

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

Абуов Дулат Түгелбайұлы

“Қызыл төбе 3” елді мекенін құру жобасының жұмыстарын кадастрлық құжаттармен
қамтамасыз ету

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6В07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»

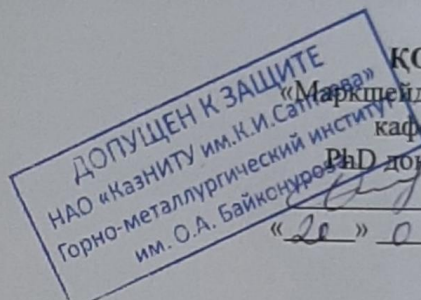
Алматы 2023

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

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

Ө.А Байқоңыров атындағы тау-кен – металлургия институты

«Маркшейдерлік іс және геодезия» кафедрасы



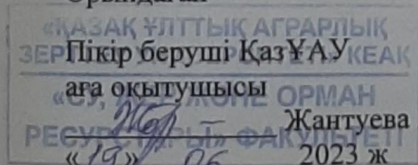
ҚОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
PhD доктор, қауымд. профессор
Э.О. Орынбасарова
«20» 06 2023ж.

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Қызыл төбе 3» елді мекенін құру жобасының жұмыстарын кадастрлық
құжаттармен қамтамасыз ету

6В07304-Геокеңістік және цифрлық инженерия

Орындаған



Пікір беруші ҚазҰАУ

аға оқытушысы

Жантуева Ш.А

«19» 06 2023 ж

Абуов Дулат

Ғылыми жетекші

доктор PhD

Айтказинова Ш.Қ.

«19» 06 2023ж.

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-Геокеңістік және цифрлық инженерия

БЕКІТЕМІН



**Дипломдық жұмысты орындауға арналған
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: Абуов Дулат Түгелбайұлы

Тақырыбы: “Қызыл төбе 3” елді мекенін құру жобасының жұмыстарын кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету

Академиялық істер жөніндегі проректор 2022 жылғы «24» 11 №408-П/Ө бұйрығымен бекітілген

Аяқталған жұмысты тапсыру мерзімі: «21» маусым 2023 жыл

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: өндірістік тәжірибе уақытында жинақталған ақпараттар және курс бойынша өткен пәндердің теориялық мәліметтері

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) жұмыс объектісіне сипаттама

б) елді мекенін құруды кадастрлық құжаттамалар

Графикалық материалдардың тізімі: Қызыл төбе аумағының бас жоспары,

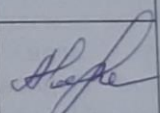
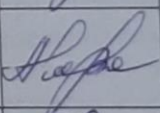
жер учаскелерінің орналасу жобасы, жер учаскелерінің жер- кадастрлық жоспары, жер учаскесінің жоспары.

Ұсынылатын негізгі әдебиеттер: Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібін бекіту туралы” Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 6 маусымдағы N 710 қаулысы; Қазақстан Республикасының 2003 жылғы Жер кодексі; А.С. Чертовичский «Жер-кадастрлық ақпарат жүйесі». Ташкент, 1989. 290 б.; Совет энциклопедиялық сөздігі.- Мәскеу, 1988-1600 б.; «Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібін бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2016 жылғы 6 маусымдағы No 710 қаулысы ; С.А. Ткачук «Жер ресурстарын басқару» - Целиноград, 2016 - 92 б.

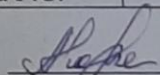
Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлімдердің атауы, дайындалатын мәселелер тізімі	Ғылыми жетекшіге ұсыну мерзімдері	Ескерту
Жер кадастрлық жұмыстар бөлімі	15.03.2023	—
Арнайы бөлім	27.04.2023	—

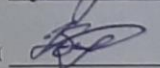
Аяқталған дипломдық жұмыс үшін, оған қатысты бөлімдердің жұмыстарын көрсетумен,
кеңесшілер мен және норма бақылаушының қойған қолдары

Бөлімдер атауы	Ғылыми жетекші, кеңесшілер (аты-жөні, тегі, ғылыми дәрежесі, атағы)	Қолтаңба қойылған мерзімі	Қолы
Жер кадастрлық жұмыстар бөлімі	доктор PhD, қауымд. профессор Айтказинова Ш.К.	15.03.2023	
Арнайы бөлім	доктор PhD, қауымд. профессор Айтказинова Ш.К.	27.04.2023	
Қалып бақылаушы	т.ғ.м Шакиева Г.С.	25.05.2023	

Ғылыми жетекшісі

 Айтказинова Ш.К.

Білім алушы тапсырманы орындауға алды

 Абуов Д.Т.

Күні «9» 07 2022 ж.

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс кіріспе, арнайы бөлім және қорытындыдан тұрады.

Жұмыстың мақсаты: елді мекенді қалыптастыру кезіндегі кадастрлық құжаттар және атқарылатын жұмыстар тізімін айқындау. Қойылған мақсатты жүзеге асыру келесі міндеттерді дәйекті шешуді талап етеді: жер кадастрын құрудың негізгі ұғымдарының, принциптері мен әдістемелік тәсілдерінің мәнін талдау. Аудандық жер кадастрын құруды қамтамасыз етудің ақпараттық базасының экономикалық-географиялық жүйелерін зерделеу және негіздеу. «Қызыл төбе 3» елді мекенін кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету және жер кадастрын құру және жүргізудегі жер-кадастрлық ақпараттың рөлін анықтау. Жерге меншік құқығын мемлекеттік тіркеу тетіктерін анықтау және аудандық жер кадастрын және аудандық жер пайдалану аумағының шарттарын құру бойынша жұмыстарды ұйымдастыру.

Кадастрлық жұмыстарды ұйымдастыру жер қатынастарын реттеу және мемлекеттің әлауқатын арттыруда, аумақтарды пайдалануды ұтымды ету мақсатында жүзеге асырылатын көп сатылы процесс болып табылады.

АННОТАЦИЯ

Дипломная работа состоит из введения, специальной части и заключения.

Цель работы: определение кадастровых документов и перечня выполняемых работ при формировании населенного пункта. Реализация поставленной цели требует последовательного решения следующих задач: анализ сущности основных понятий, принципов и методических подходов к созданию земельного кадастра. Изучение и обоснование экономико-географических систем информационной базы обеспечения создания районного земельного кадастра. Обеспечение кадастровыми документами населенного пункта "Кызыл Төбе 3" и определение роли земельно-кадастровой информации в создании и ведении земельного кадастра. Определение механизмов государственной регистрации права собственности на землю и организация работ по созданию районного земельного кадастра и договоров районной территории землепользования.

Организация кадастровых работ является многоступенчатым процессом, осуществляемым в целях регулирования земельных отношений и повышения благосостояния государства, рационализации использования территорий.

ANNOTATION

The thesis consists of an introduction, a special part and a conclusion.

Purpose of the work: Cadastral documents in the formation of a settlement and determination of the list of work to be done. The implementation of the set goal requires a consistent solution of the following tasks: analysis of the essence of the basic concepts, principles and methodological approaches to the construction of a land cadastre. Study and justification of the economic and geographical systems of the information base for ensuring the creation of the district land cadastre. Providing the settlement "Red Hill 3" with Cadastral documents and determining the role of land and cadastral information in the creation and maintenance of the land cadastre. Determination of mechanisms for state registration of land ownership and organization of work on the creation of the district land Cadastre and contracts of the district land use territory.

The organization of cadastral work is a multi-stage process carried out in order to regulate land relations and increase the welfare of the state, rationalize the use of territories.

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	6
1 Кадастрлық жұмыстарды жүргізуді жоспарлау мен ұйымдастыру	8
1.1 Мемлекеттік жер кадастры	8
1.2 Жер кадастрлық жұмыстарды жоспарлау	11
1.3 Кадастрлық жұмыстардың құрылымы және өндірістік процесі	12
1.4 Кадастрлық атқарылған жұмыстардың нәтижесіне шолу	14
2 Маңғыстау облысы Мұнайлы ауданының табиғи-климаттық жағдайы, жер бедері	18
2.1 Зерттеу нысанының сипаттамасы	18
2.2 Қазақстан Республикасы әкімшілік-аумақтық құрлысының жүйесі	19
3 «Қызыл төбе 3» елді мекенін қалыптастыруды кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету	22
3.1 Елді мекен жайындағы бастапқы мәліметтер	22
3.2 Елді мекенінің аумағындағы жерге меншік құқығын тіркеу тетіктері	25
3.3 Жер учаскелерін пайдалану құқығына құжаттарды ресімдеу және қайта ресімдеу тәртібі	29
3.4 Мемлекеттік заңды тұлғаларға жер учаскелерін пайдалану құқығына құжаттарды ресімдеу және қайта ресімдеу тәртібі	32
Қорытынды	36
Пайдаланылған әдебиет көздері	37

КІРІСПЕ

Кадастрлық жұмыстарды ұйымдастыру жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың бірыңғай жүйесінің құрамдас бөлігі, жер қатынастарын мемлекеттік реттеудің, жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды жоспарлау мен ұйымдастырудың негізгі буыны болып табылады.

Қазақстан Республикасының егемендігі жарияланып, жоспарлы экономикадан нарықтық экономикаға көшуімен аймақтық аумақтардың жер кадастрын құру қажеттілігі артты. Осыған байланысты маңызды құжаттар Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 6 маусымдағы №710 «Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібін бекіту туралы» Қаулылары [1] және Қазақстан Республикасының 2003 ж. Жер кодексі [2] құжаттары қалыптасты. Бұл құжаттар тұтастай алғанда және оның ішінде аудан жерлеріне қатысты жер саясатын қалыптастыру мен жүзеге асырудың принципті жаңа әдіснамалық тәсілдерін әзірлеу қажеттілігін тікелей көрсетеді. Бұл құжаттар дипломдық жұмысты әзірлеуде басты негіз ретінде алынады.

Жер учаскелерін құру және күтіп-ұстау, сондай-ақ кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету оның экономикалық-географиялық мазмұны, табиғи жағдайлармен байланысты аумақтық саралануы, жер ресурстары туралы ақпараттың негізділігі мен сенімділік дәрежесіне байланысты мәліметтерді қамтиды, яғни қоғамдағы жер қатынастарының экономикалық формасы. Жер кадастрын құру мәселелері фискалдық мәселелерді шешуге сараланған көзқараспен және жер учаскесінің және онда орналасқан жылжымалы және жылжымайтын мүліктің құқықтық жағдайына байланысты мәселелермен байланысты.

Жер-кадастрлық ақпаратты қолданудың көп қырлылығы жерді көп мақсатты пайдаланумен байланысты. Ақпаратты пайдаланудың негізгі аспектілері жер, жерге орналастыру мәселелері бойынша заңнамалық актілерді әзірлеу болып табылады. Облыстың әлеуметтік-экономикалық мәселелерін дамытуды жоспарлау, жер иелері мен жер пайдаланушылардың, ақпаратты тұтынушылардың құқықтарын қорғау.

Қолданыстағы жер заңнамасы жер салығын және жерді жалға алуды, жерді беру мен алып қоюды, жер кадастрын жүргізуді, жер мониторингі мен жерге орналастыруды, жер дауларын шешуді реттейді. Жер реформасын жүзеге асырудың таптырмас шарты оны ақпараттық қамтамасыз ету болып табылады.

Тарихи себептерге байланысты Қазақстан Республикасында жер кадастры мәселелері ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерді есепке алуға баса назар аударып отырып шешілді. Сонымен бірге, облыстық аумақтардың жер кадастрын ұйымдастыру мәселелері жеткілікті түрде пысықталған жоқ немесе жерге орналастыру процесінің назарынан тыс қалды. Соның салдарынан аудандарда жер, жер пайдаланушылар мен жер учаскелерінің меншік иелері туралы мәліметтерді жинау және есепке алу іс жүзінде жүргізілмеген, жер картасы жасалмаған.

Нарықтық қатынастар үлкен аумақтарда жер саясатын қалыптастыру мен жүзеге асырудың принципті жаңа әдіснамалық тәсілдерін әзірлеуді алға шығарды. Бұл мәселе, әсіресе, үлкен материалдық ресурстары мен зияткерлік әлеуеті жоғары, жалпы алғанда, нарықтық тетіктерді тиімді жұмылдыруға мүмкіндік беретін «Қызыл төбе 3» елді мекені үшін өзекті. Аймақтық жер кадастрын құрудың ғылыми негізділік дәрежесі көбінесе аймақтың әлеуметтік-экономикалық дамуын шешу, жер қатынастарын реттеу, жерге орналастыру мәселелерін, жердің кадастрлық бағасын негіздеу және пайдаланғаны үшін төлем мөлшерін, жер учаскелерін нақтылауды анықтайды.

Бұл дипломдық жобаның мақсаты – «Қызыл төбе 3» елді мекенін қалыптастыруды кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету.

Жұмыстың өзектілігі - ең алғаш 2021 жылдың 23 сәуірінде BAQ.KZ сайтында Мұнайлы ауданында жыл соңында жаңа тұрғын үй массиві пайда болады делінген. Бұл туралы Мұнайлы аудандық жер қатынастары бөлімінің басшысы Бақытжан Орынбасаров мәлімдеген болатын. Оның айтуынша, қазір ауданда 174 200-ден астам адам тұрып жатыр. Соның 32637-сі жер учаскесін алу үшін кезекте тұр. Сондықтан осы менің дипломдық жұмысыма арқау болып отырған жаңа елді мекен Қызыл төбе 3 қалыптастырылатын болып және елді мекен құру үшін жұмыстар жүргізе бастаған.

«Қызыл төбе 3» елді мекенінің мемлекеттік жер кадастрын жүргізу үшін құжаттарды ұсыну ақпаратты жинау, өңдеу, есепке алу, сақтау және ұсыну рәсімдерінің ажырамас бірізділігі болып табылады және объектілерді қалыптастыру және есепке алу процестерінен тұрады.

Қойылған мақсатты жүзеге асыру келесі міндеттерді дәйекті шешуді талап етеді:

1. Елді мекендерді құру кезінде кадастрлық есепке алуды және жерге құқықтарды ресімдеуді реттейтін қолданыстағы заңнамалық және нормативтік актілерге талдау жүргізу. Кадастрлық жұмыстарды жүзеге асыру кезінде сақталуы қажет талаптарды, рәсімдер мен нормаларды зерделеу. Жер кадастрын құрудың негізгі ұғымдарының, принциптері мен әдістемелік тәсілдерінің мәнін талдау;

2. Елді мекен құру жобасы бойынша жұмыстарды кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету жұмыстарын қарастыру. Жер учаскелерін кадастрлық есепке алуды, жерге құқықтарды ресімдеуді, кадастрлық жоспар құруды және кадастрлық бағалауды жүргізуді қоса алғанда, кадастрлық жұмыстарды орындаудың кезектілігі мен кезеңдерін айқындау.

3. «Қызыл төбе 3» елді мекені аумағының жер кадастрын құру және жүргізудегі жер-кадастрлық ақпараттың рөлін анықтау;

4. Аумақтағы жерге меншік құқығын мемлекеттік тіркеу тетіктерін анықтау және аудандық жер кадастрын және аудандық жер пайдалану аумағының шарттарын құру бойынша жұмыстарды ұйымдастыру.

Жұмысты әзірлеу барысында Қазақстан аумағының жер кадастрын құруда жер кадастрын құру және құжаттаманы қамтамасыз ету бойынша әдістемелік тәсілдер түрінде ұсынылған материалдар пайдаланылады.

1 Кадастрлық жұмыстарды жүргізуді жоспарлау мен ұйымдастыру

1.1 Мемлекеттік жер кадастры

Тиімді мемлекеттік және әкімшілік басқарудың негізі, барлық байлықтың қайнар көзі-жер. Адамдардың жермен байланысы адам болмысының негізі. Жер-бұл барлық қалалардың, ауылдардың және үйлердің орналасу орны, тірішілік ету ортамыз. Ол азық түлік көзі, құрылыс материалдары мен өндіріс, пайдалы қазбалар және өмір сүруге қажетті басқа да ресурстармен қамтамасыз етеді. Үйлер мен зауыттар, ормандар, өзендер, жолдар мен су қоймалары-бәрі адам қызметінің негізі жерге негізделген. Жер біздің қоғамды дамытуға және ғылыми жаңалықтарға шексіз мүмкіндіктер ұсынады.

Ал кадастр-бұл жерді ұлттық байлық ретінде есепке алу, жер учаскелеріне құқықтардың кепілдіктерін қамтамасыз ету, өркениетті жер нарығын дамыту, қазынаға кірістердің әділ түсуі және жер ресурстарымен жылжымайтын мүлікті ұтымды пайдалану құралы, мемлекеттің кепілі болып табылады.

Құрылыс салынған аумақтардың жер кадастры мемлекеттік жер кадастрының бір бөлігі болып табылады. Ол мемлекеттік органдар мен жергілікті өзін-өзі басқару органдарын жылжымайтын мүлік объектілері мен аумақтық аймақтар туралы ақпаратпен қамтамасыз ету үшін құрылады және жүргізіледі. Қала немесе басқа деңгейдегі елді мекеннің мемлекеттік жер кадастрында қала аумағында орналасқан барлық кадастрлық есепке алу объектілері, қаланың меншігіндегі жерлер, кадастрлық аймақтарға бөлу туралы мәліметтер қамтылады және тізілім жүргізіледі.

Қазіргі уақытта кадастр әлемнің барлық елдерінде жүргізілуде. Ол Бухгалтерлік есеп ұғымымен тығыз байланысты, табиғи ресурстардың, инженерлік қызметтің, экологияның, әлеуметтік құбылыстардың жай-күйі мен пайдаланылуын бағалау. Кадастр өз шарттары бойынша біртекті аумақтарды сандық және сапалық сипаттамаларын пайдалана отырып, картаға түсіру және сипаттауды қамтиды. Айта кету керек, шетелдік тәжірибеде «кадастр» ұғымы «жылжымайтын мүлік» ұғымымен тығыз байланысты. Ал жылжымайтын мүлік бұл ретте мынадай анықтамамен түсіндіріледі: құны, меншігі бойынша және басқа да жылжымайтын мүлікті қамтитын жермен тығыз байланысты қоғамдық тізімдеме.

«Кадастр» термині бүкіл әлемде кең таралған, тек Скандинавия елдерінде оның орнына ол «тізілім-реестр» сөзмен алмастырылған.

Кадастр-бұл әдіснамалық реттелген белгілі бір мемлекет шегінде жер меншігі бойынша деректерді мемлекеттік есепке алу немесе түсірілім нәтижелеріне негізделген аудан, меншік учаскелерінің шекаралары.

Әр мүлікке белгілі бір идентификатор нөмірі беріледі. Шекаралар мен мүлік нөмірі әдетте ауқымды карталарда көрсетіледі. «Кадастрлық түсірілім» термині кадастрмен тығыз байланысты түсірілім, бұл жылжымайтын мүлік учаскелерінің шекараларын түсіруді білдіреді. Кадастр ұғымы сонымен қатар

жер учаскелеріне заңды құқықтарды тіркеу, мүлікке және салық салуға қажетті мәліметтер жүйесін қамтиды.

Жер кадастры — мемлекет аумағындағы жер ресурстарының табиғи және шаруашылық жағдайы мен оларды бағалау туралы мәліметтер жүйесі, жер телімдерінің орналасқан жері, нысаны, пайдаланылуы, ауданы мен шекарасы, сапалық сипаттамасы, жер пайдалану есебі мен жер телімдерін бағалау жер кадастрының мәліметтері жүйесіне кіреді.

Жер кадастры – жер учаскелері, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар туралы мемлекеттік белгіленген есепке алу және сипаттамалық ақпарат жүйесі, облыс аумағындағы жерлердің табиғи-құқықтық және экономикалық жай-күйі туралы мәліметтер жиынтығы, жыл сайын тұрақты түрде жаңартылып отырады.

Жер кадастрының ақпараттық базасы түгендеу және кадастрлық түсіру сияқты жер-кадастрлық жұмыстардың нәтижесінде құрылады. Жер кадастрын ағымдағы жүргізуде белгілі бір учаскеге қатысты жер-кадастрлық жұмыстардың нәтижелері пайдаланылады, мысалы, учаскені түсіру және түсіру.

Ақпараттық базаның мақсаты – еліміздің біртұтас жер қоры, әлеуметтік-экономикалық мақсаттағы объекті, табиғи кешеннің ең маңызды құрамдас бөлігі, жердің әрбір санатының нысаналы мақсаты туралы қажетті және шынайы ақпараттың жиынтығын жинақтау. , олардың пайдаланылуы, сапалы жай-күйі, әкімшілік-аумақтық бөлінуі, сондай-ақ барлық мүдделі ақпарат тұтынушыларды жерлердің құқықтық, табиғи және экономикалық маңызы туралы қажетті сенімді ақпаратпен уақтылы қамтамасыз ету.

Жер кадастры мемлекеттік жер кадастрының құрамдас бөлігі болып табылады, мұнда жер туралы ақпаратты жергілікті әкімшіліктерге, басқа мемлекеттік органдарға, мүдделі кәсіпорындар мен мекемелерге, сондай-ақ азаматтарға ұтымды пайдалануды ұйымдастыру мақсатында ақпараттық база жасалады. Және ауданның аумақтық дамуын оңтайландыруға бағытталған қорғау, басқа да жер қатынастарын реттеу, жерге орналастыру, жер төлемінің мөлшерін негіздеу, жерді тиімді пайдаланғаны үшін ынталандыру ставкалары, шаруашылық қызметін бағалау.

Жер-кадастрлық ақпарат деп біртұтас мемлекеттік жер қорының жай-күйі мен пайдаланылуы, оның негізгі санаттары, жер-кадастрлық бірліктері және олардың құрамдас элементтері туралы арнайы (кадастрлық) көрсеткіштер жиынтығымен ұсынылатын сандық, сапалық ақпарат түсініледі. Ол жер ресурстарын пайдалану мен қорғау жағдайын көрсетудің нәтижесі [5].

Жер-кадастрлық ақпарат – бұл жерге меншік құқығын және жерді пайдалануды тіркеу, жердің саны мен сапасын есепке алу және оларды параметрлер жиынтығы негізінде бағалау туралы нақты деректердің жүйеленген жиынтығы.

Жер-кадастрлық ақпарат еңбек процесінің өнімі болып табылады, тұтынушылық құндылыққа ие және тұтынуға арналған. Осыған байланысты ақпарат алуан түрлілігі мен сапасы жағынан ғана емес, сонымен қатар үнемділігі

жағынан да қажет, өйткені ол белгілі бір дәрежеде жаңа өнімнің тұтынушылық құнын анықтайды.

Сондықтан жер-кадастрлық ақпарат жерді пайдалану мен қорғауға байланысты экономикалық-географиялық ақпараттың кіші түрі болып табылады. Жер-кадастрлық ақпараттың экономикалық-географиялық мазмұны жер ресурстарының аумақтық саралануымен және қоғамдағы жер қатынастарының нысанымен байланысты.

Ақпараттың барлық үш құрамдас түрі – тіркеу, есепке алу және бағалау өзара байланысты және жер ресурстарының жағдайы мен пайдаланылуын жан-жақты және толық сипаттайды.

Экономикалық-географиялық жүйенің міндеттеріне жер-кадастрлық ақпаратты жинақтау (деректер банкін құру), сақтау, іздестіру және тұтынушыларға беру, ақпаратты үздіксіз жаңартып отыру жатады. Іске асыру жүйесінің жұмыс істеуі оның принциптеріне сәйкес, біз бұрын талқылаған болатынбыз.

Жер-кадастрлық ақпараттық жүйенің күрделілігі өңірдегі жер ресурстары мен жерді пайдалану туралы сан алуан және сенімді ақпараттарды жинақтау, үздіксіз жаңарту, сақтау және барлық мүдделі тұтынушыларға уақтылы беру қажеттілігінде. Жер ресурстарының сандық және сапалық көрсеткіштерін бағалауға және олардың практикалық мәнін анықтауға байланысты жер-кадастрлық мәліметтерді зерттеуді қажет етеді [9].

Сандық көрсеткішке жер учаскесін есепке алу кварталының контурының ауданы, жер учаскесі, жерге меншік құқығы мен жерді пайдалану кіреді. Сапалық көрсеткіштердің едәуір бөлігі табиғи-ресурстық, шаруашылық және қала құрылысы, әлеуметтік-функционалдық және экологиялық бағалау факторлары бойынша облыс аумақтарының жерлерін бағалауға бағытталған [10]

Жерді бағалау ақпаратының көрсеткіштері жердің қолайлылық дәрежесінің салыстырмалы параметрлерін және оны бағалауды сипаттайды.

Аудандық аумақтардың жер жүйесіндегі кадастрлық ақпаратта «ауданның, ауданның, есептік кварталдың, учаскенің шекарасы», негізгі көрсеткіштері жер учаскесінің контуры, жерге меншік құқығы және жерді пайдалану мен жер құны болып табылады.

Сонымен Мемлекеттік жер кадастрының деректері жерді пайдалану мен қорғауды жоспарлаған, жерге орналастырған, шаруашылық қызметін бағалаған, жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да шараларды жүзеге асырған кезде сүйенетін негіз болып табылады. Ол деректер жер үшін төлем мөлшерін анықтау кезінде, құқықтық және басқа кадастрды жүргізген кезде пайдаланылуы мүмкін. Жер кадастрын жүргізу мемлекеттік тапсырыспен бюджет есебінен жүзеге асырылады. Жер кадастрының мәліметтеріне әркімнің қолы жете алады, ол мүдделі тұлғаларға ақылы түрде беріледі. Мемлекеттік органдарға жер кадастры мәліметтерін беру тегін жүзеге асырылады. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

1.2 Жер кадастрлық жұмыстарды жоспарлау

Жерге орналастыру және кадастрлық жұмыстарды жоспарлау және ұйымдастыру – топографиялық, геодезиялық, картографиялық, жерге орналастыру және кадастрлық жұмыстарды жүзеге асыратын жекелеген жерге орналастыру кәсіпорындарының, олардың бөлімшелері мен басқа да ведомстволық құрылымдардың жұмысындағы экономикалық заңдардың іс-әрекеттері мен көріністерін зерттейтін және шаруашылық жүргізу субъектілері мен мемлекет алдында тұрған экономикалық және әлеуметтік міндеттерді орындаудың жолдарын, тәсілдерін зерттейді. Өндірістің тиімділігін арттыру білімнің жоғары деңгейін, оңтайлы жоспарлауды, еңбекті нормалау мен ақысын төлеуді, жұмыстың барлық түрлерін нақты ұйымдастыруды, қаржыландыру және шаруашылықтық есептеуді, материалдық-техникалық қамтамасыз етуді, орындалатын жұмыстар бойынша есеп алу мен есеп беруді, сондай-ақ еңбекті ұтымды ұйымдастыру жөніндегі басқа да бірқатар іс-шараларды жүзеге асыруды талап етеді.

Кадастрлық жұмысты ұйымдастыру- технологиялық операциялардың оңтайлы реттілігін, олардың уақыт бойынша бөлінуін, орындаушылардың қажетті санын таңдау және өндірістік процестің өзіндік құнын анықтау.

Кадастрлық жұмыстарды ұйымдастыру ұғымына түпкілікті мақсатқа қол жеткізуге бағытталған қандай да бір қызметтегі дәйекті іс-әрекеттер тәртібін реттеу түсінігін жатқызамыз.

Кадастрлық жұмыстарды ұйымдастыру мына кезеңдерден тұрады:

1. Іздестіру жұмыстарының кезеңдері мен түрлерін анықтау.
2. Жұмыс реттілігін анықтау.
3. Жобалау-іздестіру жұмыстарының құнын есептеу. Оған сметалар мен нормативтік құжаттар кіреді.
4. Жер-кадастрлық жұмыстар және оларды қаржыландыру.
5. Шарт құжаттамасын рәсімдеу және келісім-шарт пен күнтізбелік жоспарды жасау тәртібі.
6. Орындалған жұмыстарды бақылау және қабылдау, сондай-ақ қабылдау-тапсыру актілерін жасау.
7. Орындаушының жұмыс уақытын және орындалған жұмыстарды есепке алу.
8. Нысандар және еңбекақы төлеуді ұйымдастыру.

Кадастрлық жұмыстарды орындау далалық және камералдық болып ажыратылады.

Далалық жұмыстар бұл тікелей жобалау нысанында орындалатын, экспедициялық жағдайлардағы және маусымдық сипатта болатын іздестіру және жобалау жұмыстары. Бұған жерді зерттеу, жерге орналастыру жобасын жасау, келісу және істелінген жобаны нақты жер бетіне көшіру жұмыстары жатады. Далалық жұмыстарға, сондай-ақ жобалық шешімдерді орналастырудың ықтимал нұсқаларын нақты қарастыра отырып, жерге орналастыру жобаларын жасау жөніндегі жасалынатын кейбір жұмыстарды да жатқызуға болады.

Камералдық жұмыстар жобалық-іздістіру ұйымдарының өндірістік ғимараттарында (мамандандырылған цехтарда) орындалатын, іздістіру мәліметтерін өндеу, территорияны ұйымдастыруды жобалау, құжаттарды ресімдеу жөніндегі жұмыстар. Камералдық жұмыстар барысында жобаны әзірлеу үшін мәліметтерді жинау, жүйелеу, зерттеу және бағалау, техникалық жобаны әзірлеу және жерге орналастыру құжаттарын ресімдеу жүргізіледі.

Кадастрлық жұмыстардың нәтижесі:

- жерге орналастыру жоспары (егер жер учаскесіне қатысты кадастрлық жұмыстар жүргізілсе);

- техникалық жоспар (егер кадастрлық жұмыс ғимаратқа, құрылысқа, үй-жайларға немесе аяқталмаған құрылыс объектісіне қатысты жүргізілсе);

- тексеру актісі (егер кадастрлық жұмыс ғимараттың, құрылыстың, үй-жайдың немесе аяқталмаған құрылыс объектісінің болуын тоқтатуға байланысты жүргізілсе).

Кадастрлық жұмыстарды ұйымдастыру мен оны орындауға жұмыс өндірісінің аудандарындағы физикалық географиялық, экономикалық жағдайлар маңызды әсер етеді. Нысандардың, жер бедерінің, топырақ-өсімдік жамылғысының, климаттық және метеорологиялық жағдайлардың әртүрлілігі, жерге орналастыру және жер-кадастрлық жұмыстарды орындаудың стандартты емес екендігін көрсетеді. Әрбір нақты жағдайда жоғарыда аталған жағдайларға сәйкес жұмысты орындаудың қандай әдісі тиімді екендігі, өндірістің қандай технологиясын қолдануға болатындығы шешіледі.

1.3 Кадастрлық жұмыстардың құрылымы және өндірістік процесі

Жер кадастр жұмыстарын жобалау және іздістіру мекемелері және жер ресурстарын басқару комиттері орындайды. Жасалынатын жобалар техникo-экономикалық есептеулерге негізделеді және нормалар мен нормативтерге тірек етіледі. Көптеген жобаларда құқықтық мәселелерде қаралады. Орындалған жұмыстардың материалдары жер- есепке алу құжаттарында жиі пайдаланылады. Сондықтан жерге орналастыру жобалары мазмұны бойынша инженерлік-экономикалық, ал түрі бойынша - жер-құқықтық және жер-есепке алу болады.

Кадастрлық жұмыстар мемлекетпен және тапсырма берушілермен қаржыландырылады, мемлекеттік жобалау мекемелерімен орындалады.

Құрылатын жобалар техникалық және экономикалық есептеулерге негізделеді және нормаларға, нормативтерге сүйенеді. Жерге орналастыру жобалары мазмұны бойынша инженерлік-экономикалық, ал формасы бойынша жер - заңдық болады.

Кез келген жұмыстың өндірістік іс барысы жеке адамдардың, жұмыстық топқа біріккен адамдардың іс барыстарынан тұрады: жобалау институтының мамандарының, мемлекеттік органдардың, ауылшаруашылық мекемелерінің басшыларының және т.б.

Жер-кадастрлық жұмыстар нәтижесінде алынған ақпараттың терең экономикалық мәні бар, ақпараттың әлеуметтік-экономикалық түріне жатады. Ақпаратты қолдану аспектілерін анықтайтын негізгі факторлар жер меншігі және халық шаруашылығын дамыту қажеттіліктері болып табылады.

Ақпарат елдің, облыстың, ауданның біртұтас жер қорын басқару және халық шаруашылығын дамыту жоспарларын құру үшін қажет болады.

Ақпаратты пайдаланудың негізгі аспектілері:

1. жер туралы заңнамалық актілерді әзірлеу;
2. мемлекеттік жер кадастрын жүргізу;
3. жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін жүзеге асыру;
4. жерге ақылы иелік ету және жерді пайдалану принципін жүзеге асыру;
5. халық шаруашылығының салалары арасында жерді бөлу және қайта бөлу;
6. жер кадастры және жерге орналастыру мәселелерінің теориялық зерттеулері.

Жерге меншік құқығын және жер пайдалануды, жерге меншікті қорғаудың кепілі жер учаскесіне меншік құқығын және жер пайдалану құқығын тіркеу процесінде әзірленген, заңды күшіне енген жер тіркеу мәліметтері болып табылады. Осыған байланысты жер кадастры жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін жүзеге асырудың таптырмас шарты болып табылады.

Жерге ақылы иелік ету және жерді пайдалану қағидатын іске асыру жер учаскесінің мөлшері мен оның орналасқан жері туралы қажетті ақпарат болып табылатын жерді пайдаланғаны үшін салықты есептеу үшін жер-кадастрлық мәліметтерді міндетті түрде пайдалануды көздейді.

Жер-кадастрлық ақпаратты іс жүзінде қолданудың ең ауқымды жағы аудан аумақтарының жер пайдаланушылары болып табылады.

Жер-кадастрлық жұмыстар нәтижесіндегі мәліметтер келесі мәселелерді шешу үшін қажет:

1. жер қатынастарын реттеу;
 2. жер ресурстарын жоспарлау және ұтымды пайдалану;
 3. өңірлік жер пайдаланудағы жер учаскелерін оның тартымдылық дәрежесі бойынша бағалау;
 4. жер учаскелерін сату және жалға беру;
 5. 1 ш.м. контекстінде жер учаскесінің нақты құнын есептеу үшін бағалау.
- м.;

6. жер салығын есептеу;

Мемлекет бастапқы ақпаратты жерге меншік және жер пайдалану деңгейінде, сондай-ақ жергілікті әкімдіктерде пайдаланады.

Кадастрлық жұмыстардың негізгі нысандарының бірі - жер учаскесі болып табылады. Жер учаскесі – шекарасын жер ресурстары және жерге орналастыру жөніндегі уәкілетті орган геодезиялық зерттеулердің мәліметтері және оның құқықтық режимі, нысаналы мақсаты мен пайдаланылуы туралы мәліметтер

негізінде белгіленген тәртіппен танитын және куәландыратын жер бетінің бөлігі. Әлеуметтік-экономикалық ұғым бола отырып, бұл көрсеткіштің экономикалық-географиялық мәнін анықтайды. Соңғысы жердің саны мен сапасын есепке алу процесінде белгіленеді. Учаскенің белгілі бір түрі мен сапасының сандық өлшемі контурмен бірдей бірліктерде өлшенеді, нәтижесінде осы көрсеткіштердің салыстырмалылығының әдістемелік негізі жүзеге асырылады. Жер кадастрының негізгі элементі ретінде жер учаскесі сандық және сапалық тұрғыдан алғанда жер-кадастрлық ақпараттың туынды көрсеткіші болып табылады, оның негізгі бастапқы көрсеткішіне – учаскенің контуры жатады. Учаскенің белгілі бір түрі мен сапасының сандық өлшемі контурмен бірдей бірліктерде өлшенеді, нәтижесінде осы көрсеткіштердің салыстырмалылығының әдістемелік негізі жүзеге асырылады. Жер учаскесінің контуры ақпараттың негізгі көрсеткіші болып табылады және үлкен әлеуметтік-экономикалық маңызы бар. Контур ақпарат көрсеткіші ретінде тұйық сызықтық элементпен шектелген жер учаскесінің сандық өлшемін анықтайды [3].

Жерді бағалаудағы кадастрлық ақпараттың негізгі көрсеткіші жер учаскесінің құны болып табылады, оның бір негізі – ақшалай құны бар. Бұл көрсеткіш туынды болып табылады. Оны есептеу үшін бірқатар экономикалық-географиялық көрсеткіштер пайдаланылады, олардың ішінде негізгі және міндетті болып табылатын жерді есепке алу ақпаратының көрсеткіші болып табылады. Бұл ереже ақпарат түрлерінің, жерді есепке алу ақпаратының басым мәні арасындағы тығыз байланысқа әкелетін параметрлер жиынтығының деректері негізінде жерді бағалауды саралау қажеттілігін анықтайды. Барлық жер-кадастрлық ақпараттың сапасы мен практикалық құндылығы, ең алдымен, оның сенімділігіне, экономикалық тиімділігіне және жерді есепке алу көрсеткіштерін белгілеуге байланысты.

Жер нарығын дамыту, аудан жерлерін объективті кадастрлық бағалау көбінесе жер-кадастрлық ақпараттың дұрыстығына, автоматтандырылған жер кадастрын жүргізудің негізі ретінде картографиялық материалдың және заманауи бағдарламалық қамтамасыз етудің сапалы жаңартылуына, аудан жерлерінің жоспарлы түгендеуіне, жер учаскелерінің иелері мен жер пайдаланушыларды анықтау мен тіркеудің жеделдігі. Осы факторларды есепке алу жер нарығының даму тенденцияларын талдау үшін дәлірек мәліметтерді беруге, нарыққа тартылған аудандық жерлердің құнын объективті бағалауға, күтілетін бастапқы шығындардың және одан кейінгі пайданың сандық негіздемесін дайындауға мүмкіндік береді.

1.4 Кадастрлық атқарылған жұмыстардың нәтижесіне шолу

Аумақтың кадастрлық жерге түсіру жұмыстарының нәтижесінде екі түрдегі кеңістіктік деректер қалыптасады: картографиялық және фактографиялық (сипаттамалық).

Картографиялық – кадастрлық карта цифрлық түрдегі немесе қағазға көшірме түрінде. Сипаттамалық деректер жерге қатысты толық ақпаратты қамтитын бланкілер түрінде беріледі. Кадастрлық картада ұсынылған барлық объектілердің кеңістіктік анықтамасы бар, яғни олардың орналасуы жергілікті координаттар жүйесінде анықталады. Жер кадастры жылжымайтын мүлік объектілерінің жағдайын көрсетуі керек. Жылжымайтын мүлік объектілерінің техникалық, экономикалық және құқықтық сипаттамалары ағымдағы болуы керек. Әйтпесе, кадастрлық ақпаратты жылжымайтын мүлікпен операцияларда және аумақты басқаруда қолдануға болмайды [6].

Цифрлық кадастрлық карта тек векторлық графикалық деректер ғана емес, сонымен қатар метрикалық (графикалық) және семантикалық мәліметтердің жиынтығы, сонымен бірге картаны тұтастай сипаттайтын деректер (карта паспорты).

Жер кадастрының цифрлық топографиялық негізі (ЦТО ЗК) топографиялық ақпараттың ең аз көлемімен жылжымайтын мүлік объектілерінің шекаралары, мемлекеттік жер кадастрының координаттар жүйесіндегі жылжымайтын мүлік объектілерінің кеңістіктік моделі болып табылады. Әрбір мүлік үшін тек оның кадастрлық нөмірі көрсетілуі керек. Топографиялық ақпарат мүліктің қоршаған ортадағы орнын көрсету үшін ғана қажет. Ол ресми мемлекеттік ақпарат болып табылады және жер комитетінің автоматтандырылған ақпараттық жүйесінде мемлекеттік жер кадастрын құруға және жүргізуге арналған. ЦТО ЗК-ның топографиялық картадан түбегейлі айырмашылығы - қазіргі уақытта жер бетіндегі жылжымайтын мүлікті бейнелеу (карталау) талабы. Операциялық режимде ол қаланы реттейтін ақпаратпен бірге жүруі керек. ЦТО-ның кеңейтілген түсінігінде ЗК жылжымайтын мүліктің кеңістіктік (картографиялық) моделін құру және қазіргі заманға сай қолдау жүйесі болып табылады [13].

Үш негізгі және бірнеше тақырыптық ақпараттық қабаттардан TsTO ЗК. Бірінші базалық ақпараттық қабат аймақтың геодезиялық желісінің координаталары туралы ақпаратты қамтиды және ауданның метрикалық кеңістігін анықтайды. Екінші базалық қабатта жер учаскелерінің шекараларының координаттары мен кадастрлық нөмірлері туралы ақпарат бар. Үшінші базалық қабатта топографиялық ақпараттың ең аз мөлшері бар ауданның векторлық цифрлық жылжымайтын мүлік картасы бар.

Негізінде бұл объектінің кеңістіктегі орнын түсіну үшін қажет минималды топографиялық ақпараты бар жылжымайтын мүлік объектілерінің контурлары.

Бірыңғай сәйкестендіргішпен (кадастрлық нөмір) байланыстырылған картографиялық және фактографиялық деректердің жиынтығы жер кадастрының ақпараттық негізін құрайды, жүйенің деректер қорын мазмұнмен толтыруды білдіреді, содан кейін кадастрлық жүргізу басталады. Бұл деректер келесі талаптарға сай болуы керек:

— аумақтың барлық учаскелері мен жерлерін қамтудың толықтығы, бұл аумақ жерінің жиынтық балансын қамтамасыз ететін барлық учаскелер мен жер

учаскелері туралы мәліметтердің кадастрлық түсірудің түгендеу материалдарында көрсетілетінін білдіреді;

- жер учаскесін негізгі есепке алу бірлігі ретінде пайдалану;
- қолданыстағы шекараларға және жерді пайдалануға қатысты нақты жағдайды көрсету;

Түгендеу парағында (нысанында) қамтылған учаскенің сипаттама деректері жер учаскелерінің кем дегенде мынадай сипаттамаларын көрсетуі тиіс:

- кадастрлық нөмір (бұрынғы және жаңадан тағайындалған);
- орналасқан жері, яғни мекенжай сипаттамасы;
- мақсатты мақсаты, нақты пайдалануы;
- учаскенің шекараларын бекіту белгілері;
- жер көлемі;
- жер учаскесінің кадастрлық бағасы (немесе бағалауды анықтайтын мәліметтер);
- жер салығын (немесе өзге де төлемді) төлеу бойынша жеңілдіктер туралы мәліметтер;
- жер учаскесінің құқықтық жағдайы;
- жер учаскесіне құқық белгілейтін және құқық белгілейтін құжаттар;
- жер учаскесінің шектеулері, ауыртпалықтар және олармен байланысты бөліктері туралы мәліметтер;
- жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлік объектілері туралы мәліметтер;
- жер учаскесіне құқық субъектілері және олардың өкілеттіктері туралы мәліметтер;

Кадастрлық карта жер кадастрының ақпараттық базасының картографиялық құрамдас бөлігі болып табылады және жерді түгендеу нәтижелерін көрнекі түрде көрсетуге, жер учаскелерінің орналасқан жерін, олардың шекараларын және ауданын анықтауға арналған; ол кейіннен кейінгі кадастрлық картаны жүргізу үшін негіз, сондай-ақ жер ресурстарын басқару құралы (пайдалануды бақылау, конкурстар мен аукциондарды ұйымдастыру, жер учаскелерін беру туралы шешім қабылдау және т.б.) қолданылады. Кадастрлық карталар – жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерінің шекаралары кадастрлық нөмірлермен көрсетілген топографиялық карталар.

Кадастрлық карталардың құндылығы мен маңызы мынада: бұл жер учаскелерінің шекаралары қажетті дәлдікпен сызылған және олардың салыстырмалы орнын көрсететін ресми графикалық құжаттар. Кадастрлық карталарды жасау жер учаскелерінің шекараларын анықтауда қателердің болу мүмкіндігін болдырмайды, өйткені картадағы әрбір учаске көршілес учаскелермен өзара байланысты. Шекараларды анықтаудағы қате жер учаскесінің ауданын анықтауда қателеге әкеп соғады және сол арқылы жер учаскелері үшін бюджетке салық төлемдерінің дәл болмауына немесе жоғарылауына әкеп соғады.

Тиісті мәліметтерді жинақтау ауданның әкімшілік аудандары деңгейінде жүзеге асырылады, онда жер учаскесінің кадастрлық нөмірі, жер учаскесіне құқық субъектісінің атауы, құқық белгілейтін құжаттар туралы мәліметтер тіркеледі және сақталады. орналасқан жері мен көлемі, жер учаскесінің есептік құны және жерді пайдалану құқығы, нысаналы мақсаты, бөлінетіндігі немесе бөлінбейтіндігі, жерге сервитуттар.

Қазақстан Республикасының кадастр және мемлекеттік жер тіркелімі жөніндегі ұлттық агенттігі (www.gosreestr.kz): бұл ресми веб-сайтта кадастрлық рәсімдер, заңнамалар және Қазақстандағы жер құқықтарын кадастрлық есепке алуға және ресімдеуге байланысты нормативтік актілер туралы ақпаратпен қамтиды.

2 Маңғыстау облысы Мұнайлы ауданының табиғи-климаттық жағдайы, жер бедері

Аудан Маңғыстау облысының орталығы Ақтау қаласынан 16 шақырым қашықтықта орналасқан. Мұнайлы ауданы Маңғыстау облысының Қаракия ауданы, Түпқараған ауданы, Маңғыстау аудандарымен және Ақтау қаласымен көршілес орналасқан.

Мұнайлы ауданының орналасқан жері теңіз жағасынан 20-23 шақырым қашықтықта орналасқан, жері тастақ, төңірегі тегістік, жазық дала. Ауданның климаттық жағдайы цельси температурасымен есептеген кезде қуаң, континенттік, жазы ыстық, қысы суық. Қаңтардың орташа температурасы – 4-9°C. Солтүстігінде - 10°C, кейде - 15°C дейінгі аязды күндер болады. Шілденің орташа температурасы +24-38°C аралығында.

Аудан көлемі негізінен шөл-шөлейт аймақ зонасына жататындықтан ылғалы аз, жері ащы, сорлы жерлерге тән өсімдіктер өседі. Аудан аумағындағы жануарлар дүниесінде негізінен кемірушілер, бауырымен жорғалаушылардың үлесі басым. Аудан көлемі 4 922 км². Аудан құрамында 7 ауыл әкімшілігі бар.

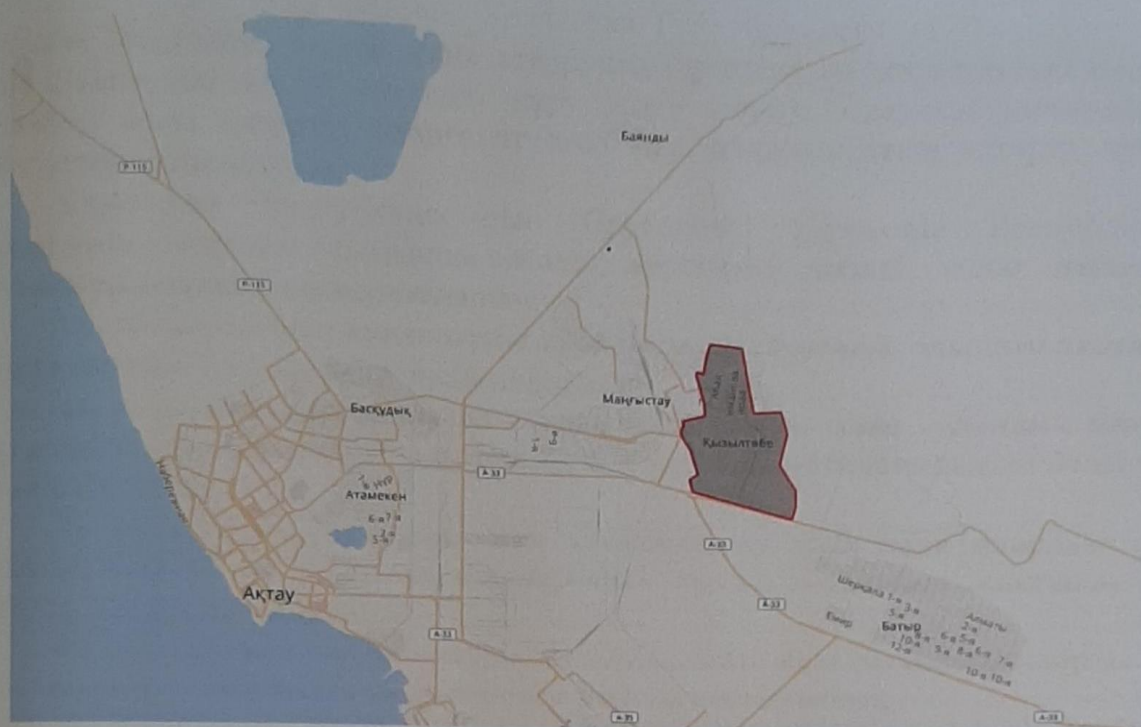
2.1 Зерттеу нысанының сипаттамасы

Қызыл төбе 3 елді мекені Маңғыстау облысы Мұнайлы ауданында орналасқан.

Ауданның жалпы сипаттамасы: Мұнайлы ауданы – Маңғыстау облысының батысында орналасқан әкімшілік аумақ. Солтүстігінде Түпқараған, Маңғыстау, шығысында Қаракия өңірімен шектеседі. Аудан орталығы – Маңғыстау ауылы, облыс орталығынан қашықтығы 20 км. Ақтау қаласынан солтүстік-шығысқа қарай 3 км-дей жерде орналасқан.



1 - сурет – Қызыл төбе-3 елді мекенінің орналасу аймағына шолу



2 - сурет – Қызыл төбе-3 елді мекенінің жалпы шекарасының көрінісі

Қызыл төбе-3 ауылдық округі – Маңғыстау облысы Мұнайлы ауданындағы әкімшілік бірлік. Қызыл төбе 3 елді мекенінің ауданы 14,47 км².

Дипломның жұмысына арқау болатын мәселенің туындауына әсер ететін аймақтағы факторларға тоқталсақ:

1. Қалалық ортаның қарқынды дамуы және халық санының артуы жаңа елді мекендерді құру және бұрыннан барларын кеңейту қажеттілігіне әкеледі. Алайда, мұндай жобаларды сәтті жүзеге асыру нақты ұйымдастыруды және барлық қажетті жұмыстарды кадастрлық құжаттармен қамтамасыз етуді талап етеді, яғни Маңғыстау облысының оның ішінде Мұнайлы ауданына қандастарымыз көп қоныс аударатындығы.

2. Аудандағы туу көрсеткішінің жоғары болуы. Сондықтан тұрғын үй салу үшін жер кезегіне тұратын азаматтар санының күн санап артуы.

3. «Еңбек» бағдарламасы аясында Оңтүстіктен – Солтүстікке көшу мемлекеттік бағдарламасының жүзеге асырылуы.

2.2 Қазақстан Республикасы әкімшілік-аумақтық құрлысының жүйесі

Қазақстан Республикасы әкімшілік-аумақтық құрлысының жүйесіне мынандай әкімшілік-аумақтық бірліктер кіреді: ауыл, кент, ауылдық округ,

қаладағы аудан, қала, облыс. Қазақстан Республикасының Президенті мен Үкіметі, жергілікті өкілді және атқарушы органдар өз өкілеттіктері шегінде әкімшілік-аумақтық бірліктерді құру және тарату, олардың шекараларын белгілеу және өзгерту, оларға ат қою мен олардың атын өзгерту туралы шешімдер қабылдайды.

Қазақстан Республикасының Президенті Қазақстан Республикасы Үкіметінің ұсынуы бойынша және жергілікті өкілді және атқарушы органдардың пікірін ескере отырып:

1) облыстар мен аудандарды құрады және таратады, олардың әкімшілік орталықтарын белгілейді және көшіреді;

2) елді мекендерді республикалық, облыстық және аудандық маңызы бар қалалардың санаттарына жатқызады, олардың бағыныстылығын белгілейді және өзгертеді;

3) облыстарға, аудандар мен қалаларға ат қою және олардың атын өзгерту, сондай-ақ олардың атауларының транскрипциясын нақтылау мен өзгерту мәселелерін шешеді;

4) республикалық, облыстық және аудандық маңызы бар қалаларды өзге елді мекендер етіп қайта құру жөнінде шешім қабылдайды;

5) Қазақстан Республикасының Конституциясына және заңдарына сәйкес басқа да өкілеттіктерді жүзеге асырады.

Жергілікті өкілді және атқарушы органдардың әкімшілік-аумақтық құрылыс мәселелерін шешу жөніндегі өкілеттіктері:

- Облыстық өкілді және атқарушы органдар;
- Аудандық өкілді және атқарушы органдар;
- Қалалық өкілді және атқарушы органдар;
- Аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл, ауылдық округ әкімі;
- Кент, ауыл, ауылдық округ әкімі.

Әкімшілік-аумақтық құрылыс мәселелерін қарау үшін қажетті құжаттар мен материалдар:

1) Қазақстан Республикасы Президентінің шешімі немесе облыстық өкілді және атқарушы органдардың мәселені өз мәнісінде шешетін (бірлескен) ұсынымы;

2) Қазақстан Республикасы Үкіметінің енгізілетін ұсыныс жөніндегі тиісті өтініші және оның тиімді екендігінің негіздемесі, өзгертілетін аумақтың көлемі, онда тұратын халықтың саны туралы мәліметтер, негізгі заңды тұлғалардың тізбесі, олардың өндірістік көрсеткіштері, бұлардың әрқайсысында істейтін жұмысшылардың саны, жергілікті өкілді және атқарушы органдардың құрылымы мен штаттары туралы, қайта ұйымдастыруға байланысты олардың өзгеруі туралы мәселені өз мәнісінде шешу үшін қажетті барлық басқа мәліметтері бар ұсынымы;

3) жергілікті (облыстық, аудандық, қалалық) өкілді және атқарушы органдардың, кенттер, ауылдар, ауылдық округтер әкімдерінің қаралатын мәселе жөніндегі ұсыныстары;

4) әкімшілік-аумақтық бірліктердің жаңа шекаралары, мәселені өз мәнісінде шешу үшін маңызы бар өзге де жағырапиялық деректер көрсетілген схемалық карта қажет. Картаға Үкіметінің өкілі, сондай-ақ аумақтық қабылдайтын және беретін өкілді және атқарушы органдардың басшылары қол қояды, қойылған қолдар мөрмен куәландырылады;

5) жүргізілетін қайта құрулар мен аттарын өзгерту жөніндегі ғылыми сараптаманың актісі және экономикалық есеп-қисап қажет.

Өңір шегінде әкімшілік-аумақтық құрылыс мәселелерін шешу үшін мыналар қажет:

1) мәселені өз мәнісінде шешетін өкілді және атқарушы органның бірлескен қаулысы;

2) жергілікті қоғамдастық жиынының шешілетін мәселенің мәніне қатысты хаттамалары;

3) енгізілетін ұсыныс тиімділігінің негіздемесі, өзгертілетін аумақ, оның халқының саны туралы мәліметтер, елді мекендердің өнеркәсіптік және басқа да объектілердің тізбесі, сондай-ақ мәселені өз мәнісінде шешу үшін қажетті барлық басқа мәліметтері бар түсіндірме жазбаша хат;

4) елді мекендердің жаңа шекаралары және мәселені өз мәнісінде шешу үшін маңызы бар өзге де жағырапиялық деректері көрсетілген схемалық карта. Картаға өзгертілетін аумақтың өкілді және атқарушы органдарының басшылары қол қояды;

5) жүргізілетін қайта құрулар мен аттарын өзгерту жөніндегі ғылым сараптаманың актісі және экономикалық есеп-қисап [11].

3 «Қызыл төбе 3» елді мекенін қалыптастыруды кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету

3.1 Елді мекен жайындағы бастапқы мәліметтер

Қалалық ортаның қарқынды дамуы және халық санының артуы жаңа елді мекендерді құру және бұрыннан барларын кеңейту қажеттілігіне әкеледі. Алайда, мұндай жобаларды сәтті жүзеге асыру нақты ұйымдастыруды және барлық қажетті жұмыстарды кадастрлық құжаттармен қамтамасыз етуді талап етеді.

Кадастрлық құжаттар жер учаскелеріне құқықтарды реттеу, аумақтардың шекараларын анықтау және бақылау, сондай-ақ елді мекендерде инфрақұрылымды жоспарлау және салу үшін негіз болып табылады. Кадастрлық құжаттаманың қателіктері немесе толық ошибкестігі заңды дауларға, жерді заңсыз пайдалануға және елді мекендердің тиімді дамуына кедергі келтіруі мүмкін.

Осы факторларды ескере отырып, елді мекенді құру жобасы бойынша жұмыстарды кадастрлық құжаттармен қамтамасыз етуді зерттеу өте өзекті болып отырғаны жоғарыдада аталып өтті. Кадастрлық құжаттармен қамтамасыз етудің нақты әдіснамасын ұсыну елді мекенді құру процесін жеңілдетуге және жеделдетуге, оның дамуы үшін құқықтық және ашық негізді қамтамасыз етуге, сондай-ақ болашақта болуы мүмкін даулар мен қақтығыстардың алдын алуға мүмкіндік береді. Ол үшін мемлекеттік жер кадастрын жүргізудің Қазақстан Республикасындағы жалпы ережелеріне жүгінеміз.

1. Бұл Ереже Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексіне (бұдан әрі - Жер кодексі) сәйкес әзірленді және мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібін белгілейді.

2. Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жер кадастры (бұдан әрі - Кадастр) мемлекеттік органдарды, жеке және заңды тұлғаларды жер және жекелеген жер учаскелері туралы ақпаратпен қамтамасыз ету мақсатында жүргізіледі.

Кадастрды жүргізу жөніндегі қызмет мемлекеттік монополияға жатады және оны мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін "азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы (бұдан әрі - Мемлекеттік корпорация) жүзеге асырады.

Кадастрды жүргізумен технологиялық байланысты қызметке мыналар жатады:

1) жергілікті жерде әкімшілік-аумақтық бірліктердің, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың, мемлекеттік орман және су қорлары жерлерінің шекараларын белгілеу;

2) білім беру және жер пайдалануды ретке келтіру жөніндегі жобаларды, бұзылған жерлерді рекультивациялау жобаларын жасау, жергілікті жерде жер учаскелерінің шекараларын белгілеу;

Кесте 1 - Елді мекеннің техникалық мінездемесі

№	Елді - мекен атауы	Жалпы ауданы га
1	Ауылдық округі	11715 га
	Оның ішінде	
1	Тұрғын үй массиві	1644га
2	Өндірістік аймақ	1431га
3	Саяжай	85га
4	Ауыл шаруашылық	8555га



3 - сурет – Қызыл төбе-3 елді мекенінің бас жоспары

3.2 Елді мекенінің аумағындағы жерге меншік құқығын тіркеу тетіктері

Қазақстанда кадастрлық есепке алу және жерге құқықтарды ресімдеу рәсімдерін реттейтін заңнама мен нормативтік актілерді талдау дипломдық жұмысты дайындаудың маңызды бөлігі болып табылады. Төменде негізгі заңнамалық және нормативтік актілер келтірілген:

1. Қазақстан Республикасының Жер кодексі: Жер кодексі Қазақстандағы жер пайдалану және жер қатынастары саласындағы қатынастарды реттейтін Негізгі заңнамалық акт болып табылады. Кодекстің кадастрлық есепке алу мен жер құқықтарын ресімдеуге байланысты маңызды бөлімдеріне меншік иелерінің құқықтары мен міндеттерін анықтау, кадастрлық есепке алу рәсімдері, жер учаскелерінің шекаралары және басқалар жатады.

2. "Мемлекеттік жер кадастры туралы" Қазақстан Республикасының Заңы: бұл заң Қазақстанда мемлекеттік жер кадастрын ұйымдастыру және жүргізу үшін құқықтық негіздерді белгілейді. Ол кадастрлық есепке алу рәсімдерін, жер құқықтарын ресімдеуді, жер учаскелерінің тізілімін жүргізуді және кадастрлық құжаттармен байланысты басқа аспектілерді анықтайды.

3. Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу қағидалары: осы Қағидалар заңнама негізінде әзірленеді және кадастрлық есепке алу мен Жерге құқықтарды ресімдеуге нақты рәсімдер мен талаптарды айқындайды. Оларда кадастрлық құжаттардың құрамы мен мазмұны, оларды ұсыну тәртібі мен мерзімдері, геодезиялық және техникалық жұмыстарға қойылатын талаптар және т. б. бойынша нұсқаулар болуы мүмкін.

4. Мемлекеттік органдардың нормативтік актілері: Өңірлік даму министрлігі, қала құрылысы және сәулет агенттіктері сияқты әртүрлі мемлекеттік органдар елді мекендерді құру жобалары бойынша жұмыстарды кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету жөніндегі қосымша нұсқаулықтар мен ұсынымдарды қамтитын нормативтік актілер шығара алады.

5. Мемлекеттік органдардың қаулылары мен бұйрықтары.

Қызыл төбе елді мекенін құру кезіндегі жұмыс кезеңдерін айқындау мынадай негізгі кезеңдерді қамтиды:

1. Жоспарлау және дайындық кезеңі:

- Елді мекен құру жобасының мақсаттары мен міндеттерін анықтау.
- Жер учаскелері, инфрақұрылым, демографиялық деректер және басқа да факторлар туралы мәліметтерді қоса алғанда, аумақ туралы ақпаратты жинау және талдау.

- Техникалық жоспарлар, жерге орналастыру жоспарлары, инженерлік коммуникациялар жобалары және т.б. сияқты жобаға қажетті құжаттарды белгілеу.

2. Аумақтың шекараларын ұйымдастыру:

- Геодезиялық өлшеулер жүргізу және Қызыл төбе ауылы аумағының шекарасын анықтау.

- Жер учаскелері шекараларының нақты координаттары мен сипаттамаларын қамтитын шекараларды ұйымдастыру актілерін жасау.
3. Жер учаскелерін тіркеу:
 - Жер учаскелерін сәйкестендіруді, геометриялық сипаттаманы және кадастрлық нөмір беруді қамтитын кадастрлық есепке алуды жүргізу.
 - Учаскелердің шекаралары, ауданы және пайдаланылуы туралы толық ақпаратты қамтитын әрбір жер учаскесі үшін Кадастрлық жоспарларды ресімдеу.
 4. Жер құқығын ресімдеу:
 - Тұрғындар мен инвесторлар үшін жер учаскелеріне меншік құқығын ресімдеу рәсімін жүргізу.
 - Өтініштерді, келісімдерді, шарттарды және басқа да талап етілетін құжаттарды қоса алғанда, қажетті құжаттарды жинау.
 - Мемлекеттік кадастрдың тиісті органдарында Жерге құқықтарды тіркеу және құқықтарды тіркеу.
 5. Мониторинг және бақылау:
 - Жерді пайдалану мен жер учаскелерінің жай-күйін бақылау және мониторингілеу жүйесін белгілеу.
 - Жерді пайдаланудың белгіленген талаптар мен нормаларға сәйкестігін үнемі талдау және тексеру.
- Маңғыстау облысында Қызыл төбе елді мекенін құру жобасының практикалық іске асырылуын сипаттау үшін келесі қадамдарды қарастырған жөн:
1. Жоспарлау және дайындық кезеңі:
 - Қызыл төбе елді мекенін құру жобасының мақсаттары мен міндеттерін айқындау, оның ішінде оның шекаралары мен инфрақұрылымға қажеттіліктерін айқындау.
 - Жер учаскелері туралы деректерді, коммуникациялардың болуын, демографиялық ақпаратты және елді мекенді жобалау мен дамытуға әсер ететін басқа да факторларды қоса алғанда, аумақ туралы ақпаратты жинау және талдау.
 - Техникалық жоспарлар, жерге орналастыру жоспарлары және инженерлік коммуникациялар жобалары сияқты қажетті құжаттарды анықтау.
 2. Аумақтың шекараларын ұйымдастыру:
 - Геодезиялық өлшеулер мен жергілікті білім негізінде Қызыл төбе ауылы аумағының шекаралары айқындалады.
 - Жер учаскелерінің нақты координаттары мен шекараларының сипаттамасы көрсетілетін шекараларды ұйымдастыру актілерін жасау.
 3. Жер учаскелерін тіркеу:
 - Жер учаскелерін сәйкестендіруді, геометриялық сипаттаманы және кадастрлық нөмір беруді қоса алғанда, олардың кадастрлық есебін жүргізу.
 - Шекараларын, ауданын және болжамды пайдаланылуын көрсетіп, әрбір жер учаскесі үшін Кадастрлық жоспарлар жасау.
 4. Жер құқығын ресімдеу:

- Өтініштерді, келісімдерді, шарттарды және басқа да талап етілетін құжаттарды қоса алғанда, жер учаскелеріне меншік құқығын ресімдеу үшін қажетті құжаттарды дайындау.

- Заңнама талаптарына және Мемлекеттік кадастр және құқықтарды тіркеу ережелеріне сәйкес меншік құқығын ресімдеу рәсімін жүргізу.

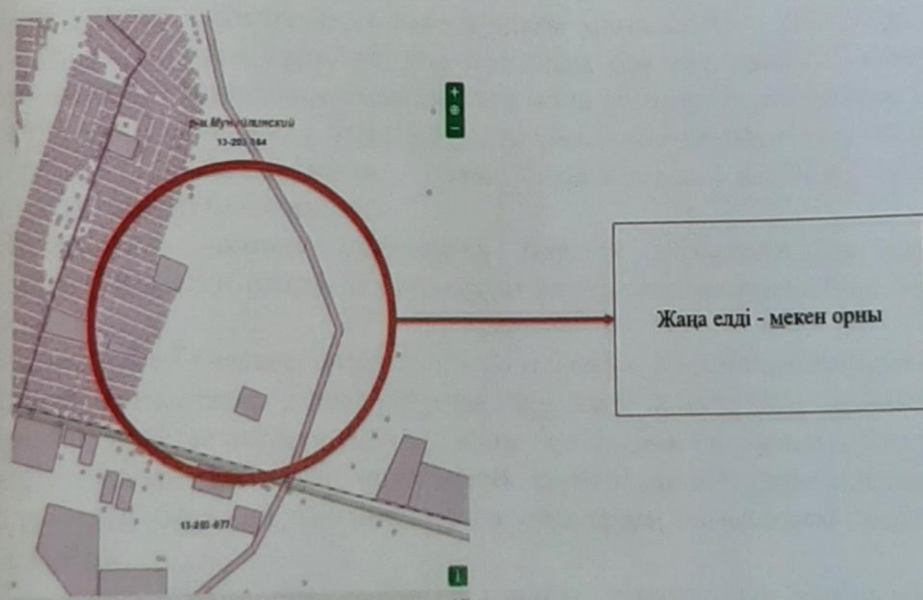
5. Мониторинг және бақылау:

- Жерді пайдаланудың белгіленген талаптар мен нормаларға сәйкестігін тұрақты талдауды қоса алғанда, жерді пайдалануды және жер учаскелерінің жай-күйін бақылау және мониторингтеу жүйесін белгілеу.

- Ықтимал бұзушылықтарды анықтау және оларды жою үшін шаралар қабылдау, соның ішінде тексеру, ескерту және айыппұлдар.

Бұл қадамдардың әрқайсысы мемлекеттік органдардың өкілдері, дизайнерлер, геодезистер, заңгерлер және басқа да мамандар сияқты процестің тиісті қатысушыларының қатысуымен жүзеге асырылады. Әрбір қатысушы елді мекен құру жобасын тиімді іске асыруды қамтамасыз ету үшін өз қызмет салалары шеңберінде белгілі бір рөлдер мен жауапкершіліктерге ие болады.

Жоғарыда аталған жұмыстардың жоспарлау мен дайындық кезеңдеріндегі



4 - сурет – Aisgzk-дан таңдап алынған Қызыл төбе-3 елді мекенінің болашақ орны

1. Жер учаскелерін кадастрлық есепке алу: жобаның маңызды кезеңі көшелер, үйлер, саябақтар және басқа да құрылыстар сияқты елді мекеннің болашақ объектілері үшін жер учаскелерінің шекараларын анықтау болып табылады. Ол үшін жердің кадастрлық есебін жүргізу, оның ішінде олардың шекараларын, аудандары мен сипаттамаларын анықтау және бекіту қажет.

2. Жер учаскелеріне меншік құқығын ресімдеу: елді мекен құру құқығын ресімдеу қажет. Бұл тиісті органдарда жер құқығын тіркеуді және тиісті құжаттарды рәсімдеуді қамтиды.

3. Кадастрлық жоспар: учаскелердің нақты шекараларын анықтау, елді мекенде объектілер мен инфрақұрылымды орналастыруды жоспарлау үшін кадастрлық жоспар құру қажет. Кадастрлық жоспар-бұл жер учаскелерінің шекаралары, олардың ауданы, координаттары және басқа сипаттамалары көрсетілген құжат.

4. Кадастрлық бағалау: кадастрлық бағалау елді мекенді құру жобасында пайдаланылатын жер учаскелерінің құнын айқындау үшін жүргізіледі. Бұл жерді сатып алу шығындарын бағалау, салық міндеттемелерін анықтау және т. б. үшін маңызды.

5. Кадастрлық тізілімді (реестрді) жаңарту: жоғарыда көрсетілген жұмыстар орындалғаннан және елді мекен құру жобасы аяқталғаннан кейін жаңа объектілерді, шекараларды және жерге құқықтарды ескере отырып, кадастрлық тізілімді жаңарту қажет.

Осы жұмыстарды орындау үшін кадастрлық инженерлер, геодезистер және заңгерлер сияқты кадастрлық іс саласындағы мамандарға жүгіну ұсынылады, олар сізге елді мекен құру жобасы бойынша барлық қажетті жұмыстарды кадастрлық құжаттармен қамтамасыз етуге және рәсімдеуге көмектеседі.

Жер кадастрын құру мәселелері де бастапқы ақпараттың кеңістіктік, географиялық анықтамасымен, облыс аумақтары жерінің шекарасын белгілеумен тікелей байланысты.

Кадастрлық картада ұсынылған барлық объектілердің кеңістіктік анықтамасы бар, яғни олардың орналасуы жергілікті координаттар жүйесінде анықталады.

Қызыл төбе 3 учаскесі сияқты ірі елді мекеннің әр жерінде топографиялық-геодезиялық жұмыстарды дұрыс ұйымдастыру және орнату және аумақты түсіру нәтижелерін біртұтас жүйеге келтіру үшін бұл жұмыстар сенімді геодезиялық пункттерге негізделген. Олар үшін ортақ жүйеде анықталған координаталар пайдаланылады. Мұндай геодезиялық пункттердің жиынтығы геодезиялық желіні құрайды.

Елді мекендердің аумақтарында арнайы геодезиялық тығыздық желісі құрылуда. Тығыздық желілерінің нүктелері, сондай-ақ мемлекеттік геодезиялық желілердің пункттері тұрақты белгілермен жер бетінде бекітіледі.

Жер учаскелерін әртүрлі мақсаттағы пайдалану немесе меншікке беру кезінде дәлдігі азырақ (2-3 есе) және аудан бірлігіне геодезиялық нүктелердің саны көп (3-10 есе) түсіру желісі қолданылады.

Түсіру желісі нүктелерінің орнын анықтау бахеометр аспабымен кер киылыстыру әдістері арқылы жүзеге асырылады.

Жер пайдалану шекаралары түрлі мақсатпен, белгіленген тәртіппен жер жерлерде ресімделеді және жерді ұтымды пайдалану, сондай-ақ жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғау үшін қажетті аумақтық жағдайларды

қамтамасыз етеді. Бұл жер пайдалануды қалыптастыру үшін үлкен маңызы бар, сондықтан жерге орналастыру жоспарының таптырмас элементі болып саналады.

Көршілес белгілердің координаталарын есептеу үшін тірек белгілер бойынша бұрыштық және сызықтық өлшемдер топографиялық түсірістерді түсіру негіздеу және әртүрлі инженерлік есептерді шешу үшін қабылданған дәлдікпен орындалады.

3.3 Жер учаскелерін пайдалану құқығына құжаттарды ресімдеу және қайта ресімдеу тәртібі

Қызыл төбе-3 ауданы «Қызыл төбе 3» елді мекенінің аумағы басқа мемлекеттік жер қорының мәліметтері іспеттес аумақтары белгілі бір мөлшермен бөлінген жер телімдерін құрайды. №34 есеп орамының №8 жер учаскесінің бұрыштық және сызықтық өлшемдер мәліметтері бойынша бұрылыс нүктелерінің тікбұрышты координаталары есебі 1 кестеде келтірілген және осы учаскелердің пландары 1 және 2 суреттерде көрсетілген.

Кесте 2- Координаталар тізімі

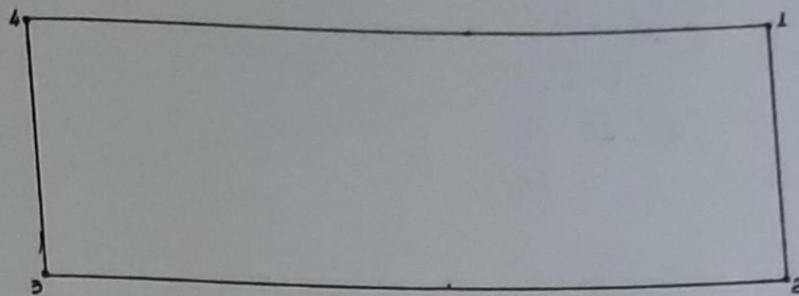
Сызықтық өлшемдер	Ішкі бұрыштар	Координаттар	
		X	Y
23.06	91.8115	-1258,5	-6570.1
62,82	87.5712	-1281,5	-6568,5
22.41	94.0836	-1283.2	-6631,3
63,45	86.5336	-1260,9	-6633,5

Қызыл төбе-3 ауданындағы «Қызыл төбе 3» елді мекеніндегі жер учаскесі.
Жер учаскесінің кадастрлық нөмірі-13-203-034-008

Ауданы-0,1433

Периметрі-171 ,7323

Жер учаскелерінің аудандарын анықтау үшін жер бедерінің сызықтары мен бұрыштарын өлшеу нәтижелері бойынша геометрия, тригонометрия және аналитикалық геометрия формулалары қолданылады.



5 - сурет – Жер учаскесінің жоспары

Ғимараттардың алып жатқан аудандарын есепке алу үшін учаскелер ең карапайым геометриялық фигураларға, негізінен үшбұрыштарға, тіктөртбұрыштарға, сирек трапецияларға бөлінеді, ал учаскелердің аудандары сызықтық элементтерден есептелген жеке фигуралардың аудандарының қосындысы ретінде анықталады, (биіктіктер мен табандары) белгілі геометриялық формулалар бойынша.

13-203-034-008 кадастрлық нөмірі бойынша учаскенің бұрылыс нүктелерінің координаталары бойынша есептелген жер учаскесінің ауданы мынаған тең болады, 1-кестені қараңыз:

$$P = -1258,5(-6568,5+6633,5) - 1281,5(-6631,3+6570,1) - 1283,2(6633,5+6568,5) - 1260,9(6570,1+6631,3) = 0,14$$

13-203-089-150 кадастрлық нөмірі бойынша учаскенің бұрылыс нүктелерінің координаталары бойынша есептелген жер учаскесінің ауданы мынаған тең болады:

$$P = -4721,2(-37,6+38,8) + 4734,2(-14,4+41,7) + 4731,8(-15,1+37,6) + 4728,3(-0,5+14,4) + 4720,1(-3,5+15,1) + 0,7 + 4708,5(-30,5+3,5) + 4694,7(-33,9+7,7) + 4700,7(-32,2+30,5) + 4713,6(-39,8+33,9) + 4717,2(-38,8+32,2)(-38,8+32,2) + 4905,3 + 4905, + 4940,7 \text{ га}$$

Уақыт өте келе жердегі кейбір шекаралық белгілер жоғалады, сондықтан керді пайдалану шекаралары жер пайдаланушылар арасында жер даулары туындаған кезде немесе жаңа жоспарларға (карталарға) түсіру үшін оларды ерттеуге дейін қалпына келтіріледі. Жалпы бұл учаскелер мынандай жер пайдалану жобасы негізінде, осы жобаны 6 суретке сәйкес жер бетіне көшіру құмыстарының нәтижесі ретінен пайда болады.



6 - сурет – Қызыл төбе ауылының бөлу схемасы

Схеманың кадастрлық бөлінуі, әдетте, үлкен кадастрлық аймақты кішігірім, басқарылатын бірліктерге бөлуді білдіреді. Мұндай бөлу Схема шеңберінде жекелеген жер учаскелерін ұйымдастыруды, басқаруды және сәйкестендіруді жақсартуға мүмкіндік береді.

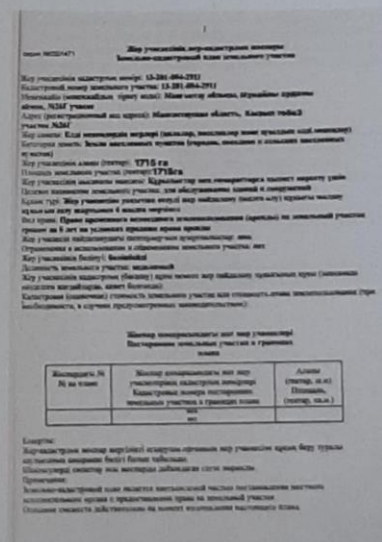
Кадастрлық учаскелер, кадастрлық округтердегі кішігірім бірліктер болып табылады. Жер учаскелері кадастрлық бөлудің соңғы деңгейі жеке жер учаскелері болып табылады. Әрбір жер учаскесіне көбінесе кадастрлық нөмір деп аталатын бірегей идентификатор беріледі. Бұл идентификатор учаскені тиісті кадастрлық учаскемен, ауданмен және аймақпен байланыстырады. Бөлімшелер мен жер учаскелері жер учаскелері қосымша бөлінген немесе біріктірілген жағдайларда, кадастрлық бөлу бөлімшелер мен жер учаскелерін қамтиды. Бөлу үлкен учаскелерден кішірек учаскелердің пайда болуына әкеледі, ал бөлектеу бірнеше учаскелерді біртұтас тұтастыққа біріктіруді қамтиды.

Осы кадастрлық бөлу схемасын қолдана отырып, үлкен кадастрлық аумақтағы жекелеген жер учаскелері туралы ақпаратты басқару, тіркеу және алу оңайырақ болды. Ол жерді басқару, жерді пайдалануды жоспарлау, мүлікке салық салу және басқа да байланысты процестер үшін жүйелі негізді қамтамасыз етеді.

Аумақтағы кадастрлық құжаттамаға байланысты мәмілелердің барлық түрлерін жасау үшін кадастрлық жоспар қажет. Заңнамаға сәйкес, егер жоспар болмаса, онда ешқандай операция жасауға болмайды. Бұл құжат қандай жағдайларда қажет болуы мүмкін екенін толығырақ қарастырайық:

1. жекешелендіру кезінде меншік құқығын рәсімдеу;
2. сату, сатып алу, айырбастау, жалға беру, өсиет ету, жалға беру, сыйға тарту-бұл мәмілелер үшін кадастрлық жоспар да қажет;
3. жер даулары кезінде шекараларды қайта бөлу үшін;
4. бір жер телімін бірнеше бөлікке бөлу;
5. жаңа ғимарат салуға, нысанды қайта құруға немесе кеңейтуге рұқсат алу үшін;
6. банк ұйымы үшін кепілді ресімдеу үшін;
7. шекараларды түзету үшін;
8. сақтандыру полисін алу үшін.

Біздің жағдайда 1,5,7,8 нысаналарға сай жағдайда жер кадастрлық жоспар қажет болды. Бұл құжаттың заңды күші бар.(5 - сурет) Бұрын кадастрлық карта болмағандықтан оны рәсімдеуді қажет етті.



7 - сурет – Қызыл төбе 3 ауданының жер – кадастрлық жоспары

3.4 Мемлекеттік заңды тұлғаларға жер учаскелерін пайдалану құқығына құжаттарды ресімдеу және қайта ресімдеу тәртібі

Кадастрлық қоғамдық төлқұжат. Мемлекеттік кадастрлық құжат әкімшілікке өтініш жазу арқылы 8 – суретке сәйкес алынды.

Preparation: 500 g of Calcium

ҚОРЫТЫНДЫ

Кадастрлық жұмыстар – жер учаскелері мен жылжымайтын мүліктер туралы мәліметтерді жинауды, алынған ақпаратты талдауды және тіркеуді қамтитын шаралар мен инженерлік жұмыстардың жиынтығы.

Кадастрлық жұмыстарды ұйымдастырудың басты мақсаты жер телімін ұтымды пайдалану, құрылыс жұмыстарын барынша тиімді, аз шығын және оған сәйкес еңбек сиымдылығын есептеу. Кадастрлық жұмыстарды ұйымдастыру жолын көрсету мақсатында жерге орналастыру жобасы құрылды. Дипломдық жобада зерттеу нысаны ретінде Маңғыстау облысы Мұнайлы ауданына қарасты Қызыл төбе-3 елді мекенін құру бойынша жобалау жұмыстарына кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету тақырыбы тандап алынған.

Атқарылған жұмыстарды қорытындылай келе, мынаны айтуға болады:

Мемлекеттік жер кадастры - бұл мемлекеттік кадастрлық тіркеу объектілері туралы, жердің құқықтық режимі туралы, кадастрлық құны, орналасқан жері, жер учаскелері мен олармен тығыз байланысты жылжымайтын мүлік объектілері туралы құжатталған мәліметтердің жүйеленген жұмыстар жиынтығы.

Мемлекеттік жер кадастры ақпараттық қамтамасыз ету мақсатында келесі ретпен жүргізіледі:

- жер ресурстарын мемлекеттік басқару;
- жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылау;
- жердің құнарлылығын сақтауға және жақсартуға бағытталған шаралар;
- жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу;
- жерге орналастыру;
- жерді экономикалық бағалау және табиғи ресурстардың бір бөлігі ретінде жердің құнын есепке алу;
- жер үшін ақылға қонымды төлемді белгілеу;
- жер учаскелерін иелену, пайдалану және билік етумен байланысты өзге де қызмет

— және жағадан қалыптасатын әкімшілік бірліктің, елді мекендердің деңгейінде жерлерді құқық куәландырушы құжаттармен қамтамасыз ету.

Жұмыста алға қойған мақсатына және шееітін мәселелер өз шешімдерін тапты деп қортындылаймын.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 "Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Үкіметінің 1996 жылғы 6 маусымдағы N 710 қаулысы;
- 2 Қазақстан Республикасының 2003 жылғы Жер кодексі;
- 3 Чертовичкий А.С. «Жер-кадастрлық ақпарат жүйесі». Ташкент.
- 4 Совет энциклопедиялық сөздігі- Мәскеу, 1988-1600 б.;
- 5 «Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібін бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2016 жылғы 6 маусымдағы No 710 қаулысы;
- 6 Ткачук С.А. «Жер ресурстарын басқару» - Целиноград, 2016 - 92 б.;
- 7 Мемлекеттік жер кадастрын жүргізудің автоматтандырылған жүйесін құру және жұмыс істеу тұжырымдамасы. «Жер» Федералдық кадастрлық орталығы.- Мәскеу, 2000-27 ж.;
- 8 Сапаров А.Е., Темірбекова А.Т., «Кадастр аумағында немесе аймақтық жер пайдалану аумағында жер кадастрын құру мәселелері», геоэкологияның қазіргі мәселелері., 2011. - 175-181 б.
- 9 Чертовичкий А.С., «Өзбек КСР-дегі жер-кадастрлық көрсеткіштерді есептеудің дәлдігі, жер ресурстарын тиімді пайдалану және ауыл шаруашылығы кәсіпорындарының аумақтарын жайластыру» Ст. ғылыми Ташкент инженерлік ирригация және ауыл шаруашылығын механикаландыру институтының еңбектері. - Ташкент, 1999.- 73-78 б.
- 10 Данышпанов Б.Д. «Елді мекендерде жерді бағалау және жер кадастрын құру мәселелері. Қазақстан Республикасының тұрақты дамуының географиялық негіздері. - 1998 ж.-399-406 б.
- 11 Данышпанов Б.Д., Сапаров А.Е және т.б. «Жер пайдалану. -1997.-52 б.
- 12 Қазақстан Республикасы жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесін құру және жұмыс істеу жобасы. Жер ресурстары және жерге орналастыру мемлекеттік ғылыми-өндірістік орталығы (Республикалық жер кадастрлық орталығы)- Астана- 2010.-14 б.

РЕЦЕНЗИЯ

Дипломдық жұмысқа
(жұмыс түрлерінің атауы)

Абуов Дулат Түгелбайұлы
(оқушының аты жөні)

6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия
(мамандықтың атауы мен шифрі)

Тақырыбы: «Қызыл төбе 3» елді мекенін құру жобасының жұмыстарын
кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету

Орындалды:

- а) слайдтық бөлім 16 парақ
б) түсініктеме 32 бет

ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

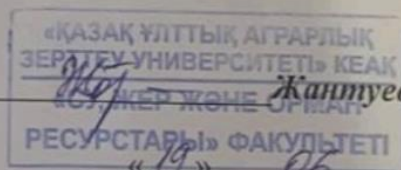
Дипломдық жұмыс «Қызыл төбе 3» елді мекенін қалыптастыру
кезіндегі кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету тақырыбына негізделіп
орындалған. Жұмыста жалпы тақырып ашылған, бірақ сөйлем құруда және
түсініктеме жазба арасында грамматикалық қателіктер кездеседі.

ЖҰМЫСТЫҢ БАҒАСЫ

Дипломдық жұмысы барлық стандарттық талаптарға сай, жұмыс
тақырыбына сәйкес орындалған. Ізденушінің жұмысы және презентациясын
жан-жақты талдай отырып, жұмысын 90 - «өте жақсы» деп бағалап, иесі
Абуов Дулат Түгелбайұлына бакалавр академиялық дәрежесіне лайықты
деп санаймын.

Рецензент

ҚазҰАУ, Жерге орналастыру
және кадастр кафедрасының
аға оқытушысы



Жантүева Ш.А.

«19»

06

2023 ж.

Абуов Дулат Түгелбайұлының

«Қызыл төбе 3» елді мекенін құру жобасының жұмыстарын кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету» атты 6В07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия» білім беру бағдарламасы бойынша бакалавр дәрежесін алу үшін дайындаған дипломдық жұмысына

ПІКІР

Қазақстан Республикасының жер ресурстары елдің ұлттық байлығының негізі, кеңістік базис, маңызды геосаяси және стратегиялық ресурс болып табылады. Осыған аталған байлығымыз, баға жетпес мұрамыз жер қорын пайдалануда тиімді және ұтымды, нысаналы мақсатымен пайдалану үшін әртүрлі жұмыстар тізімі орындалады. Солардың бірі дипломдық жұмыстың тақырыбына байланысты орындалған «Қызыл төбе 3» елді мекенін құру үшін құжаттарды ұсыну, ақпаратты жинау, өңдеу, есепке алу, сақтау және ұсыну рәсімдерінің ажырамас бірізділігі болып табылатын кадастрлық құжат айналыммымен қамтамасыз ету процестерін қамтиды.

Дипломдық жұмысты орындау барысында Абуов Дулат жерге орналастыру және кадастрлық жұмыстарды ұйымдастыру және жоспарлау және кадастр негіздері сияқты пәндерден алған теориялық білімін практикалық жұмыстармен ұштастыра білген болашақ маман.

Дулат дипломдық жұмысты орындау барысында өз бетімен жұмыс істеуге лайықты екенін дәлелдеп, өз білімін пайдалана білді.

Дипломдық жұмыс бекітілген тақырыпқа толықтай келіседі және мемлекеттік стандартқа сай орындалған. Дипломдық жұмысты «90» балмен бағалаймын және дипломдық жұмыстың иесі Абуов Дулат Түгелбайұлына бакалавр академиялық дәрежесіне лайықты деп санаймын және жұмысын қорғауға жіберуге ұсынамын.

**Ғылыми жетекші
ҚазҰЗТУ, МЖГ кафедрасының
қауымдастырылған проф, PhD докторы**



**Айтказинова Ш.К.
«06» маусым 2023ж.**

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Абуов Дулат Түгелбайұлы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: "Қызыл төбе 3" елді мекенін құру жобасының жұмыстарын кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету

Научный руководитель: Шынар Айтказинова

Коэффициент Подобия 1: 7.8

Коэффициент Подобия 2: 2.1

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 96

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



Заведующий кафедрой

Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Абуов Дулат Түгелбайұлы

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: “Қызыл төбе 3” елді мекенін құру жобасының жұмыстарын кадастрлық құжаттармен қамтамасыз ету

Научный руководитель: Шынар Айтказинова

Коэффициент Подобия 1: 7.8

Коэффициент Подобия 2: 2.1

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 96

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