептері мен негіздемелері көрсетілген сұрау хаты. Бұл құжат жерді мақсатты пайдалану мен оның артықшылықтарын нақты түсіндіруі керек.

Жерге орналастыру туралы есеп: білікті геодезист жүргізген Сертификатталған жерге орналастыру туралы есеп. Бұл есепте сайттың шекаралары, оның өлшемдері және физикалық сипаттамалары туралы толық ақпарат беріледі.

Қоршаған ортаға әсерді бағалау (ҚОӘБ): жер учаскесінің мөлшері мен орналасқан жеріне байланысты ҚОӘБ жүргізу қажет болуы мүмкін. Бұл бағалау жерді түрлендірудің қоршаған ортаға ықтимал әсерін бағалайды және қажет болған жағдайда жеңілдету шараларын ұсынады.

Салықтан босату туралы куәлік: ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерге қатысты барлық салық міндеттемелерін қайта құрылғанға дейін орындағаныңызды көрсететін куәлік.

Тиісті органдардың келісімі: кейбір жағдайларда сізге жерді пайдалануды жоспарлауға, аймақтарға бөлуге немесе инфрақұрылымды дамытуға жауапты белгілі бір мемлекеттік органдардың немесе жергілікті өзін-өзі басқару органдарының келісімін немесе мақұлдауын алу қажет болуы мүмкін.

Жеке басын куәландыратын құжаттар: жер иесі немесе уәкілетті өкіл ретінде сіздің жеке басыңызды анықтау үшін төлқұжат немесе жеке куәлік сияқты жеке басын куәландыратын құжаттар.

Заңды өкілдікке арналған құжаттар: егер сіз өзіңіздің атыңыздан беру процесін жүргізу үшін адвокат немесе заңды өкілді тағайындасаңыз, тиісті сенімхат немесе өкілдік құжаттар қажет болуы мүмкін.

Жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыруды құқықтық реттеу мәселелерін шешу үшін біз заңнаманы өзгертудің мынадай жолдарын ұсынамыз:

1. Өтінішті қарау мерзімдері: ҚР Үкіметі үшін – екі айға дейін, ҚР субъектілерінің мемлекеттік билігінің атқарушы органдары үшін – бір айға дейін қысқартылсын.

2. Азаматты тұрғылықты жерін ауыстыруға мәжбүр ететін мән-жайлар болған кезде ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдалану кезінде жүйені оңайлату немесе жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру процесін оңайлату.

Бұл өзгерістер азаматтардың жерді бүлдіретін заңсыз әрекеттерін қысқартуға қызмет етеді; шағын және орта бизнесті дамытуға, қала шегінен алыс инфрақұрылымды жақсартуға ықпал ететін болады. Азаматтарды заңсыз тіркеу бойынша мәмілелер саны азаяды, ірі мегаполистердің шамадан тыс қанығуы тоқтайды, өйткені тіркеуді алу үшін қала сыртында тұрғын үй жеткілікті болады.

3. "Жер учаскелерін ауыстыру туралы" Мемлекеттік заң ауылшаруашылық мақсаттағы жерлердің жекелеген түрлерін, мысалы, шаруашылық ішіндегі жолдармен, коммуникациялармен, жерді жағымсыз (зиянды) құбылыстардың әсерінен қорғауды қамтамасыз етуге арналған орман екпелерімен және т. б. ауыстыруға қатысты ережелермен толықтырылсын.

4. Жерді босалқы жерлерден ауыстыру үшін экологиялық сараптама және жерді қалпына келтіру жоспарлары туралы талап белгіленсін.

5. Орман қоры жерінен елді мекен шекарасына жер учаскесін қосу туралы өтінішті келісуден бас тарту үшін негіздердің жабық тізбесі заңнамалық деңгейде бекітілсін.

6. Көшіру туралы заңда ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлерінің қасиеттерін қалпына келтіру мүмкіндігін ескеру және егер мұндай қалпына келтіру мүмкін болмаса ғана оларды басқа санатқа ауыстыруға рұқсат беру.

Жерді жылжытуға мүдделі субъектілер ережелерді оңай түсініп, орындай алатындай етіп заңнаманы жеңілдетіп, түсінікті ету керек. Бұл өтініш беру процедураларын жеңілдетуді, құжаттамаға қойылатын талаптарды жеңілдетуді және уақыт шеңберін қысқартуды қамтуы мүмкін. Ақпараттың ашықтығы мен қолжетерді ауыстыру рәсімдері туралы ақпараттың ашықтығы мен қолжетімділігін қамтамасыз ету маңызды. Бұған қол жетімді жер учаскелері, оларды жылжыту процедуралары мен талаптары туралы мәліметтер болатын орталықтандырылған мәліметтер базасын құру арқылы қол жеткізуге болады. Үкімет жер қозғалысы кезінде бюрократиялық жүктемені азайту үшін шаралар қабылдауы мүмкін. Бұл процестерді автоматтандыруды, процедуралық тәртіпті жеңілдетуді және әкімшілік процедураларға қойылатын талаптарды азайтуды қамтуы мүмкін. Заңнама қоныс аударатын жер учаскелеріне меншік құқығының сенімді кепілдіктерін қамтамасыз етуі керек. Бұған мүлікті тіркеудің нақты ережелерін белгілеу, жерді заңсыз иемденуден қорғау және сот тәртібімен көшу туралы шешімдерге қарсы шығу мүмкіндігін қамтамасыз ету арқылы қол жеткізуге болады. Экологиялық және әлеуметтік аспектілерді есепке алу арқылы заңнаманы жетілдіру кезінде жер қозғалысының экологиялық және әлеуметтік аспектілерін ескеру қажет. Заңдар мен ережелер Экономикалық даму мен табиғи ресурстарды сақтау арасындағы тепе-теңдікті қамтамасыз етуі керек, сонымен қатар жергілікті қоғамдастықтар мен жалпы қоғамның мүдделерін ескеруі керек. Жұртшылыққа жерді ауыстыру туралы шешім қабылдау процесіне қатысуға мүмкіндік беру маңызды. Бұған қоғамдық тыңдаулар, консультациялар және қоғамдық тыңдауларға қатысу арқылы қол жеткізуге болады.

ҚОРЫТЫНДЫ

Қазіргі уақытта барлық дерлік жер учаскелері нысаналы мақсаты бойынша жердің қандай да бір санатына жатқызылған. Дегенмен, кейбір мақсаттарды іске асыру үшін қазірдің өзінде белгіленген және бекітілген жер санаттарының нысаналы мақсатын өзгерту қажеттілігі туындайды, яғни жерді жердің бір санатынан екіншісіне ауыстыру.

Зерттеу тақырыбының өзектілігі бүгінгі күні жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру мәселесі өте қарапайым емес және әлі күнге дейін мемлекеттік заңнамамен толық шешілмеген күйінде қалып отыр.

Құқықтық реттеудің негізгі көздері жер аударымын немесе жер учаскелерін бір санаттан екіншісіне ауыстыруды түбегейлі реттеу болып табылады түсімдер ҚР Конституциясы, ҚР Азаматтық кодексі, ҚР Жер кодексі, "бір санаттан екінші санатқа түсу учаскелерінің жер аударымы немесе жер кадастры туралы" Мемлекеттік Заң және басқа орган федералдық заңдар мен заңдар болып табылады. нормативтік құқықтық пікірге сәйкес билікте қабылданатын актілерді анықтайды.

Іс жүзінде жер иелеріне өз учаскелерін пайдалануға кедергі келтіретін көптеген шешілмеген мәселелер бар, осыған байланысты біз жерді бір санаттан екіншісіне ауыстыру туралы заңнаманы жетілдіру жолдарын ұсындық.

1. Өтінішті қарау мерзімдері: ҚР Үкіметі үшін – екі айға дейін, ҚР субъектілерінің мемлекеттік билігінің атқарушы органдары үшін – бір айға дейін қысқартылсын.

2. Азаматты тұрғылықты жерін ауыстыруға мәжбүр ететін мән-жайлар болған кезде ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді пайдалану кезінде жүйені оңайлату немесе жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру процесін оңайлату.

Бұл өзгерістер азаматтардың жерді бүлдіретін заңсыз әрекеттерін қысқартуға қызмет етеді; шағын және орта бизнесті дамытуға, қала шегінен алыс инфрақұрылымды жақсартуға ықпал ететін болады. Азаматтарды заңсыз тіркеу бойынша мәмілелер саны азаяды, ірі мегаполистердің шамадан тыс қанығуы тоқтайды, өйткені тіркеуді алу үшін қала сыртында тұрғын үй жеткілікті болады.

3. "Жер учаскелерін ауыстыру туралы" заң ауылшаруашылық мақсаттағы жерлердің жекелеген түрлерін, мысалы, шаруашылық ішіндегі жолдармен, коммуникациялармен, жерді жағымсыз (зиянды) құбылыстардың әсерінен қорғауды қамтамасыз етуге арналған орман екпелерімен және т. б. ауыстыруға қатысты ережелермен толықтырылсын.

4. Жерді босалқы жерлерден ауыстыру үшін экологиялық сараптама және жерді қалпына келтіру жоспарлары туралы талап белгіленсін.

5. Орман қоры жерінен елді мекен шекарасына жер учаскесін қосу туралы өтінішті келісуден бас тарту үшін негіздердің жабық тізбесі заңнамалық деңгейде бекітілсін.

6. Көшіру туралы заңда ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлерінің қасиеттерін қалпына келтіру мүмкіндігін ескеру және егер мұндай

қалпына келтіру мүмкін болмаса ғана оларды басқа санатқа ауыстыруға рұқсат беру.

Қорытындылай келе, жер мен жер учаскелерін бір санаттан екінші санатқа ауыстыру тәртібін реттейтін қолданыстағы заңнаманың негізгі мәселелері құқық қолдану практикасы деңгейінде, бірақ нормативтік құқықтық актілер деңгейінде шешілмейтінін атап өткім келеді. Мұндай жағдайды оң деп атауға болмайды, өйткені іс жүзінде соттар өздеріне тән емес заң шығару функциясын қабылдауы керек. Осыған байланысты, қолданыстағы нормативтік құқықтық актілерді қолдану кезінде соттар көбінесе түбегейлі қарама-қарсы позицияларды алады. Қазіргі уақытта қолданыстағы заңнамалық актілерге бірқатар өзгерістер енгізу, сондай-ақ жаңа актілерді қабылдау қажеттілігі пісіп жетілген сияқты. Олар, мысалы, "қала маңындағы аймақтардың", "жасанды аумақтардың" мәртебесін және "жер санаты" ұғымына және жер учаскелерінің нысаналы мақсатын өзгертуге байланысты өзге де өзекті мәселелерді реттеуге тиіс.

ПАЙДАЛАНАҒАН ӘДЕБИЕТТЕР

1 Талғар ауданы әкімі аппаратының ресми сайты: <http://www.akimat-talgar.kz/>.

2 Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы №442-ІІ Жер кодексі (15.02.2012 ж. жағдай бойынша өзгерістер мен толықтырулармен).

3 Гендельман М. А. жерге орналастыру дизайны. - М.: Агропромиздат, 1986. - 497 Б.

4 Вервейко а. п. жерге орналастыру және кадастр негіздері. - М.: Жер Қойнауы, 1988. - 262 Б.

5 Скогарева р. Н., Золотова е. в. кадастр негіздерімен Геодезия. -Ростов-на Дону: сәулет-С, 2008. - 413 Б.

6 А.В. Лысов, А. С. Шиганов; "Саратов атындағы ГАУ. Н.И. Вавилова". Жерге орналастыру кезіндегі геодезиялық жұмыстар: Оқу.жәрдемақы/ - Саратов.: 2007. - 147 б.

7 Межвузовский центр повышения квалификации в области геодезии, картографии, землеустройства и развития территорий сайт материалдары: <http://geodesy.ru/books/book/1/part/35>.

8 Республика жерлерінің мониторингі бойынша ғылыми-әдістемелік нұсқаулар

Қазақстан. Қазақстан Республикасының жер жөніндегі мемлекеттік комитеті қарым-қатынас және жерге орналастыру. - Алматы.: 1994.

9 Ауылдық елді мекендердің жерлерін түгендеу жөніндегі Нұсқаулық. Қазақстан Республикасының Жер ресурстарын басқару агенттігі. Жер ресурстарының мемлекеттік ғылыми-өндірістік орталығы және жерге орналастыру. - Астана.: 2004.

10 Жерге орналастыру бойынша жекелеген жұмыстарға бағалар прејскуранты және жер кадастрына, Республика агенттігінің МемжерҒӨО бекіткен. Жер ресурстарын басқару жөніндегі Қазақстан және комитетпен келісілген. Республика Индустрия және сауда министрлігінің Бәсекелестікті қорғау жөніндегі. Қазақстан. - Астана.: 2006.

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Акынова Аиша Ынтымакқызы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Талғар ауданындағы ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді елді мекенге ауыстырудағы мәселелерді талдау

Научный руководитель: Ырысжан Жакыпбек

Коэффициент Подобия 1: 11.3

Коэффициент Подобия 2: 5.4

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 6

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

☒ Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

☐ Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.

☐ Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.

☐ Обоснование:

Дата

проверяющий эксперт

Ғылыми жетекшінің пікірі

Дипломдық жұмысқа
(жұмыс түрлерінің атауы)

Акынова Аиша Ынтымакқызы
(оқушының аты жөні)

6B07304 - Геокеңістіктік цифрлық инженерия
(БББ атауы мен шифрі)

Тақырыбы: Талғар ауданындағы ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді елді мекенге ауыстырудағы мәселелерді талдау

Дипломдық жұмыста ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді елді – мекенге ауыстыру барысындағы туындаған мәселелерге заңнамалық түрде және қашықтықтан зондтау арқылы талдау жасалған.

Дипломдық жұмыста Талғар ауданы, Бесқайнар ауылдық округіне толығымен сипаттама беріліп, ЖКЗ соның ішінде Landsat 5,8 аэроғарыштық түсірістері алынған. Бесқайнар ауылдық округінің кадастрлық схемалары және орналасу сызбалары көрсетілген. Сонымен қатар, жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру кезіндегі нормативтік құжаттамаларға сай жұмыс қарастырылған.

Жобаланып отырған Бесқайнар ауылдық округінің ауылшаруашылық жерлерін, елді – мекен жерлеріне ауыстыру кезіндегі жұмыстар барысындағы мәселелерді талдауға бағытталған. Мұнда кадастрлық құжаттамалар мен заңнамаларға сай тексеріс және қашықтықтан зондтау арқылы мониторингтеу жүргізілген.

Акынова А дипломдық жұмысы толықтай бекітілген тақырыбының мазмұнына және мемлекеттік стандартқа сай орындалған.

Дипломдық жобаны 95%-ға өте жақсы деп бағалай отырып, ал оның иесі Акынова Аиша Ынтымакқызын бакалавр академиялық дәрежесіне лайықты азаматша деп санаймын және жұмысын қорғауға жіберуге ұсынамын.

Ғылыми жетекші
ҚазҰЗТУ, МІЖГ кафедрасының
қауымдастырылған профессоры,
Доктор PhD
«08» маусым 2023ж.

ҚазҰЗТУ 704-23 Ү. Пікір

