

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ
«Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық
емес акционерлік қоғамы

Ө. Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты
Маркшейдерлік іс және геодезия кафедрасы

Жарасова Дария Ермекқызы

Алматы облысы, Іле ауданында жерді бөлу кезіндегі кадастрлық жұмыстар

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

6В07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Алматы 2024

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ
«Қ.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық
емес акционерлік қоғамы

Ө. Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты
Маркшейдерлік іс және геодезия кафедрасы

КОРҒАУҒА ЖІБЕРІЛДІ
«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
PhD, қауымдастырылған профессор
Орынбасарова Э. О.
« 3 » 06 2024ж.

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
НАО «КазНТУ им.К.И.Сатпаева»
Горно-металлургический институт
им. О.А. Байқоңура

ДИПЛОМДЫҚ ЖҰМЫС

Тақырыбы: «Алматы облысы, Іле ауданында жерді бөлу кезіндегі кадастрлық жұмыстар»

6B07304 – Геокеңістіктік цифрлық инженерия

Орындаған

Жарасова Д. Е.

Рецензент:

PhD, қауымдастырылған профессор
Алтаева А. А.
« 31 » 05 2024 ж.

Ғылыми жетекші: техникалық
ғылым докторы, профессор
Қасымқанова Х.М.
« 31 » 05 2024 ж.

Алматы 2024

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРЫ БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ
«К.И. Сәтбаев атындағы Қазақ ұлттық техникалық зерттеу университеті» коммерциялық
емес акционерлік қоғамы

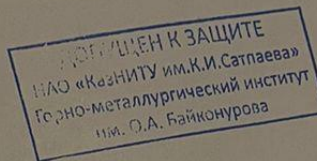
Ө. Байқоңыров атындағы Тау-кен металлургия институты

Маркшейдерлік іс және геодезия кафедрасы

6B07304 – Геокеністіктік цифрлық инженерия

БЕКІТЕМІН

«Маркшейдерлік іс және геодезия»
кафедрасының меңгерушісі
PhD – қауымдастырылған профессор
Орынбасарова Э.О.
« 5 » 06 2024ж.



**Дипломдық жұмысты орындауға
ТАПСЫРМА**

Білім алушы: *Жарасова Дария Ермекқызы*

Тақырыбы: *Алматы облысы, Іле ауданында жерді бөлу кезіндегі кадастрлық жұмыстар Академиялық істер жөніндегі проректор 2023 жылғы «4» желтоқсан № 548-П/Ө бұйрығымен бекітілген*

Аяқталған жобаны тапсыру мерзімі: *« 31 » мамыр 2024ж.*

Дипломдық жұмыстың бастапқы деректері: *Іле ауданына сәйкес физиологиялық мәліметтері, жерге орналастыру жобасы және Qgis бағдарламасы арқылы цифрландыру*

Дипломдық жұмыста қарастырылатын мәселелер тізімі:

а) Алматы облысы, Іле ауданы, Боралдай ауылының физиологиялық анықтамасы, зерттеліну қадамдары, учакені суреттеу;

б) Боралдай ауылының учаскесіне жерге орналастыру жобасы мен бағдарламалық өнім арқылы талдау;

Сызба материалдар тізімі: жерге орналастыру жобасы, Qgis бағдарламалық өнімі .

Сызба материалдары 21 слайдта көрсетілген

Ұсынылған негізгі әдебиет 11 атаудан тұрады

- 1. Чертовичкий, Базаров «Земельный кадастр» кітабы, 105-120б, 2023 жыл*
- 2. Жер кадастры және мемлекеттік жер кадастрыны автоматтандырылған ақпараттық жүйесі басқармасы*
- 3. Негізгі бақылаулар жүйесінде. Мемлекеттік жер кадастры, жер мониторингі (Ш.Махметова, «НПЦзем» РМК АФ Мемлекеттік жер комитеті ААЖ бөлімінің басшысы)*
- 4. Сейфуллин Ж.Т. – Қазақстан Жер кадастры*

Дипломдық жұмысты дайындау
КЕСТЕСІ

Бөлім атаулары, зерттеп дайындалатын сұрақтарының тізімі	Ғылыми жетекшіге және кеңесшілерге өткізу мерзімі	Ескерту
Жер учаскесін бөлу кезіндегі кадастрлық жұмыс бөлімі	26.04.24	КСОҚ
Іле ауданының жер учаскесін талдап, бөлу бөлімі	14.05.24	КСОҚ
Арнайы бөлім	20.05.24	КСОҚ

Дипломдық жұмыстың бөлімдерінің кеңесшілері мен қалып бақылаушының қойған
қолдары

Бөлімдер атауы	Кеңесшілер, А.Ж.Т. (ғылыми дәрежесі, атағы)	Қолтаңба қойылған күні	Қолы
Жер учаскесін бөлу кезіндегі кадастрлық жұмыс бөлімі	Қасымқанова Х.М. т.ғ.д., профессор	26.04.24	
Іле ауданының жер учаскесін талдап, бөлу бөлімі	Қасымқанова Х.М. т.ғ.д., профессор	14.05.24	
Арнайы бөлім	Қасымқанова Х.М. т.ғ.д., профессор	20.05.24	
Норма бақылаушы	Мадимарова Г.С. т.ғ.к., қауым. профессор	27.05.24	

Ғылыми жетекшісі

Қасымқанова Х.М.

Тапсырманы орындауға алған білім алушы

Жарасова Д.Е.

Күні

« 30 » мамыр 2024ж.

АНДАТПА

Дипломдық жұмыс географиялық ақпараттық жүйелерді пайдалану арқылы жер учаскесін кадастрлық бөлуді қамтиды.

Жер учаскесін бөлу дұрыс және заңды ресімдеуді талап ететін жерге орналастыру процестері саласындағы кең таралған рәсім болып табылады.

Жер учаскесін бөлу тәртібі сызбаларды, түсіндірулерді, белгілік мәліметтер кестелерін, жер учаскесіне меншік құқығын куәландыратын құжаттары бар жерге орналастыру жобасында қамтылған құжаттарды қоса отырып, Қазақстан Республикасының Жер кодексінің заңдарына жатады. жер пайдаланушымен және т.б.

Дипломдық жұмыстың мақсаты – aisgzk.kz сайтының деректері негізінде QGIS бағдарламасында Алматы облысы, Іле ауданындағы жер телімі мысалында жер телімін дұрыс, заңды түрде бөлу және оның 2024 жылға өзгерістерін қадағалау.

АННОТАЦИЯ

В дипломной работе освещается кадастровый раздел земельного участка с эксплуатацией геоинформационных систем.

Раздел земельного участка является популярной процедурой в области землеустроительных процессов, которая требует правильного и законного исполнения.

Процедура раздела земельного участка ссылается на законы Земельного Кодекса Республики Казахстан с приобщением схем, экспликаций, таблиц атрибутивной информации, документов, которые содержатся в землеустроительном проекте с документами, которые указывают принадлежность земельного участка землепользователю и т.д.

Целевое назначение дипломной работы – правильное, законное разделение земельного участка на примере земельного участка Алматинской области, Илийского района в программе QGIS на основе данных сайта aisgzk.kz и отслеживанием его изменений на 2024 год.

ANNOTATION

The thesis covers the cadastral division of a land plot with the operation of geographic information systems.

The division of a land plot is a popular procedure in the field of land management processes, which requires correct and legal execution.

The procedure for dividing a land plot refers to the laws of the Land Code of the Republic of Kazakhstan with the inclusion of diagrams, explications, tables of attribute information, documents contained in the land management project with documents that indicate the ownership of the land plot by the land user, etc.

The purpose of the thesis is the correct, legal division of a land plot using the example of a land plot in the Almaty region, Ili district in the QGIS program based on data from the site aisgzk.kz and tracking its changes for 2024

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	7
1 Зерттеу объектісі туралы жалпы ақпараттар	8
1.1 Участке аумағының физиологиялық анықтамасы	8
1.2 Зерттелетін учаскенің анықтамасы	8
2 Бөлу кезінде кадастрлық жұмыстарды орындау методикасы	12
2.1 Кадастрлық жұмыстардың қадамдары	12
2.2 Жер учаскелерін бөлу, бөлу және біріктіру	12
2.3 QGIS бағдарламалық өнімі	18
3 Алматы облысы Іле ауданы Боралдай ауылының жер учаскесін кадастрлық бөлу	19
3.1 QGIS бағдарламасы арқылы бастапқы жер учаскесін суреттеу	26
3.2 Бөлінген жер учаскелерінің жоспарларын құру	28
3.3 Жер учаскесін 2024 жылға бөлудің	29
Қорытынды	30
Пайдаланылған әдебиеттер	31
А Қосымшасы	32

КІРІСПЕ

Жердің кадастрлық бөлінуі белгілі бір мемлекеттің аумағындағы жер учаскелерін бөлу және есепке алу мақсатында жүзеге асырылатын рәсім болып табылады. Кадастрлық бөлудің мақсаты әрбір жер учаскесінің шекаралары мен ауданын белгілеу, сондай-ақ жер ресурстары туралы бірыңғай және сенімді деректер базасын құру болып табылады. Бұл жер ресурстарын тиімді басқаруға, олардың пайдаланылуын бақылауға және жерге меншік құқығымен байланысты даулар мен қақтығыстардың алдын алуға мүмкіндік береді. Кадастрлық бөлу кадастрлық есепке алу жүйесінің ажырамас бөлігі және геодезиялық, кадастрлық жұмыстар шеңберінде маңызды құрал болып табылады. Кадастрлық бөлу меншік құқығын дәл анықтауға, учаскені экономикалық тұрғыдан тиімді пайдалануға, жер учаскелерінің шекаралары туралы дауларды болдырмауға және аумақтың дамуын дұрыс жоспарлауды қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Әрбір жер учаскесінің шекараларын нақты анықтауды, олардың аудандарын, сипаттамаларын және құқықтық мәртебесін белгілеуді қамтамасыз ететін жерді Мемлекеттік басқарудың маңызды құралы. Кадастрлық бөлу процесін әдетте мемлекеттік кадастрлық қызмет органдары жүзеге асырады және топографиялық зерттеулер жүргізуді, учаскелердің шекараларын анықтауды, кадастрлық жоспарлар құруды және оларды кейіннен бекітуді білдіреді. Бұл жер туралы заңнаманы сақтауға, кадастрдың нақты жүргізілуін және жер учаскелеріне құқықтарды тіркеуді қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Кадастрлық бөлу құрылыс, ауыл шаруашылығы, жылжымайтын мүлікті бағалау, және т.б. сияқты әртүрлі қызмет салаларында үлкен маңызға ие. Жер учаскелерін дәл есепке алу мен тіркеудің арқасында жерді тиімді пайдалану, жер ресурстарына қатысты жанжалдар мен дауларды болдырмау, жер қатынастарының бүкіл жүйесінің ашықтығы мен басқарылуын арттыру мүмкіндігі туындайды.

Кадастрлық бөлуді енгізу оның геодезиялық және табиғи сипаттамаларын айқындау үшін аумаққа топографиялық зерттеулер жүргізуді, алынған деректер негізінде кадастрлық кварталдың, жер учаскенің шекараларын айқындауды, олардың алаңдары, сипаттамалары мен құқықтық мәртебесі туралы ақпаратты қамтитын кадастрлық жоспарларды жасауды, мемлекеттік кадастрлық қызмет органдарының кадастрлық жоспарларды бекітуін, кадастрлық жоспарларды жаңартуды талап етеді. Өзгерісті ескере отырып, жер ресурсының кадастрлық есебін жүргізу, жұртшылық пен заңды тұлға үшін кадастрлық бөлу туралы ақпаратқа қол жеткізуді қамтамасыз ету.

1 Зерттеу объектісі туралы жалпы ақпараттар

1.1 Учаске территориясының физиологиялық анықтамасы

Іле ауданы Қазақстан Республикасында елдің батысында, Батыс Сібір жазығында орналасқан. Республика басқа аудандарымен және облыстарымен шектеседі. Оның орналасуының маңызды элементі өңірлік орталықтарға жақындығы және республиканың басқа бөліктерімен байланысты қамтамасыз ететін көлік коммуникацияларының болуы болып табылады. Алматы облысындағы Іле ауданының орталығы-Өтеген батыр ауылы.

Алматы облысындағы Іле ауданы құрлықтық құрғақ климатпен сипатталады. Қысы суық және қарлы, қаңтардағы орташа температура -15°C . жазы ыстық және құрғақ, шілдедегі орташа температура $+30^{\circ}\text{C}$ шамасында.

Алматы облысының Іле ауданында каштан топырағы, карбонатты топырақ, тау-құмды топырақ және т.б. сияқты әртүрлі топырақ түрлері басым. Бұл Топырақтардың құнарлылығын, ылғалды сақтау қабілетін және басқа сипаттамаларын анықтайтын өзіндік ерекшеліктері бар. Іле ауданы жер жамылғысының әртүрлілігімен сипатталады, бұл өсімдіктер әлемінің әртүрлілігіне және жерді ауыл шаруашылығына және басқа мақсаттарға пайдалануға ықпал етеді.

1.2 Зерттелетін объектінің анықтамасы

Боралдай ауылы- Алматы облысының Іле ауданында орналасқан шағын қала типтес ауыл. Бұрынғы атауы- Бурундай. 1929 жылы Түрксіб теміржол салынуына байланысты іргетасы қаланған.

Жер учаскесінің нысаналы мақсаты: жеке қосалқы шаруашылық жүргізу үшін. Жер учаскесінің бөлінуі: бөлінетін. Кадастрлық нөмірі: 03-046-049-4972. Сатып алу-сату шартында жер учаскесінің сату бағасы көрсетілген. Жылжымайтын мүліктің басқа ешкімге сатылмағаны, кепілге қойылмаған. Осы шартты жасау бойынша шығыстарды кім төлейтіні көрсетіледі. Бұл ретте "сатушы" үшінші тұлғалардың қандай да бір құқықтарының жоқтығын растайды. Сондай-ақ сатушы ешқандай қарызының жоқтығын дәлелдеуі қажет. Егер де, сатып жатқан уақытында қандай да бір қарызы болатын жағдайда, сатушы қандай сомма болмасын өз қалтасын төлеуге міндетті. Келесі қадам сатып алушы тарапынан растау болып табылады. Яғни, сатушының әрекет қабілеттілігі шектелмеген; денсаулық жағдайы бойынша есірткі, уытты, алкогольдік мас болмауы. Ақыл-ойы мен есте сақтау қабілеті бар, аурудан зардап шекпейтініне көз жеткізу. Қол қойылған құжаттың мәнін түсінуге кедергі келтіруі мүмкін, сонымен қатар алдау, зорлық-зомбылық әсер етпейтінін растау. Бұдан әрі "нотариат жасау Қағидаларының" 48-тармағына сәйкес нотариустардың іс-әрекеттері туралы "сатып алушыны" нотариус сатып алынатын жер учаскесінің мекенжайы бойынша тіркелген тұлғалар саны туралы хабардар етеді. Әрі қарай

нотариалды тұлға және тараптардың шартқа қол қойғанын растау. Бұл бекітілген шарт осы нотариаттық тұлғаның мөрімен және қолымен қойылады.

Бұл акт жер учаскесін бөлу оған меншік құқығын растау ретінде тапсырылады.

Жер учаскесін сатып алу-сату актісін жасауға арналған нормалар "сатып алу-сатудың үлгілік шартын бекіту туралы" 2-10 тармақшаға сәйкес Қазақстан Республикасының Жер кодексінде көрсетіледі.

Жер учаскесін сатып алу-сату актісіндегі негізгі тараулар:

1. Сатушы мен сатып алушының деректері, олардың паспорттық деректері, тұрғылықты жері және байланыс ақпараты көрсетіледі.

2. Жер учаскесінің нақты орналасқан жері, оның ауданы, шекаралас учаскелері, жер санаты, жерді пайдалануға рұқсат етілген.

3. Жер учаскесінің құны, төлем әдістері, төлем мерзімі мен шарттары көрсетіледі.

4. Сатып алу-сату мәмілесін жүзеге асыру процесінде сатушы мен сатып алушының құқықтары мен міндеттері көрсетіледі.

5. Шартта жер учаскесін сатып алу-сату мәмілесіне қатысты басқа да шарттар жазылуы мүмкін, мысалы, тараптардың бірінің мәмілені белгіленген мерзімде тіркеуді қамтамасыз ету міндеті.

Қазақстан Ғарыш Сапары" сайтының көмегімен 1.1-суретке сәйкес облыстардың жерлері мен шекараларын көрсете отырып, Іле ауданы, Боралдай ауылының орналасуы.

Жер учаскесін сатып алу-сату шарты-бұл жер учаскесіне меншік құқығының сатушыдан сатып алушыға өту шарттары мен тәртібін анықтайтын заңды құжат. Онда мәміленің негізгі шарттары, Тараптардың құқықтары мен міндеттері, сондай-ақ жер учаскесін сатып алуға қатысты басқа да маңызды мәселелер жазылған. Шартта сатушы мен сатып алушы туралы ақпарат, жер учаскесінің сипаттамасы (оның ауданы, орналасқан жері мен шекарасы), мәміленің құны, төлем тәсілдері, меншік құқығын беру мерзімдері, құжаттарды ресімдеу тәртібі және өзге де мәліметтер көрсетіледі.

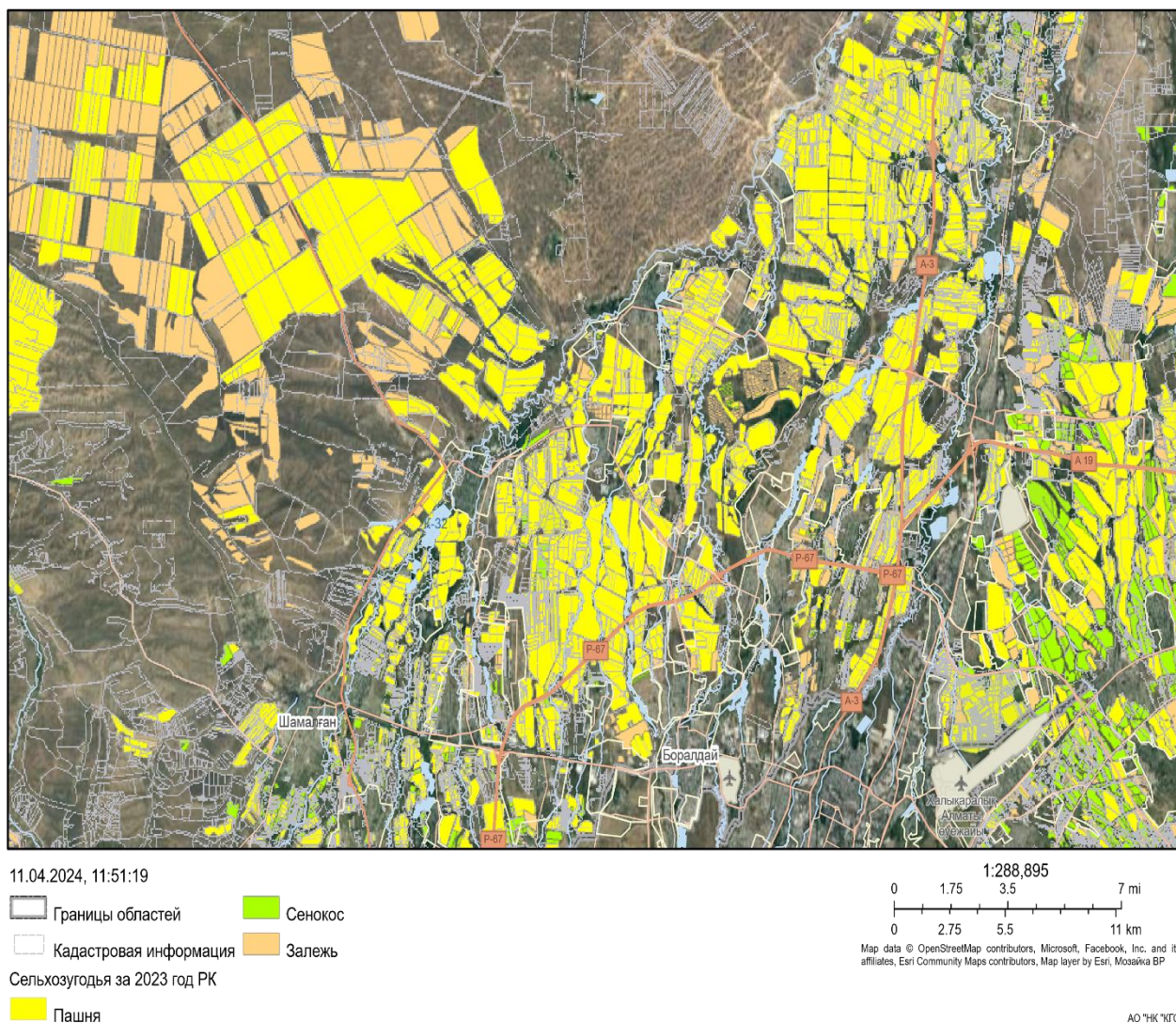
Жер учаскесін сатып алу-сату кезінде Сатып алушы мен сатушының растауы маңызды рөл атқарады және Тараптардың мәміле жасасуға мүдделілігін растайды. Осы мәмілені жасау барысында тараптар жер учаскесін сатып алу-сату шартын жасасуға өзінің дайындығы мен келісімін растау үшін белгілі бір әрекеттерді орындауы тиіс.

Тараптарды растау әртүрлі тәсілдермен жүзеге асырылу жағдайлары:

1. Жер учаскесін сатып алу-сату шартына қол қою. Тараптардың құжатқа қол қоюы олардың мәміле жасауға келісімін растаудың негізгі тәсілі болып табылады. Шартта мәміле шарттары, Тараптардың құқықтары мен міндеттері нақты жазылуы керек.

2. Кепілге беру. Сатып алушы сатушыға өзінің ниетінің маңыздылығының белгісі ретінде төлейтін депозит тараптардың мәміле жасауға келісімін растау ретінде де қызмет ете алады.

3. Қажетті құжаттарды ұсыну. Қол қойылған жер учаскесін сатып алу сатушы мен сатып алушы тарапынан төлқұжат деректері, ЖРНдан үзінді көшірме, құқық белгілейтін құжаттар және т.б. сияқты барлық қажетті құжаттарды ұсыну арқылы расталуы тиіс.



1.1-сурет – "Қазақстан Ғарыш Сапары" сайтының көмегімен облыстардың жерлері мен шекараларын көрсете отырып, Іле ауданы, Боралдай ауылының орналасуы

Сатып алушы мен сатушы тарапынан барлық растаулар заңнама талаптарына сәйкес жүзеге асырылуы және болашақта түсініспеушіліктер мен дауларды болдырмау үшін жазбаша түрде нақты ресімделуі маңызды.

Нотариустардың нотариаттық іс-әрекеттер жасау қағидалары" нотариустар нотариаттық іс-әрекеттер жүргізуі тиіс тәртіп пен шарттарды регламенттейтін нормативтік құжат болып табылады.

Жер учаскесін сатып алу-сату міндетті нотариаттық куәлікке жататын мәмілелердің бірі болып табылады. Жер учаскесін сатып алу-сату бойынша

нотариаттық іс-қимыл жасау үшін нотариус бірнеше қадамдарды орындауға міндетті:

1. Тараптардың құқық қабілеттілігін тексеру. Нотариус мәміле тараптарының мәміле жасау үшін құқықтық қабілеттілігіне, олардың өз атынан әрекет ететініне, өкілеттіктеріне ие екеніне және мәміле бойынша келісімге қол жеткізгеніне көз жеткізуге міндетті.

2. Тараптардың жеке басын растау. Нотариус мәміле жасау үшін нотариусқа ұсынылған тараптардың паспорттарын немесе жеке басын куәландыратын өзге де құжаттарды ұсыну жолымен жеке басын куәландыруға міндетті.

3. Жер учаскесіне құжаттарды тексеру. Нотариус мәміле объектісі болып табылатын жер учаскесіне құқық белгілейтін құжаттарды олардың заңнама талаптарына сәйкестігіне көз жеткізу үшін тексеруі тиіс.

4. Нотариаттық шартты ресімдеу. Нотариус тараптардың еркі мен барлық қажетті формальдылықтарды сақтау негізінде жер учаскесін сатып алу-сату туралы нотариаттық шарт жасайды.

5. Мәміленің нотариаттық куәлігі. Шарт жасау және онда тараптардың ерік білдіру куәлігі аяқталғаннан кейін нотариус нотариаттық куәлік беру жолымен мәміленің нотариаттық куәлігін жүзеге асырады.

2 Жер учаскесін бөлу кезінде кадастрлық жұмыстарды орындау методикасы

2.1 Кадастрлық жұмыстардың қадамдары

Қазақстанда кадастрлық жұмыстар заманауи технологиялар мен әдістерді пайдалана отырып орындалады. Кадастрлық жұмыстарды орындаудың негізгі қадамдары мен процестеріне мыналар жатады:

1. Геодезиялық өлшемдерді, картографиялық ақпаратты және жер туралы мәліметтерді қоса алғанда, әртүрлі деректер көздерін жинау мен талдаудан басталады.

2. Бұл кезеңде жер учаскелерінің шекаралары, ауданы және сипаттамалары туралы ақпаратты қамтитын техникалық паспорттар мен учаскелердің жоспарлары жасалады.

3. Межелу: маңызды қадам, әсіресе жер учаскесін сатып алу, сату немесе бөлу кезінде, өйткені ол учаскенің нақты шекараларын белгілеуге және көршілермен дау-дамайды болдырмауға мүмкіндік береді.

Межелу кезінде әртүрлі құралдар мен жабдықтар қолданылады, соның ішінде: геодезиялық құралдар: бұған теодолиттер, геодезиялық GPS қабылдағыштар және бұрыштық және сызықтық параметрлерді өлшеуге арналған басқа құралдар кіреді.

4. Жер учаскелерінің шекараларын анықтау үшін жаһандық позициялау жүйелері (GPS) және электрондық тахеометрлер сияқты арнайы жабдықты пайдалана отырып, геодезиялық өлшеулер жүргізіледі.

5. Геодезиялық өлшеулер жиналғаннан кейін жер учаскелерінің нүктелері мен шекараларының координаттарын анықтау үшін деректер өңделеді және талданады.

6. Жер учаскелері туралы алынған ақпарат мемлекеттік кадастрда ескеріледі және тиісті органдарда тіркеледі.

7. Кадастрлық жұмыстарды орындау барысында өлшеулердің дәлдігін және нәтижелердің стандарттар мен талаптарға сәйкестігін тексеруді қоса алғанда, сапаны бақылау жүргізіледі.

8. Кадастрлық жұмыстардың нәтижелері жарияланады және көпшілікке қол жетімді болады, бұл процестің ашықтығына ықпал етеді.

9. Осы кезеңдердің барлығы заманауи геодезиялық және ақпараттық технологияларды пайдалана отырып орындалады, бұл Қазақстандағы кадастрлық жұмыстардың тиімділігі мен дәлдігін арттыруға мүмкіндік береді.

2.2 Жер учаскелерін бөлу, бөлу және біріктіру

Жер учаскелерін бөлу, бөлу және біріктіру жер қатынастарын реттейтін заңнамаға сәйкес жүргізіледі. Бұл әрекеттерді жүзеге асыру үшін жер комитеті

немесе жергілікті өзін-өзі басқару органдары сияқты уәкілетті органдарға хабарласу қажет.

Жер учаскелерін бөлу-әртүрлі меншік иелеріне беру мақсатында бір жер учаскесін бірнеше бөлікке бөлу процесі. Ол үшін тиісті органға өтініш беріледі, бөлімнің себептері мен шарттары көрсетіледі, сондай-ақ қажетті құжаттар ұсынылады.

Жер учаскесін бөлу-жалпы жер учаскесінен жаңа жер учаскесін бөлу рәсімі. Бұл, мысалы, құрылыс, ауылшаруашылық қызметі немесе басқа мақсаттар үшін қажет болуы мүмкін. Бөлудің мақсаттарын көрсете отырып және болжамды учаскенің орналасқан жерін сипаттай отырып өтініш беру міндетті.

Жер учаскелерінің бірігуі-бірнеше жер учаскелерін бір үлкен учаскеге біріктіру. Ол сондай-ақ бірігу қажеттілігін негіздейтін және учаскелерді иелену туралы құжаттарды ұсынатын тиісті өтінішті талап етеді.

Жер учаскелерін бөлу-бұл бір жер учаскесін бірнеше кішігірім бөліктерге бөлу процесі. Бұл процесс мұрагерлік, сату, сыйлық сияқты әртүрлі себептермен немесе жаңа құрылыс жобаларын дамыту үшін жүзеге асырылуы мүмкін.

Көптеген елдерде жер учаскелерін бөлу осындай әрекеттер үшін рәсімдер мен талаптарды белгілейтін заңнамамен реттеледі. Әдетте бұл процесс келесі қадамдарды қамтиды:

Бірінші кезеңде жер учаскесінің иесі бөлімді жүргізу үшін қажетті құжаттарды дайындауы керек. Бұған кадастрлық жоспар, жергілікті өзін-өзі басқару органдарымен келісу, сондай-ақ меншік құқығын растайтын басқа құжаттар кіруі мүмкін.

Учаске иесі жерді басқаруға жауапты тиісті органға немесе мекемеге өтініш береді. Мәлімдеме әдетте бөлімнің мақсаттарын, жаңа бөлімдердің санын және процестің басқа мәліметтерін көрсетеді.

Жерді басқаруға жауапты органдар меншік иесі ұсынған өтініштер мен құжаттарға тексеру жүргізеді. Олар сондай-ақ сайтты және оның бөлімге жарамдылығын бағалай алады.

Өтініш Мұқият қаралғаннан кейін және оның заңнамаға сәйкестігіне көз жеткізгеннен кейін органдар жер учаскесін бөлуге рұқсат бере алады.

Рұқсат алғаннан кейін иесі жер учаскесін бөлуге кірісе алады. Бұл жер жұмыстарын жүргізуді, кадастрлық деректерді жаңартуды және жаңа учаскелерді белгіленген тәртіппен тіркеуді қамтуы мүмкін.

Соңғы кезең-елдің заңнамасына сәйкес жаңа учаскелерге меншік құқығын тіркеу. Бұл жаңа учаскелердің заңды меншігіне кепілдік береді және олардың құқықтық қорғалуын қамтамасыз етеді.

Жер учаскелерінің бөлінгіштігі мен бөлінбейтіндігі мәртебесі жер учаскелерін неғұрлым кіші бөліктерге бөлу немесе оларды бөлінбейтін түрде сақтау мүмкіндігін айқындайды. Жер учаскелерінің бөліну немесе бөлінбеушілік мәртебесін айқындау кадастрда, топырақтың құнарлылығында және жер учаскесін бір немесе бірнеше жаңа дербес учаскелерге бөлу кезінде анықталған пайдалану мүмкіндігінде белгіленуі немесе арнайы заңдармен немесе нормативтік актілермен реттелуі мүмкін.

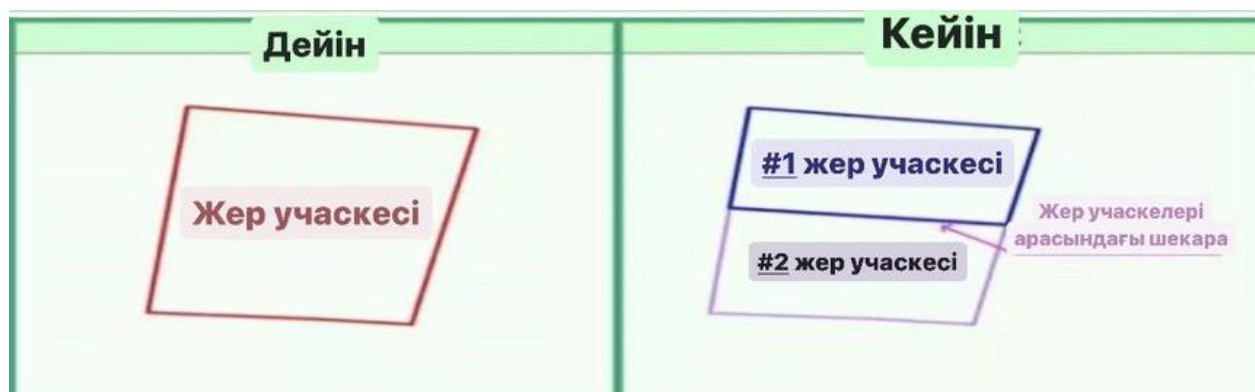
Ауыл шаруашылығы алқаптарының тұтастығын сақтау және тиімді пайдалану мақсатында заңнамамен реттелетін ерекше рәсім болып табылады. Мұндай учаскелерді бөлу процесі, әдетте, жер сапасының нашарлауына, оның құнарлылығының төмендеуіне және ауылшаруашылық жағдайларының нашарлауына жол бермеу үшін басқа санаттағы жерлермен салыстырғанда қатаң шектеулерге ұшырайды. Ауылшаруашылық жерлерін бөлу процесі

күрделі болуы мүмкін және заңдар мен процедураларды мұқият орындауды талап етеді. Бұл шектеулер мен процедуралардың мақсаты — ауылшаруашылық өндірісінің тұрақты дамуын және табиғи ресурстардың сақталуын қамтамасыз ету. Бөлімнің заңдылығын қамтамасыз ету және болашақта ықтимал проблемаларды болдырмау үшін мамандардан кеңес алу және барлық ережелерді сақтау маңызды.

Жер учаскесін бөлу-оны екі немесе одан да көп дербес жылжымайтын мүлік объектісіне айналдыру процесі. Жүргізілген ұсақтау нәтижесінде ол біртұтас тұтастық ретінде жұмысын тоқтатады, бірнеше учаскелер пайда болады.

2.1-суретке сәйкес

Мемлекеттік органдардан бас тартпау және елеулі кедергілерге тап болмау үшін рәсім заңның барлық қолданыстағы нормаларын сақтай отырып, заңды түрде сауатты жүргізілуі керек.



2.1-сурет – Жер учаскелерін бөлу схемасы

Егер бір меншік иесі ортақ шекарасы бар екі іргелес учаскеге ие болса, оларды біріктіру қажет болуы мүмкін. Бұл тапсырманы өз бетіңізше жеңу мүмкін емес-бұл жердегі шекараны алып тастау жеткіліксіз, инженерлік және заңды құжаттарды дұрыс дайындау маңызды.

Екі құқық иеленуші арасындағы жер учаскесін бөлу әр түрлі негіздер бойынша, әдетте тараптар арасындағы құқықтық нормалар мен келісімдерге сәйкес жүргізілуі мүмкін. Екі құқық иеленуші арасындағы жер учаскесін бөлудің негізгі сценарийлері мен негіздері:

Тараптардың келісімі: егер өзара келісім және бөлу шарттары туралы нақты түсінік болса, екі тарап та жер учаскесін бөлу туралы келісе алады. Бұған келіссөздер жүргізу және арнайы келісім жасау арқылы қол жеткізуге болады.



2.2-сурет – Жер учаскелерін бөлу схемасы

Бірлесіп тиесілі меншікті бөлу: егер жер учаскесі екі құқық иеленушінің бірлескен меншігі болып табылса, олар учаскені бөлу және олардың әрқайсысына меншік үлесіне сәйкес оның үлесін бөлу туралы келісе алады.

Мұра: егер жер учаскесі екі құқық иеленушіге мұра болса, мұрагерлік рәсімі аясында учаске бөлінуі мүмкін. Бұл жағдайда мұрагерлік қатынастар туралы заңнамада белгіленген ережелер қолданылады.

Сот шешімі: құқық иелері арасында жер учаскесіне құқықтар туралы даулар туындаған жағдайда, сот талқылауы қажет болуы мүмкін. Сот ұсынылған дәлелдемелер мен заңнама негізінде тараптар арасында учаске бөлу туралы шешім шығара алады.

Бөлу туралы шарттар: кейбір жағдайларда авторлық құқық иелері арасында бөлінген бөліктерді бөлу рәсімі мен пайдалану шарттарын реттейтін жер учаскесін бөлу туралы арнайы шарттар жасалуы мүмкін.

Өтемақы: жер учаскесіне құқық иеленушілердің бірінің құқықтарын оған бөлінген үлес үшін өтемақы төлеу арқылы сатып алуға болады. Осыдан кейін қалған құқық иесі сайттың жалғыз иесі болады.

Учаскенің бөлінуі-жер учаскесінің бір бөлігін қолданыстағы жер массасынан жеке жер учаскесіне оған дербес меншік немесе пайдалану құқығын қалыптастыра отырып бөлуді заңды түрде ресімдеу. Бұл процесс әртүрлі себептермен және әртүрлі жағдайларда басталуы мүмкін, мысалы, меншікті бөлу кезінде, мұрагерлік кезінде, кәсіпорындарды қайта құру кезінде және басқа жағдайларда. Сайтты бөлу әдетте белгілі бір процедураларды, соның ішінде кадастрлық өлшемдерді, заңды ресімдеуді, жергілікті билік органдарымен келісуді және жаңа сайтқа құқықтарды тіркеуді талап етеді.

Жер учаскесін бөлу рәсімі әртүрлі заңды және нақты жағдайлар негізінде жүзеге асырылуы мүмкін. Міне, жер учаскесін бөлу процедурасының кейбір негіздері:

Меншікті бөлу: меншік иесі қайтыс болғаннан кейін мұрагерлер арасындағы меншікті бөлу. Бірлескен меншік немесе неке бұзылған жағдайда ортақ меншік иелері

Жерді пайдалануды оңтайландыру: аграрлық, тұрғын үй, коммерциялық немесе өнеркәсіптік мақсаттарды қоса алғанда, жерді ұтымды пайдалану үшін учаскелерді бөлу.

Жердің нысаналы мақсатын өзгерту: нақты даму жобаларына жаңа учаскелер бөлуді талап етуі мүмкін жер учаскелерінің нысаналы мақсатын өзгертуге байланысты рәсімдер.

Мемлекеттік немесе муниципалдық қажеттіліктер: жолдарды, мектептерді, ауруханаларды және басқа инфрақұрылымдарды салу сияқты мемлекеттік немесе муниципалдық қажеттіліктер үшін жерді сатып алу немесе бөлу.

Жер дауларын реттеу: жер учаскелерінің шекараларына, меншік құқықтарына және учаскелерді қайта құруды немесе бөлуді талап етуі мүмкін басқа мәселелерге қатысты сот дауларын шешу.

Меншік иесінің бастамасы: меншік иесінің қолданыстағы жер учаскесін сату, сыйға тарту немесе әр түрлі жобаларды дамыту үшін бірнеше бөлікке бөлу арқылы оны қайта құруға деген ұмтылысы туралы мәлімдемесі.

Мемлекеттік немесе аймақтық қолдау бағдарламалары: белгілі бір қызмет түрлеріне немесе азаматтардың санаттарына (мысалы, Жас отбасылар, фермерлер) жер учаскелерін бөлуді көздейтін мемлекеттік немесе аймақтық қолдау бағдарламаларына қатысу.

Жер учаскелерінің бірігуі

Жер учаскелерін біріктіру-бұл екі немесе одан да көп іргелес жер учаскелерін бір үлкен учаскеге біріктіру процесі. Бұл процесс әртүрлі себептермен жүргізілуі мүмкін және жер иелері мен оның айналасындағы аумаққа әртүрлі әсер етуі мүмкін 2.3-суретке сәйкес. Жер учаскелерін біріктірудің негізгі аспектілері:

Біріктіру себептері:

Учаскелерді біріктіру жұмыс істейтін жеке учаскелердің санын азайту арқылы жер ресурстарын басқару мен пайдалануды жеңілдетуі мүмкін.

Учаскелерді біріктіру жалпы жер көлемін ұлғайтуға мүмкіндік береді, бұл ауылшаруашылық өндірісін дамыту немесе құрылыс сияқты әртүрлі мақсаттарда пайдалы болуы мүмкін.

Учаскелерді біріктіру жер учаскелерінің шекаралары мен меншік құқықтарына қатысты даулар мен қақтығыстарды шешуге көмектеседі.

Біріктірудің салдары:

Учаскелер біріктірілгеннен кейін жер учаскесінің құқықтық мәртебесі өзгереді, ол қазір бірлік ретінде қарастырылады.

Учаскелерді біріктіру жерді мақсатты пайдалануға, сондай-ақ біріктірілген аумақта инфрақұрылымды салу және дамыту мүмкіндігіне әсер етуі мүмкін.

Сондай-ақ, учаскелерді біріктіру салықтар мен жерді күтіп ұстау және күтіп ұстау міндеттемелерін өзгерту сияқты қаржылық салдарға әкелуі мүмкін.



2.3-сурет – Жер учаскелерін біріктіру

2.3 QGIS бағдарламалық өнімі

QGIS (Quantum GIS) - кеңістіктік деректерді көруге, өңдеуге, талдауға және визуализациялауға арналған еркін таратылатын геоақпараттық жүйе (ГАЖ). Бұл бағдарламалық өнім географиялық ақпаратпен жұмыс істеудің кең ауқымын ұсынады және география, экология, археология, геология, таукен дело, сондай-ақ мемлекеттік басқару, қала құрылысы және т.б. сияқты әртүрлі салаларда кеңінен қолданылады.

QGIS негізгі сипаттамалары мен мүмкіндіктері:

Мультиплатформа: QGIS Windows, macOS және Linux сияқты әртүрлі жүйелерді қолдайды, оны компьютерлер мен серверлердің кең ауқымында пайдалануға мүмкіндік береді.

Әртүрлі деректер пішімдерін қолдау: QGIS әртүрлі деректер көздерімен үйлесімділікті қамтамасыз ететін Shapefile, GeoJSON, GPKG, GeoTIFF, PostGIS және т.б. сияқты көптеген геокеңістіктік деректер пішімдерін қолдайды.

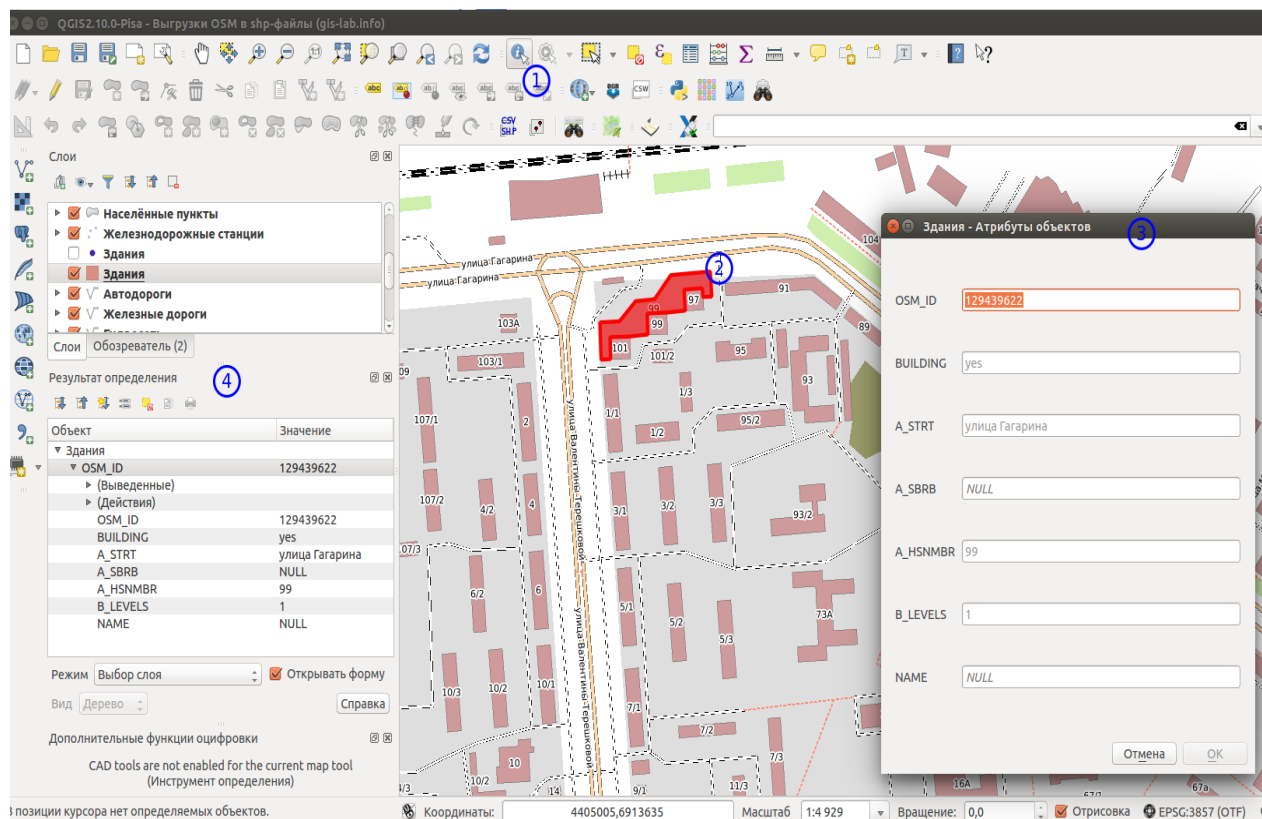
Қуатты талдау құралдары: бағдарлама кеңістіктік деректерді талдауға арналған әртүрлі құралдар мен алгоритмдерді ұсынады, соның ішінде аудандар мен көлемді есептеу, геопроекттинг, кеңістіктік сұраулар және т.б.

Деректерді визуализациялау: QGIS әртүрлі стильдерді, түс схемаларын және таңбаларды пайдалана отырып, сапалы карталар жасауға және кеңістіктік деректерді визуализациялауға мүмкіндік береді.

Геодеректерді өңдеу: QGIS көмегімен геометрияны, атрибуттарды және географиялық объектілерді құруға және өзгертуге мүмкіндік беретін кеңістіктік деректер топологиясын, цифрландыру 2.4- суретке сәйкес өңдеуге болады.

Плагинді қолдау: QGIS-те оның функционалдығын кеңейтуге және қажет болған жағдайда жана мүмкіндіктер қосуға мүмкіндік беретін қуатты плагин жүйесі бар.

Пайдаланушылар мен әзірлеушілер қауымдастығы: QGIS ашық бастапқы жоба болып табылады және бағдарламалық жасақтаманың үздіксіз дамуы мен қолдауын қамтамасыз ететін белсенді пайдаланушылар мен әзірлеушілер қауымдастығы бар.



2.4- сурет – Qgis бағдарламасының көрінісі

3 Алматы облысы Іле ауданы Боралдай ауылының жер учаскесін кадастрлық бөлу

Жерге орналастыру жобасы-бұл жерге орналастыру мамандары әзірлейтін және белгілі бір аумақта жерді пайдалану мен Жерге орналастыруды ұйымдастыруға арналған құжат. Ол барлық мүдделі тараптардың мүдделерін ескере отырып, Жер ресурстарын оңтайлы пайдалануға бағытталған әртүрлі техникалық, ұйымдастырушылық және құқықтық шараларды қамтиды. Жерге орналастыру жобасының негізгі компоненттері:

Жобаның мақсаттары мен міндеттері анықталады, мысалы, Жерді пайдалануды оңтайландыру, жер қатынастарын жақсарту, жанжалдарды шешу, инфрақұрылымды дамыту және басқалар.

Жерге орналастыру жобасын әзірлеу барысында кадастрлық ақпарат, топографиялық карталар, инженерлік ізденістердің нәтижелері, сондай-ақ аумақ туралы Әлеуметтік-экономикалық деректер сияқты әртүрлі бастапқы деректер ескеріледі.

Жер учаскелерін пайдалану, жер санаттарын бөлу, инфрақұрылым объектілерін орналастыру және аумақтың құрылысына байланысты басқа да мәселелер бойынша техникалық шешімдер қабылданады.

Жобаны заңнамаға сәйкестендіруді, жер иелерінің құқықтары мен мүдделерін сақтауды, сондай-ақ жер қатынастарын реттеуді қоса алғанда, жерді пайдаланудың құқықтық аспектілері ескеріледі.

Экономикалық есептеулер жүргізіледі, мысалы, жер учаскелерінің құнын, жобаны іске асыру шығындарын бағалау, оны іске асырудың экономикалық әсерін бағалау және т. б.

Жерге орналастыру жобасының маңызды құрамдас бөлігі оның іске асырылуын бақылау және мониторингілеу тетіктерін әзірлеу болып табылады, бұл жоспардан ықтимал проблемалар мен ауытқуларды уақтылы анықтауға және жоюға мүмкіндік береді.

Жерге орналастыру жобасы белгілі бір аумақта жерді пайдалану мен Жерге орналастыруды ұйымдастырудың негізгі құралы болып табылады және жер ресурстарының тұрақты дамуы мен тиімді пайдаланылуын қамтамасыз етуде маңызды рөл атқарады.

Жерге орналастыру жобасын құру процесі бастапқы деректерді жинау мен талдаудан бастап, аумақты орналастыру және пайдалану бойынша нақты ұсыныстар мен шешімдерді әзірлеуге дейінгі бірнеше кезеңдерді қамтиды.

Жерге орналастыру жобасын құрудың негізгі кезеңдері:

Бастапқы деректерді жинау және талдау;

Жоба тұжырымдамасын әзірлеу;

Іс-шараларды жобалау;

Кеңес беру және қоғамдық талқылау;

Түпкілікті жобаны қалыптастыру;

Іске асыру және мониторинг.

Жер учаскесін бөлу немесе пайдалану алдындағы дайындық жұмыстары камералдық (кеңседе орындалатын) және далалық (жергілікті жерде жүргізілетін) жұмыстарды қамтуы мүмкін. Міне, осындай жұмыстарға бір көз жүгіртсек:

Камералдық жұмыстар:

Құжаттарды жинау және талдау: бастапқыда кадастрлық мәліметтерді, жер учаскесінің жоспарларын, сондай-ақ кез келген басқа да тиісті құжаттарды қоса алғанда, учаскеге қатысты барлық қолжетімді құжаттарды жинау және талдау жүзеге асырылады.

Жоспарлау және жобалау: алынған мәліметтер негізінде сайтты болашақта пайдалануды, бөлуді немесе басқа өзгерістерді жоспарлау және жобалау жүзеге асырылады.

Құжаттаманы әзірлеу: өтініштер, схемалар, жоспарлар, техникалық сипаттамалар және т. б. сияқты әрі қарайғы әрекеттер үшін барлық қажетті құжаттар дайындалады.

Дала жұмыстары:

Топографиялық түсірілім: жер бедері, учаскенің контурлары және ондағы объектілердің орналасуы туралы нақты картографиялық ақпарат алу мақсатында учаскенің топографиялық түсірілімі жүргізіледі.

Геодезиялық жұмыстар: қажет болған жағдайда учаскенің шекараларын, оның координаттары мен биіктік белгілерін анықтау үшін геодезиялық іздестіру жүргізіледі.

Инженерлік зерттеулер: учаскені мақсатты пайдалануға байланысты топырақты, геологиялық жағдайды және оны пайдалануға әсер ететін басқа факторларды бағалау үшін инженерлік зерттеулер жүргізілуі мүмкін.

Шекараларды тексеру: кадастрлық деректерді ескере отырып, жергілікті жердегі учаскенің нақты шекараларын тексеру жүзеге асырылады.

Бұл дайындық жұмыстары жер учаскесін одан әрі пайдалану немесе бөлу алдында оның параметрлері мен күйін дәл анықтауды қамтамасыз ету үшін қажет. Сонымен қатар, олар сайтты пайдалану шешімдеріне әсер етуі мүмкін кез келген мәселелерді немесе шектеулерді анықтауға көмектеседі.

Жер учаскесін пайдалану немесе бөлу алдында дайындық жұмыстарын жүргізу кезінде учаскенің параметрлерін дәл анықтауды қамтамасыз ету және болашақта мүмкін болатын проблемаларды азайту үшін бірқатар факторлар мен аспектілер ескеріледі. Міне, қарастырылатын негізгі аспектілер:

Кадастрлық деректер: жылжымайтын мүлік кадастрынан оның ауданы, шекаралары, жер санаты, құқық иелері және басқа да ілеспе ақпарат сияқты жер учаскесі туралы мәліметтерге басымдық беріледі.

Құқықтық және заңнамалық аспектілер: учаскені жоспарлы пайдаланудың жергілікті заңнамалық және жер пайдалану ережелеріне сәйкестігі тексеріледі. Сондай-ақ, учаскенің қолданыстағы құқықтарына, шектеулері мен ауыртпалықтарына талдау жасалады.

Географиялық және табиғи сипаттамалары: учаскенің рельефінің, жер жамылғысының, гидрологиялық режимінің және климаттық жағдайларының

ерекшеліктері, сондай-ақ оның табиғи және экологиялық ерекшеліктері зерттеледі. Техникалық параметрлер: учаскенің пішіні, өлшемдері, биіктік белгілері және көршілес учаскелер мен инфрақұрылым объектілеріне қатысты орналасуы сияқты техникалық параметрлері анықталады.

Әлеуметтік-экономикалық контекст: жергілікті қоғамдастықтың қажеттіліктері, инфрақұрылымды дамыту, экономикалық перспективалар және сайтты пайдалануға әсер етуі мүмкін басқа аспектілер сияқты әлеуметтік және экономикалық факторлар қарастырылады. Жоспарланған пайдалану: сайтты пайдалану мақсаттары және оның мақсаты, мысалы, тұрғын үй, коммерциялық нысандар, ауыл шаруашылығы және т. б. Біқтимал шектеулер мен тәуекелдер: геологиялық тәуекелдер, экологиялық шектеулер, жерді аймақтарға бөлу және т. б. сияқты сайтты пайдалану кезінде туындауы мүмкін проблемалар мен шектеулер талданады.

Жер учаскесін бөлу процесі

Жерге орналастыру жобасын қалыптастыру екі бөлікке бөліп қарастыра аламыз: мәтіндік және техникалық.

1) жерге орналастыру жобасының титулдық парағы көрсетілген: оның орналасқан жері, жобаның орындаушысы көрсетіледі, күні көрсетілген заңды тұлғаның толық атауы және басып шығару (3.1- суретте көрсетілген).

Согласованно заказчик: <u>Иван Иванов</u> (фамилия, имя, отчество (при его наличии) физического лица либо полное наименование юридического лица)	Утверждено приказом: ГУ «Отдел сельского хозяйства и земельных отношений Илийского района» (Наименование уполномоченного органа)
от «__» _____ 2024 г.	от «__» _____ 2024 г. № _____
ТОО «СТРОЙИНВЕСТАЛЬЯНС»	
БИН-221140020184 (фамилия, имя, отчество (при его наличии) физического и юридического лица или индивидуальный идентификационный номер физического лица или бизнес - идентификационный номер юридического лица, осуществляющего разработку землеустроительного проекта)	
Титульный лист землеустроительного проекта Раздела (наименование землеустроительного проекта)	
Площадь земельного участка: 0,0522га.	
Местоположение (адрес) земельного участка: Алматинская область, Илийский район, Сарыагаш, ул. № 48а.	
Исполнитель землеустроительного проекта Землеустроитель <u>Бекеев Б</u> (фамилия, имя, отчество (при его наличии))	
Разработчик: ТОО «СТРОЙИНВЕСТАЛЬЯНС» (фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица)	
_____ (место для подписи и печати)	
Дата выдачи «__» _____ 2024 года.	

3.1-сурет – Жерге орналастыру жобасының титулдық парағы

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 2-қосымшасына сәйкес жер учаскесіне жеке меншік құқығына акт беру туралы өтініш, онда Сұрау салынатын жер учаскесінің мекенжайы, оның нысаналы мақсаты, өтініш берушінің деректері және өтініш берушінің қолы 3.2- суретке сәйкес көрсетіледі.

Директору Товарищество с ограниченной ответственностью «СТРОИИНВЕСТАЛЬЯНС» Бекееву Б.Ж.
Иван Иванов (фамилия, имя, отчество физического либо полное наименование юридического лица)
(ИИН/БИН реквизиты документа, удостоверяющего или юридического лица)
(контактный телефон, местонахождение или местожительство)

Заявление на составление землеустроительного проекта

Прошу составить землеустроительный проект по формированию нового земельного участка или упорядочению существующих земельных участков: изменение идентификационных характеристик земельного участка (границ); изменение идентификационных характеристик земельного участка, площади конфигураций.

Месторасположение (адрес) земельного участка:
Алматинская область, Илийский район, Сарыағаш, ул. № 48а.

Целевое назначение, площадь земельного участка:
для обслуживания жилого дома 0,0522га

Заявитель Иван Иванов
(фамилия, имя, отчество (при его наличии) физического лица или наименование юридического лица, подпись)

Дата 22.01.2024год

3.2-сурет – Жер учаскесіне жеке меншік құқығына акт беру туралы өтініш

1) жеке тұлғалар үшін: жеке тұлғаның жеке басын куәландыратын құжаттың көшірмесі;

заңды тұлғалар үшін: заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу (қайта тіркеу) туралы анықтама.

2) жер учаскесіне мемлекеттік тіркеу туралы хабарлама, ол учаскенің меншік иесіне тиесілігін растайды.

Жерге орналастыру жобасын жүргізу (әзірлеу) кезінде тапсырыс берушіден талап етілетін ақпаратқа жатпайтын ақпаратты сұратуға тыйым салынады.

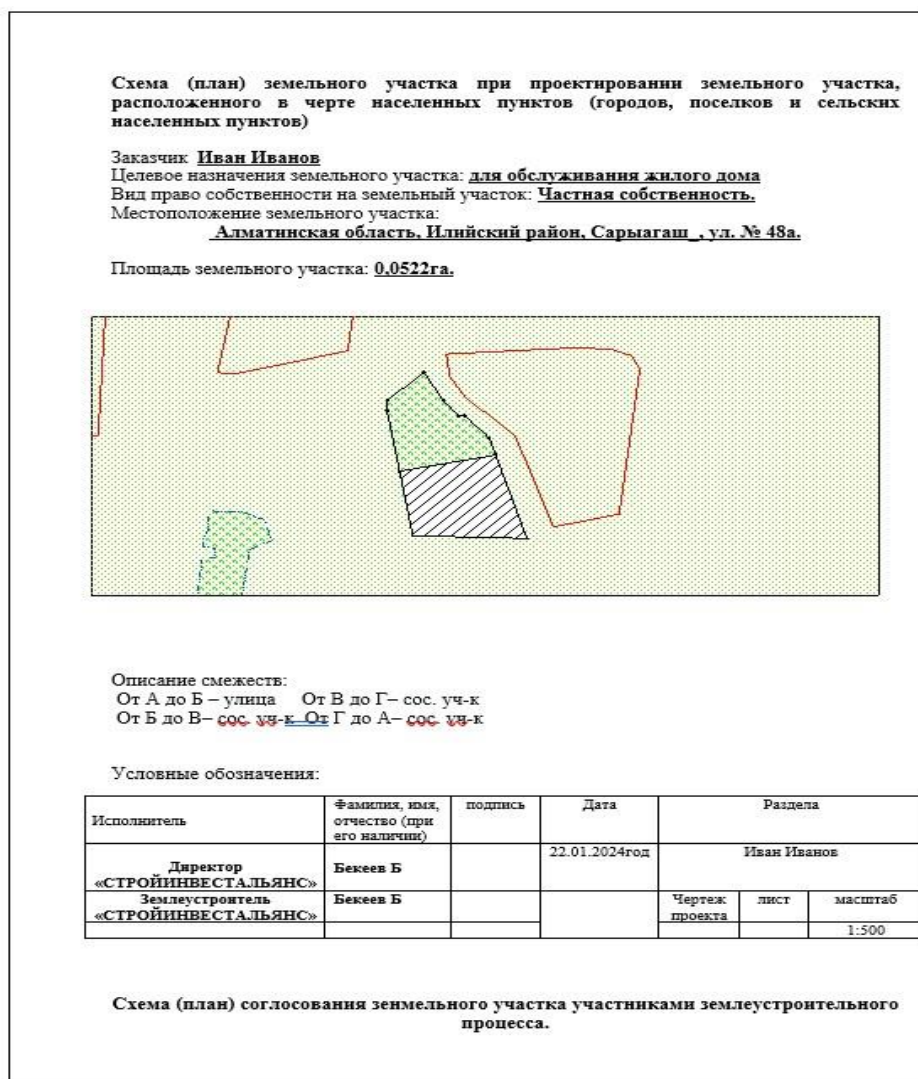
Жер учаскесіне қатысты барлық ақпарат, атап айтқанда: нұсқау учаске иесінің, оның кадастрлық нөмірі, нысаналы мақсаты, учаскеге жүктелген ауыртпалықтар мен шектеулер, оның орналасқан жері, қарыздардың болу-болмауы туралы ақпарат жер учаскесі, тіркелген тұлғалар туралы ақпарат

мемлекеттік базадағы нотариаттық ақпараттық жүйе (БНАЖ) ҚР кодын қолдана отырып, "жеке тұлғалар" деректері де көрсетіледі зерттелетін учаскені сатып алу-сату шартын және шартын әзірлеуші, жер учаскесіне жүктелген жағдайдың сипаттамасы.

Жер учаскесін 3.3- суретке сәйкес бөлу жоспары.

Жерге орналастыру жобасының техникалық бөлігіне мыналар жатады:

1) жер учаскесін бөлу, біріктіру (біріктіру) схемасын (жоспарын) оның атрибуттық кестесі көрсетілген еркін нысанда: кадастрлық нөмірлері, нысаналы мақсаты, ауданы, меншік құқығы, бөлінгіштігі жер учаскесін пайдалануға шектеулер және жер санаты.



3.3-сурет – Жер учаскесін бөлу жоспары

2) жер учаскесін бөлуді жүргізу кезінде жаңа (әрбір) құрылатын учаскеге жерге орналастыру жобасы жасалады.

Жер телімін өз алдына екіге бөлу АКТісі жасалады 3.4- суретке сәйкес.

Жер телімін өз алдына скіге бөлу АКТі

Алматы облысы, Іле ауданы, Боралдай кенті,
Сарыағаш көшесі, жер телімі № _____, мекен жайында орналасқан, _____
тнсілі жер телімінің, № _____ мүлікті беру шарты негізінде, берілген күні _____ 2022 ж.
көлемі 800 ш.м.

1. Бөлу актісі _____ өтініші негізінде жасалған.
Жертелімі мақсаты - Өзіндік қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін .

Жер телімін бөлу мүмкіндігі туралы

Масштаб 1: 500

Қорытынды: бөлу сызбасына сәйкес мүмкіндігінше бекітіп беру

№ 1. Алматы облысы, Іле ауданы, Боралдай кенті, Сарыағаш көшесі, жер телімі № _____ мекен жайы бойынша бекітіп беру мүмкін: **несі**
Жер телімінің көлемі: **400 ш.м.**
Жер теліміне: Өзіндік қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін .
Жер телімінде: _____

№ 2. Алматы облысы, Іле ауданы, Боралдай кенті, Сарыағаш көшесі, жер телімі № 48 А мекен жайы бойынша бекітіп беру мүмкін: **несі**
Жер телімінің көлемі: **400 ш.м.**
Жер теліміне: Өзіндік қосалқы шаруашылығын жүргізу үшін .
Жер телімінде: _____

Тексерген: _____ Керей Д.

3.4-сурет – Жер учаскесіне жеке меншік құқығына акті

3) Жерге орналастыру процесіне қатысушылардың жер учаскесін келісу схемасын (жоспарын) қамтиды. Тапсырыс беруші схеманы (жоспарды) мемлекеттік органдармен келісуді қамтамасыз етеді. Егер белгілемеген адамдар болса келісу, бұл жерге орналастыру жобасындағы түсіндірме жазбада қоса беріледі. Осы кезеңде А-дан Б-ға дейін және Б-дан А-ға дейінгі аралас пайдаланушыларды көрсете отырып, жер учаскесінің схемасы (жоспары) бар, бөгде жер пайдаланушылардың атаулары белгіленеді және экспликация қоса беріледі зерттелетін учаске.

4) Келесі кезеңге ААЖ көмегімен графикалық ақпараттың көмегімен жобаланатын жер учаскесіне МЖК жатады, атап айтқанда: осы Қағидаларға 14-қосымшаға сәйкес нысан бойынша жобаланатын жер учаскесінің координаттар ведомосін салыстыру актісі;

5) Жобаланатын жер учаскесінің жоспары: шекара жақтарының координаттары мен ұзындықтарының жиынтық ведомосы жобаланатын жер учаскесі.

б) жер учаскесіне жүктелген шектеулер ауыртпалықтар, шектеулер және сервитуттар (олар болған кезде). Учаскеге(оның шекарасына) жүктелген шектеулер мен ауыртпалықтар жер учаскесінің жоспарында және жергілікті жерде көрсетіледі. Егер жер учаскелерін алып қою керек болса жерге орналастыру жобасын әзірлеуге енгізілген қосымша құжаттар бар:

1) жергілікті атқарушы орган мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін мәжбүрлеп алып қою жайлы ұсыныс береді;

2) жер учаскелерінің тізбесі осы учаскелерге қатысты толық ақпаратпен, атап айтқанда: ауданы, орналасқан жері, кадастрлық нөмірі , учаске иелері туралы ақпарат беріледі.

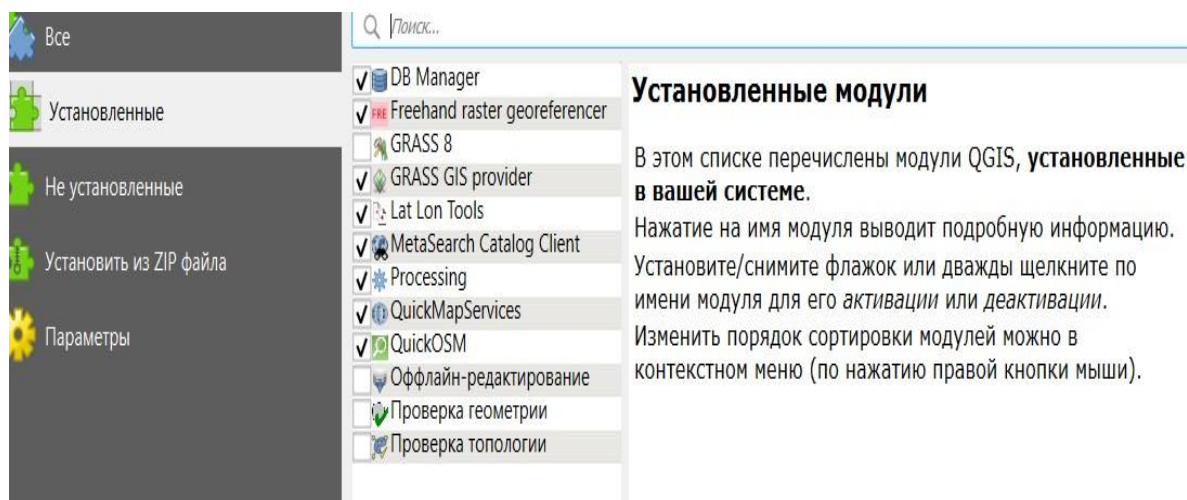
Экспликация-бұл объектінің немесе жоба элементтерінің сипаттамаларын, оның параметрлерін, функционалдық мақсатын және басқа да маңызды ерекшеліктерін егжей-тегжейлі сипаттайтын құжат. Жерге орналастыру және құрылыс контекстінде экспликация көбінесе ғимараттардың, үй-жайлардың, жер учаскелерінің және басқа да объектілердің құрамы мен сипаттамаларын сипаттау үшін қолданылады.

3.1 QGIS бағдарламасының көмегімен бастапқы жер учаскесін суреттеу

QGIS бағдарламалық кешенінде кесте құра отырып және оның атрибуттық ақпаратын көрсете отырып, аумақты цифрландыру мүмкіндігі берілген. Qgis бағдарламасы <https://www.qgis.org/ru/site/forusers/download.html>

Аумақты дұрыс цифрландыру үшін бірінші тармақ объектінің растрлық кескінін шеткі нүктелермен байланыстыру болып табылады. Ол үшін "растрларды байланыстыру" командасы бар.

Объектті таңдап алып, оған растрлық суретімізді 3.5-3.2- суретке сәйкес енгіземіз



3.5-сурет – Растрларды байланыстыру командасының жұмыс терезесі

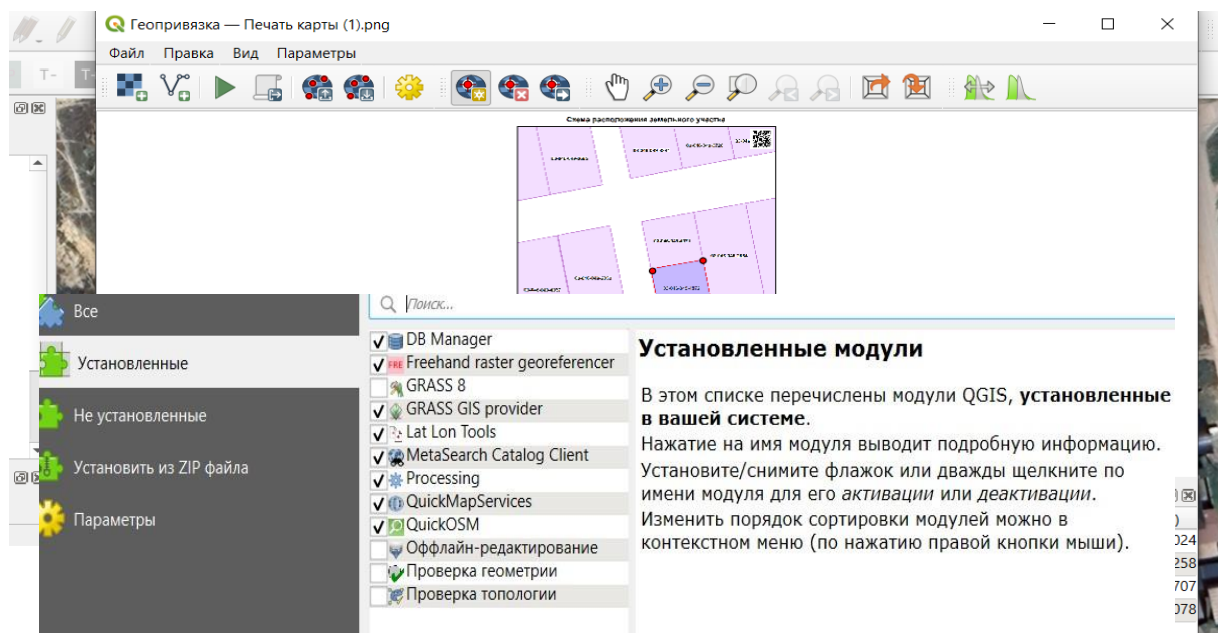


3.6-сурет – Таңдап алынған объект

Келесі қадам - растрлық кескінді "растрды байланыстыру" - "растрды ашу" терезесіне жүктеу.

Растрлық сурет сайттан пайдаланылды aisgzk.kz көмегімен "Басып шығару" командалары.

Жер учаскесінің қажетті растрлық бейнесі жүктеледі. Координаталар арқылы картамен 3.7-суретке сәйкес байланыстырамыз.



3.7-сурет – Қажетті аумақта орналасқан растрлық сурет

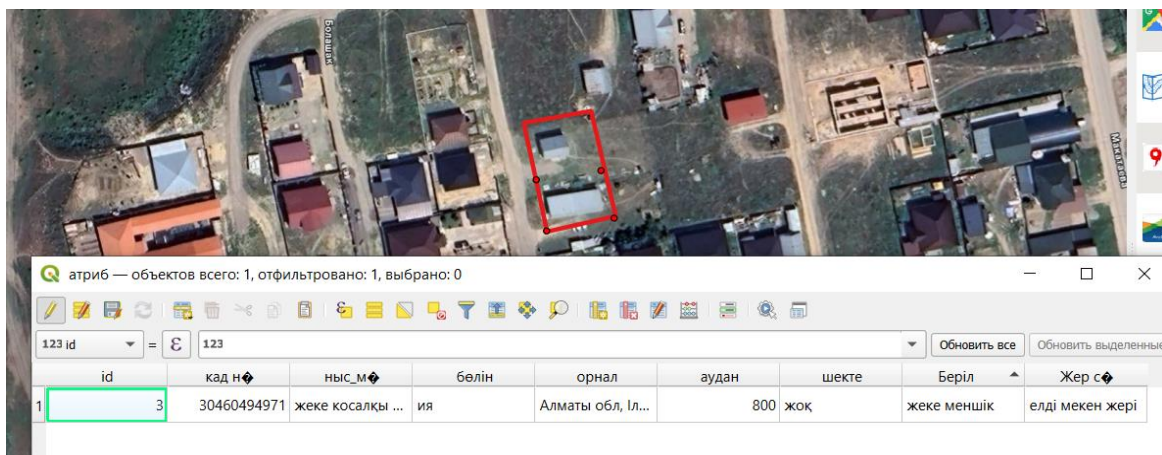
Координаталардың барлығын енгізген соң Aisgzk сайтынан жүктеп алынған картамыз өз орнында тұрғанына 3.8-суретке сәйкес көз жеткіземіз. Келесі қадам жер учаскесін цифрландыруға көшеміз.



3.8-сурет – Растрлық сурет қажетті территорияда орналасуы

3.2 Бөлінген жер учаскелерінің жоспарларын құру

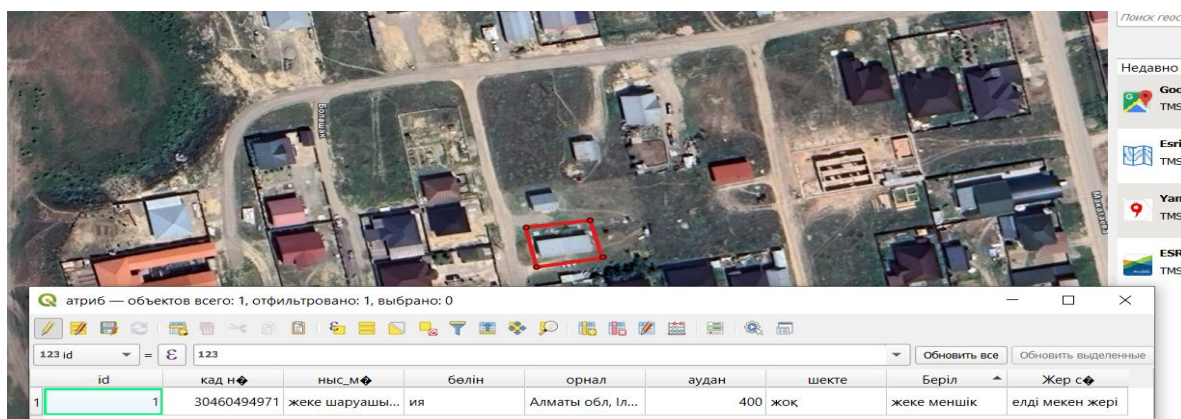
Келесі, жер учаскесін цифрландыру процесі басталады. Кадастрлық нөмірі: 03-046-049-4971. Атрибуттық кесте құрастырып, жер учаскесінің мәліметтерін 3.9-суретке сәйкес жазып шығамын.



3.9-сурет – Бөлінбеген жерді цифрландыру, атрибуттық кестесі

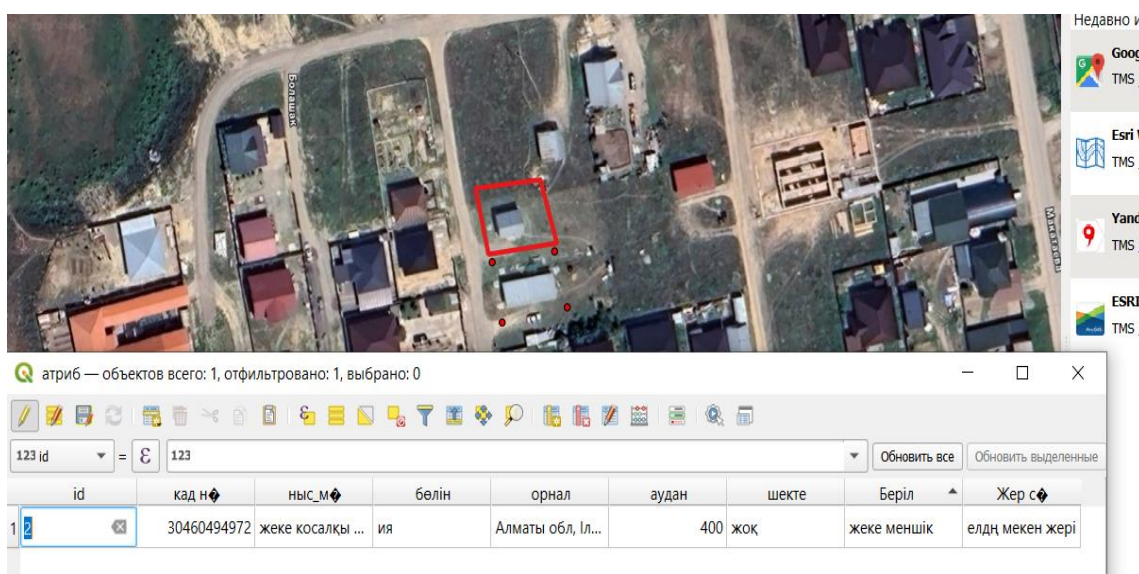
3.3 Жер учаскесін 2024 жылға бөлудің түйіні

Келесі учаске: 03-046-049-4971, QGIS бағдарламалық кешеніндегі атрибуттық ақпаратты көрсетемін. Бұл қазірдің өзінде жерге орналастыру жобасын жасау барысындағы зерттелген және бөлінген учаске. QGIS бағдарламалық кешенде бұл учаске координаттар бойынша да күшейтілген. Жер учаскесі бойынша 3.10-суретке сәйкес атрибуттық ақпаратты көрсете отырып, кесте жасалады оны: берілген құқықтың кадастрлық нөмірі, жер санаты, нысаналы мақсаты, ауданы, бөлінуі, шектеулері, орналасқан жері.



3.10-сурет – 03-046-049-4971 учаскесінің атрибуттық кестесі

Келесі учаске 03-046-049-4972 болып табылады. Атрибуттық ақпарат кестесі жасалады. Берілген кадастрлық нөмірі көрсетілген жер учаскесіне құқықтар, жер санаттары, нысаналы мақсаты, ауданы, бөлінгіштігі, шектеулер, орындар. Бұл учаске қазірдің өзінде бөлінген, оған өзінің кадастрлық нөмірі және барлық өзіне тән ақпарат беріледі.



3.11- сурет – 03-046-049-4972 учаскесінің атрибуттық кестесі

ҚОРЫТЫНДЫ

Кадастрлық бөлу - жаңа кадастрлық бірліктерді қалыптастыру мақсатында жер учаскесін бірнеше бөлікке бөлу немесе жаңа шекараларды белгілеу процесі. Кадастрлық бөлу жеке меншік жер учаскелері үшін де, қалалар мен елді мекендердің аумақтары үшін де жүргізілуі мүмкін. Кадастрлық бөлу жер учаскелері туралы ақпаратты нақтылауға және жақсартуға мүмкіндік береді, олардың шекаралары мен параметрлерін дәлірек анықтауға мүмкіндік береді. Бұл процесс жер мәселелерін шешудің және жер ресурстарын басқарудың маңызды құралы болып табылады. Сондай-ақ жер учаскелері, олардың шекаралары, меншіктің мөлшері мен тиесілігі туралы ақпаратты нақтылау мақсатында жүзеге асырылады, бұл жер ресурстарын дұрыс есепке алу және пайдалану үшін маңызды. Бұл жұмыста толықтай мақсаты қаралды. Бағдарлама арқылы атрибуттық кестесі толтырылып, цифрландыру жазылды. Жерге орналастыру жобасы жасалды, ашық түрде нәтижелері жарияланды. Нәтижесінде, жер учаскесі екіге бөлініп, мекен-жайы, кадастрлық нөмірі, жер учаскесінің ауданына өзгерістер енгізілді.

ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

- 1 Ақпараттық-құқықтық жүйе нормативтік құқықтық актілер Қазақстан Республикасы - <https://adilet.zan.kz/rus>
- 2 Мемлекеттік қызметтер және онлайн ақпарат - <https://egov.kz/cms/ru>
- 3 Жер кадастры және мемлекеттік жер кадастрыны автоматтандырылған ақпараттық жүйесі басқармасы - <https://aisgzk.kz/aisgzk/ru>
- 4 Чертовичкий, Базаров Жер кадастры кітабы - <https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/24182/1/kadastr.pdf> 105-120б
- 5 Негізгі бақылаулар жүйесінде. Мемлекеттік жер кадастры, жер мониторингі (Ш.Махметова, «НПЦзем» РМК АФ Мемлекеттік жер комитеті ААЖ бөлімінің басшысы) - https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=31604501
- 6 Сейфуллин Ж.Т. – Қазақстан Жер кадастры <https://ebin.pub/9786012478709.html> 9-11б
- 7 Wikipedia - еркін энциклопедия - <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%BB%D0%B4%D0%B0%D0%B9>
- 8 «Геосервис» өндірістік республикалық унитарлық кәсіпорны - <https://geoservice.kz/>
- 9 Қазақстан ғарыш сапары ұлттық компаниясы- <https://www.gharysh.kz/>
- 10 Жерге орналастыруды ұйымдастыру - <https://www.referat911.ru/Zemelnoepravo/organizaciya zemleustrojstva/51618-1452956-place1.html>
- 11 Qgis бағдарламасы <https://www.qgis.org/ru/site/forusers/download.html>

А Қосымшасы

Пояснительная записка к землеустроительному проекту

Землеустроительный проект разработан на основании заявления на землеустроительные работы от 22.01.2024 г. №~~ж~~с-205-3 _____

Землепользователь (собственник): **Иван Иванов**
(фамилия, имя, отчество физического лица или полное наименование юридического лица)

Местоположение земельного участка:

Алматинская область, Илийский район, Сарыагаш, ул. № 48а.

Кадастровый номер (при наличии):

Обоснования составления землеустроительного проекта:
Раздела Илийского района.

Вид право собственности на земельный участок: **Частная собственность.**

Площадь земельного участка: **0,0522га.**

Целевое назначения земельного участка: **для обслуживания жилого дома**

Категория земель земельного участка (при упорядочении существующих земельных участков): **Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)**

Ограничения, обременения и сервитуты (при их наличии) _____
Возмещение потерь сельскохозяйственного производства (при их наличии)

Дополнительные пояснения (изменение границ проектируемого земельного участка, выявление посторонних собственников и (или) землепользователей: нет

специалист-землеустроитель Бекеев Б 22.01.2024год
фамилия, имя, отчество, подпись исполнителя землеустроительного проекта

А.1-сурет – Жерге орналастыру жобасына түсіндірме жазба

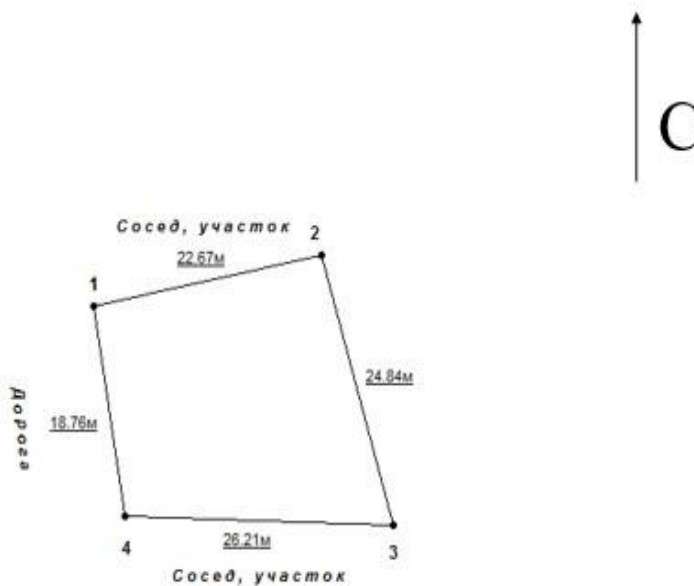
А Қосымшасының жалғасы

Схема (план) согласования земельного участка государственными органами, третьими лицами (собственники и землепользования смежных и (или) посторонних земельных участков) расположенного по адресу:

Алматинская область, Илийский район, Сарыагаш, ул. № 48а.

Иван Иванов

(фамилия, имя, отчество физического лица или полное наименование юридического лица)



Описание смежеств:		Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	
От А до Б:	улица		
От Б до В:	сос. уч-к		
От В до Г:	сос. уч-к		
От Г до А:	сос. уч-к		

А.2-сурет – Жер учаскесін мемлекеттік органдармен келісу жоспары

А Қосымшасының жалғасы

Схема (план) согласования земельного участка участниками землеустроительного процесса согласована:

№ п/п	Наименование государственного органа	Должность согласующего лица	Ф.И.О (при его наличии) согласующих должностных лиц	Подпись и печать	Дата

Третьими лицами (собственники и землепользователи смежных и (или) посторонних земельных участков)

№ п/п	Описание смежеств	Ф.И.О (при его наличии) физического лица или наименование юридического лица	Кадастровый номер (при его наличии)	Подпись	Дата	Согласен или не согласен	Причина отказа в согласовании	Пояснение
1	От А до Б:							
2	От Б до В:							
3	От В до Г:							
4	От Г до А:							

Составил(а) _____ специалист-землеустроитель Бекеев Б 22.01.2024год
фамилия, имя, отчество, подпись

Акт сверки ведомости координат проектируемого земельного участка № __

А.3-сурет – Жерге орналастыру жобасына қатысушылармен жер учаскесін келісу жоспары

А Қосымшасының жалғасы

координат и длин сторон границ земельного участка

Иван Иванов

Алматинская область, Илийский район, Сарыагаш, ул. № 48а.

(наименование земельного участка, местоположение земельного участка)

Номера точек	Координаты		Длина (м)
	X	Y	
1	43°18'9.09"	77°14'56.41"	22.67
2	43°18'9.21"	77°14'57.40"	24.84
3	43°18'8.44"	77°14'57.68"	26.21
4	43°18'8.48"	77°14'56.52"	18.76

Периметр 92.475м.

Площадь: 0,0522га.

Сверку координат и длин сторон границ проектируемого земельного участка произведено с автоматизированной информационной системой государственного земельного кадастра Илийский районный отдел по регистрации и земельному кадастру филиала некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Алматинской области.

Сверку произвел(а): _____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии) специалиста) (подпись, дата)

Ведомость составил _____ **Бекеев Б** _____
(подпись) (Ф.И.О.) дата

Место печати _____
(подпись)*(фамилия, имя, отчество (при его наличии))

Дата составления плана 22.01.2024 год.

Примечание: подпись руководителя (при обращении через Государственную корпорацию «Правительство для граждан») электронная цифровая подпись руководителя (при обращении через веб-портал «электронного правительства»).

А.4-сурет – Жобаланатын жер учаскесінің координаттар ведомосін салыстыру актісі

Ғылыми жетекшінің пікірі

Дипломдық жұмыс
(жұмыс түрлерінің атауы)

Жарасова Дария Ермекқызы
(оқушының аты жөні)

6B07304 – «Геокеңістіктік цифрлық инженерия»
(БББ атауы мен шифрі)

Тақырыбы: Алматы облысы, Іле ауданында жерді бөлу кезіндегі
кадастрлық жұмыстар

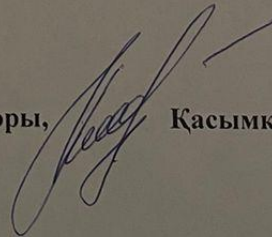
Дипломдық жұмыста Алматы қаласының Іле ауданына жерді бөлу кезіндегі кадастрлық жұмыстар жан – жақты қарастырылған. Дипломдық жұмыста елді мекеннің сипаттамасы, бөлу кезінде кадастрлық жұмыстарды орындау методикасы, бағдарлама арқылы бастапқы жер учаскесін суреттеу жұмыстары келтірілген.

Қарастырылып отырған Алматы қаласының Іле ауданына жерді бөлу кезіндегі кадастрлық жұмыстарын QGIS бағдарламасы арқылы бақылау жұмыстарын АисГЗК, Геопортал бағдарламаларының деректерін пайдалана отырып жасалынған.

Жарасова Д.Е. дипломдық жұмысы толықтай бекітілген тақырыбының мазмұнына және стандартқа сай орындалған.

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

Жетекші
ҚазҰТЗУ, Техникалық ғылым докторы,
профессор



Қасымқанова Х.

«3» маусым 2024ж.

СЫН – ПІКІР

Дипломдық жұмысқа
(жұмыс түрлерінің атауы)

Жарасова Дария Ермекқызы
(оқушының аты жөні)

6B07304 – Геокеністіктік цифрлық инженерия
(БББ атауы мен шифрі)

Тақырыбы: Алматы қаласының елді мекен жерлерін кадастрлық тіркеуді мемлекеттік басқару.

Орындалды:

а) слайдтық бөлім 20 парақ

б) түсініктеме 36 бет

ЖҰМЫСҚА ЕСКЕРТУ

Дипломдық жұмыста Алматы облысының Іле ауданындағы бөлінетін жер учаскелерінің пайдалануын, жер учаскелерін тіркеу, бөлінген екі объектіге екі түрлі мәлімет беру, заңды немесе заңсыз пайдалануын, құжаттамаларын толықтырып, жерге орналастыру жобасы бар.

ЖҰМЫСТЫҢ БАҒАСЫ

Ізденушінің жұмысын және презентациясын жан-жақты талдай отырып, Жарасова Дария Ермекқызының дипломдық жұмысы барлық стандарттық талаптарға сай, жобаның тақырыбына сәйкес жұмысы толықтай қарастырылып, жоғары деңгейде орындаған. Жалпы жұмысты 98 - «өте жақсы» деп бағалаймын.

Рецензент

Қазақ бас сәулет-құрылыс академиясы, PhD, қауымдастырылған профессор

Алтаева А. А.

« » _____ 2024 ж.

Подпись _____
заверяю
HR департамент



Протокол

о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

Автор: Жарасова Дария

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Диплом Дария Жарасова - 2 мүмкіндік

Научный руководитель: Хайни-камаль Касымканова

Коэффициент Подобия 1: 8.7

Коэффициент Подобия 2: 3.8

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 9

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: Жарасова Дария

Соавтор (если имеется):

Тип работы: Дипломная работа

Название работы: Диплом Дария Жарасова - 2 мүмкіндік

Научный руководитель: Хайни-камаль Касымканова

Коэффициент Подобия 1: 8.7

Коэффициент Подобия 2: 3.8

Микропробелы: 0

Знаки из других алфавитов: 9

Интервалы: 0

Белые Знаки: 0

После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:

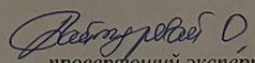
Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.

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 укрывтия 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

