

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский  
технический университет имени К.И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени О.А.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

Қайратқызы Жұлдыз

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

Анализ состояния государственного учета земель в Панфиловском районе Жетысуской  
области для обеспечения функций государственного управления земельными ресурсами

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Алматы 2024

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

Некоммерческое акционерное общество «Каззахский национальный исследовательский  
технический университет имени К.И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени О.А.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»



ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой МДиГ  
доктор PhD, ассоц проф.  
Орынбасарова Э.О.  
«14» 06 2024г

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

«Анализ состояния государственного учета земель в Панфиловском районе Жетысуской области для обеспечения функций государственного управления земельными ресурсами»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Выполнила

Қайратқызы Ж.

Рецензент  
к.т.н., доцент,  
ассоц. профессор  
Джантулова Г.К.  
«17» 06 2024 г.

Научный руководитель  
к.т.н., доцент,  
ассоц. профессор  
Турсбеков С.В.  
«17» июня 2024 г.

Алматы 2024

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

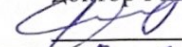
Некоммерческое акционерное общество «Казахский национальный исследовательский  
технический университет имени К.И. Сатпаева»

Горно-металлургический институт имени О.А.Байконурова

Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»

**УТВЕРЖДАЮ**

Заведующий кафедрой МДиГ  
доктор РнУ, ассоц проф.

 Орынбасарова Э.О.  
« 17 » 06 2024г

**ЗАДАНИЕ**

**на выполнение дипломную работу**

Обучающейся Кайратқызы Жұлдыз

Тема: «Анализ состояния государственного учета земель в Панфиловском районе Жетысуской области для обеспечения функций государственного управления земельными ресурсами»

Утверждена приказом Проректора по академическим вопросам № 548-П/Ө от «04»12 2023 г.

Срок сдачи законченной работы « 18 » июня 2024г.

Исходные данные к дипломной работе: отчет о проделанной работе за 2022- 2023 годы по государственной регистрации прав на недвижимое имущество , показатели по категориям земель Панфиловского района с 2021 по 2023 годы.

Краткое содержание дипломной работы:

- а) изучение земельных ресурсов Панфиловского района;
- б) анализ использования земельных ресурсов;
- в) рассмотрение правовые вопросы земельных объектов

Перечень графического материала (с точным указанием обязательных чертежей):  
представлено 13 слайдов презентации работы.

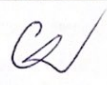

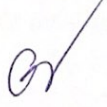
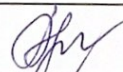
Рекомендуемая основная литература:

- 1 Ерофеев Б.В. Земельное право: Учебник // Отв. Эд. Г.В. Чебуков. - М.: Нояб., 2018.
- 2 Актуальные проблемы государственного управления земельными ресурсами в Казахстане и подготовки кадров в области землеустройства и кадастра: Материалы международной научно-практической конференции // Достижение: Казахский университет, 2014.


**ГРАФИК**  
подготовки дипломной работы

Наименование разделов, перечень разрабатываемых вопросов	Сроки представления руководителю	Примечание
Общие сведения об объекте исследования	08.02.24	Состояние, особенности территориального расположения, поверхностные и подземные воды, а также почвенный покров и растительный мир Панфиловского района, их использование в сельском хозяйстве
Объекты земельного и недвижимого имущества Панфиловского района	14.03.24	Количественные и качественные характеристики объектов, распределение земельного фонда по категориям земель и землепользователям и правовая сущность сделок с недвижимым имуществом
Правовые вопросы земельных объектов недвижимости	30.04.24	Рациональное использование земель и объектов недвижимости на правовой основе вопросы защиты, а также проблемы и эффективное использование земель

**Подписи**  
консультантов и норм контролера на законченную дипломную работу  
с указанием относящихся к ним разделов работы

Наименования разделов	Консультанты, И.О.Ф. (уч. степень, звание)	Дата подписания	Подпись
Общие сведения об объекте исследования	Турсбеков С.В. к.т.н., доцент, ассоц. профессор		08.02.24
Объекты земельного и недвижимого имущества	Турсбеков С.В. к.т.н., доцент, ассоц. профессор		14.03.24
Рациональное использование земель Панфиловского района и объектов недвижимости	Турсбеков С.В. к.т.н., доцент, ассоц. профессор		30.04.24
Норм контролер	А.Е. Ормамбекова м.т.н., ст. преп.		17.06.24

Научный руководитель

 Турсбеков С.В.

Задание принял к исполнению обучающийся

 Кайраткызы Ж.

Дата

«17» января 2024 г.

## **АНДАТПА**

Бұл дипломдық жұмыста Жетісу облысы Панфилов ауданындағы мемлекеттік жер учаскелерін есепке алудың жай-күйі зерттеледі. Жер және жылжымайтын мүлікпен құқықтық мәселелер мен мәмілелер, жер ресурстарын тиімді пайдалану мәселелері және оларды шешу шаралары қарастырылады. Жетісу облысы Панфилов ауданының жылжымайтын мүлік объектілері мен жер қоры статистикалық-құқықтық әдістермен, сонымен қатар салыстырмалы талдау әдісімен зерттелді.

Қазақстандағы мемлекеттік жер есебінің жай-күйін талдау қазіргі жерге орналастыру жүйесінің күшті және әлсіз жақтарын анықтауға және қоғам мүддесі мен елдің тұрақты дамуы үшін жерді неғұрлым тиімді пайдалану мақсатында осы жүйені жетілдіру бағыттарын анықтауға мүмкіндік береді.

## **АННОТАЦИЯ**

Данная дипломная работа содержит исследование состояния государственного учета земель в Панфиловском районе Жетысуской области. Рассмотрены правовые вопросы и сделки с землей и объектами недвижимости, вопросы эффективного использования земельных ресурсов и меры по их решению. Исследовались объекты недвижимости и земельный фонд Панфиловского района Жетысуской области с помощью статистического и правового методов, а также методом сравнительного анализа.

Анализ состояния государственного учета земель в Казахстане позволит выявить сильные и слабые стороны текущей системы управления земельными ресурсами и определить направления для улучшения этой системы с целью более эффективного использования земли в интересах общества и устойчивого развития страны.

## **ANNOTATION**

This thesis contains a study of the state of state land registration in the Panfilov district of the Zhetysu region. Legal issues and transactions with land and real estate, issues of efficient use of land resources and measures to resolve them are considered. Real estate objects and land fund of the Panfilov district of the Zhetysu region were studied using statistical and legal methods, as well as the method of comparative analysis.

An analysis of the state of state land accounting in Kazakhstan will identify the strengths and weaknesses of the current land management system and identify areas for improving this system to use land more effectively in the interests of society and sustainable development of the country

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1 Природа Панфиловского района Жетысуской области. Состояние, особенности территориального расположения	8
1.1 Географическое положение, рельеф	8
1.2 Поверхностные и подземные (грунтовые) воды	9
1.3 Климат и агроклиматические ресурсы Панфиловского района	11
1.4 Почвенный покров и растительный мир Панфиловского района, их использование в сельском хозяйстве	13
1.5 Природно-географические территории Панфиловского района	15
2 Объекты земельного и недвижимого имущества Панфиловского района Жетысуской области, их количественные и качественные характеристики	16
2.1 Распределение земельного фонда по категориям земель и землепользователям	16
2.2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в Панфиловском районе	23
2.3 Правовая сущность сделок с недвижимым имуществом	28
3 Рациональное использование земель Панфиловского района и объектов недвижимости на правовой основе	33
3.1 Проблемы и эффективное использование земель Панфиловского района	33
3.2 Правовые вопросы земельных объектов недвижимости Панфиловского района	40
Заключение	48
Список использованной литературы	50

## ВВЕДЕНИЕ

*Общая характеристика работы:* работа проводилась на нормативно-правовой основе в сфере недвижимости и сделок с ней и правоотношений и на примере Панфиловского района Жетысуской области.

*Актуальность работы:* вопросы землепользования на территории Казахстана до сих пор не утратили своей значимости. С тех пор, как мы рассматриваем землю как недвижимость на юридической основе, возникают различные правовые вопросы. Единый кадастровый учет объектов недвижимости на территории муниципального образования целесообразно должен осуществляться одним учреждением. Данный орган должен осуществлять учет земельного участка, строительства, учреждения и других объектов недвижимости (леса, водные объекты, плодородные участки и другие).

*Цель и задача работы:* отстаивать и закреплять право собственников недвижимости на использование и изменение собственности, явное и добровольное для общественности изменение. При приобретении или использовании объектов земельного и недвижимого имущества должны быть выполнены работы по правовой норме на основании предварительного договора без допущения каких-либо нарушений.

Законопроекты, касающиеся недвижимости, должны быть улучшены в соответствии с современным обществом.

Необходимо составить нормы единого кадастрового закона о недвижимом имуществе от движимого имущества.

Должны быть внесены изменения в земельное законодательство, исключив помещения, противоречащие вопросам норм гражданского законодательства о недвижимости.

В качестве основного элемента недвижимости следует внести изменения в действующее законодательство в отношении земельного участка, подготовить новый законопроект, а его строительные изменения – улучшить земельные участки.

Необходимо ввести и определить новые правовые понятия, включая категорию права ограниченного объекта (в том числе право собственности на застройку на участке другим лицом, сервитуты).

В дипломной работе были получены теоретические и методические основы исследований по земельному и недвижимому имуществу ученых страны, семиреченской областной организации по рациональному использованию земель и использованы методические и методологические исследования Панфиловского районного земельного отдела, Панфиловского районного отдела земельного кадастра и технического обследования недвижимости, научно-исследовательских институтов, высших учебных заведений, Земельного кодекса и Гражданского кодекса РК, других юридических норм и учреждений.

# 1 Природные условия Панфиловского района Жетысуской области особенности территориального расположения

## 1.1 Географическое положение, рельеф

Панфиловский район является административно-территориальной частью, расположенной на юго-востоке территории области (рис.1). Панфиловский район Жетысуской области образован постановлением Жетысуской губернии от 17 января 1928 года (по некоторым данным, 1923 г.). Указом исполкома Верховного Совета Казахской АССР от 7 мая 1942 года переименован в честь командира 28 стрелковой дивизии И. В. Панфилова. В 1956 году в ведение района входил Октябрьский район (ныне Кокталский сельский округ) Добавлена деревня Коктал. Площадь 10,58 тыс. кв. км. Население составляет 130,0 тыс. человек (2023). В районе 41 сельский населенный пункт, объединен в 1 городской и 13 сельских округов. На территории района проходит казахстанская часть Великого Шелкового пути. Панфиловский район 44 0 28/-48028/ лежит между С. Ш. и 48025 / -50018/В. Д, что показано на рисунке 1.



Рисунок 1 – Спутниковая карта территории Панфиловского района

Район граничит с Кербулакским районом на северной и западной сторонах, Китаем (КНДР) на востоке и Уйгурским районом через реку Или на юге. На северо-западе горный Жетысу (Джунгарский) Алатау ограничен хребтами Токсанбай, Бежинтау, в северо-западной части Катутау, Кояндытау. Гора Музтау (4370 м.) считается самой высокой точкой района. Южная часть района-река Или



сторона равнинная. А на юго-востоке находятся горы Мойынкум и Каракум. На юго-востоке расположена гора Актау (883 м), относящаяся к невысокой горе. Здесь сохранились кости животных, живших в палеогеновый период (около 50 млн лет назад). Актау палеонтол. место раскопок. На территории района находится дальневосточная часть ГНПП «Алтынемель» (400 тыс. га). По реке или находится Певчиккум (Айкайкум).

Север района отличается рельефом, состоящим из высоких, средних и низких гор. Высокогорный рельеф приходится на высокие части Жетысуского Алатау, абсолютная высота выше 2500 м. Среднегорный рельеф занимает южные склоны Жетысуского Алатау, достигает высоты 1600–2500 м. А низкогорный рельеф с абсолютной высотой 1000–1600 м соответствует окраинным отрогам Джунгарского Алатау. От него продолжается предгорная равнина, абсолютная высота которой составляет 600–1000 м. Равнины отличаются тем, что они плоские, только иногда сухие овраги и прорезаны речными долинами и разбиты круглыми выбросами крупных и мелких камней, которые продолжают исчезать по мере удаления от горы.

Равнины у гор постепенно переходят в долину реки или - ровный уклон реки с ровным рельефом.

По географическому положению район занимает важное место на областном и республиканском уровнях. На территории района расположен важный пограничный сухой порт, получивший название «Хоргос - Восточные ворота». Район признан «Жазиралы өңір» в зависимости от географического положения.

С территории района дороги республиканского подчинения охватывают дороги Хоргос – Жаркент – Коктал – Сарыюзек и Хоргос – Коктал – Шонжи – Жетысу. Расстояние от районного центра города Жаркент до областного центра города Талдыкорган составляет - 290 км.

## **1.2 Поверхностные, грунтовые воды**

Основными источниками воды района являются реки, протекающие от южных склонов Жетысуского (Джунгарского) Алатау к реке или река Уше и река Хоргос. Значительный сток дают реки Мышин, Чижин, Буракожыр (Борохудзир) и Бурхан (табл.1). К ним присоединяются родники и осадки на склонах гор и воды, накопленные из весенних талых вод. Время паводка рек относится к весенне-летнему периоду паводка, который начинается в марте и заканчивается в августе-сентябре.

Воды всех рек района расходуются максимально, когда они теплые. В некоторые периоды к наводнениям добавляются дождевые паводки, и их максимальные потери могут быть намного больше, чем потери талых вод в те годы, что может привести к опасности селей. Для орошения земель в районе используются все поверхностные воды и источники воды. Основными реками считаются реки Хоргос и сплетни. Другие реки также имеют хозяйственное

значение. Режим реки или характеризуется весенне-летним паводком. Река Хоргос-правый приток реки или, берет начало с южного склона Жетысуского Алатау, с высоты 3500-4000 метров. Река Тышкан берет свое начало от ледников Мышеловка и Кременчуг. На высоте 3400-3600 м. Река сплетение начинается от слияния рек малый и большой сплетение, начиная с западных отрогов хребта Барохор. Из-за того, что большая часть воды уходит на орошение, в результате в окрестностях города Жаркент речная вода полностью перекачивается, в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1 – Реки с максимальным расходом 0,5–1,0 %

№	Контрольный пункт	км <sup>2</sup>	Н средний	0,5% м <sup>3</sup> /сек	1% м <sup>3</sup> /сек
1	Река Осек, село Талды	1220	2850	364	320
2	Река Бурақожыр, Село Кинтин	470	2100	102	92,2
3	Река Қорғас, село Басқұншы	1080	2820	280	181
4	Река Шежің, село Шежің	130	2910	39,6	35,8
5	Река Тышқан, село Сарыбел	82,6	3190	46,4	58,0
6	Река Бурхан, село Бурхан	76,3	2494	64,4	42,2

Грунтовые воды в селах Аккент, Пенжим, имеют глубину до 20–30 метров. В восточной части нет рек, влияющих на грунтовые воды. Еспейские воды расположены на глубине 10–15 метров над небольшими каменистыми отложениями. Они не влияют на формирование почвы.

К югу от районного центра города Жаркент находятся районы, изолированные особыми гидрологическими условиями.

Поскольку грунтовые воды расположены близко к поверхности, они поднимаются до конца летних месяцев. Паводковые воды селя поддерживают почву во влажных условиях, иногда с избытком. Самостоятельных источников воды в районе практически нет. В зарослях горных склонов можно встретить более мелкие источники.

Подземные источники теплой воды района были обнаружены в отложениях среднего и верхнего палеозоя и нижнего триаса. Температура воды составляет от +25 до + 150 °С. Под землей территории района до +100°С открыты пресные термальные воды.

### 1.3 Климат и агроклиматические ресурсы Панфиловского района

Тот факт, что рельеф района разнообразен, в том числе сочетание равнинного и горного рельефа, является одним из основных факторов формирования погоды, климата района.

Из-за того, что горные районы вечно заснежены, он отличается суровым холодным климатом. Предгорные зоны с умеренной погодой, а равнинная часть – с засухой, малым количеством осадков, относительно теплой зимой и долгим хронически жарким летом, с толщиной снега всего 5-18 см. Район делится на 3 климатические зоны в соответствии с территорией:

- 1) высокогорная зона Жетысу;
- 2) Жетысуская горная зона, она разделена на две части:
  - а) Коныроленский район;
  - б) Хоргос-Коктерекский район
- 3) Илийская межгорная впадина

Высокогорная зона Жетысу охватывает верхнюю часть горы, начиная с высоты, где теплота в теплые периоды года уменьшается по мере подъема в гору. Его нижняя граница проходит по этому свойству на высоте 2500–3000 м. над уровнем моря. Климат этой поясной зоны отличает низкие температуры, продолжительность холодного воздуха, отсутствие суровых зим и безморозных времен.

Средняя дневная температура составляет 0°C. прохлад 3000 м. На высоте только в начале мая. Продолжительное таяние снега происходит из-за замедления повышения температуры воздуха, на высоте 2500 м. вегетационный период начинается только в середине мая, а на высоте 3000 м.

Годовая сумма осадков составляет 600–700 мм. составляет в некоторые годы 900 - 1000 мм. Основное количество осадков в теплое время года в 3 - 5 раз больше, чем в холодное. Максимальное количество осадков выпадает в июле, 17% годовых осадков выпадает за этот период.

Жетысуская горная зона занимает площадь 2500 высот Жетысуского (Джунгарского) Алатау. В зависимости от характеристик осадков подразделяются на 2 климатические зоны: Коныролен и Хоргос-Осина.

Климатическая зона коныролен-расположена на южных склонах Жетысуского (Джунгарского) Алатау на высоте 1300-1600 м. над уровнем моря. На юге он граничит с хребтом Алтынемель, где видны Долантау, Катутау, Актау, горный край Малый-Щит и Большой-Щит. Климат этой поясной зоны характеризуется жарким воздухом, обильными осадками в первой половине лета.

Максимальный тип, зимой минимальный тип выделяет. Средняя температура в июле 25-27°C сохраняет тепло.

Высокие температуры сочетаются с большой засухой воздуха. Более 160 дней в году относительная влажность воздуха составляет 30%. Осадки выпадают на 200-230 мм меньше, чем между семиреченским Алатау. Причина в том, что коныроленская низменность окружена холодными входами с дополнительным ограничением с запада и Севера и идеально подходит для притока в регион сухой воздушной массы, поступающей сюда из Илийской низменности. Максимальное количество осадков выпадает в первой половине года. В то время как самые влажные месяцы в году – июнь, июль – это когда выпадает 41% годовой нормы.

Поверхностный снег тает менее чем за 50 дней, причина в том, что район несколько защищен от холодных ветров, массивов и расположен в предгорьях южной экспозиции.

Климатический район Коньролен невозможно вести без орошения засушливым летом. Но ограниченное количество источников орошения и их маловодие не позволяют использовать для земледелия резервные земли, пригодные для возделывания на этой земле.

Хоргос-это климатический район Коктерек, регион между реками Хоргос и Коктерек. Он занимает площадь земли на южных склонах Жетысуского (Джунгарского) Алатау. Климат Хоргос-Коктерекского района характеризуется холодной зимой и жарким летом, на большей части площади земли почти нет атмосферных осадков, которые уменьшаются по мере продвижения с востока на Запад. Максимум осадков приходится на самую крайнюю восточную точку района, что указано на рисунке 2.

На территории Панфиловского района имеются все агроклиматические зоны, так как имеются отрасли, занимающиеся всеми видами сельского хозяйства. Поэтому во многих частях территории района требуется решение проблемы работ, направленных на эффективное использование земель, так как по географическому положению район относится к континентальному климату.

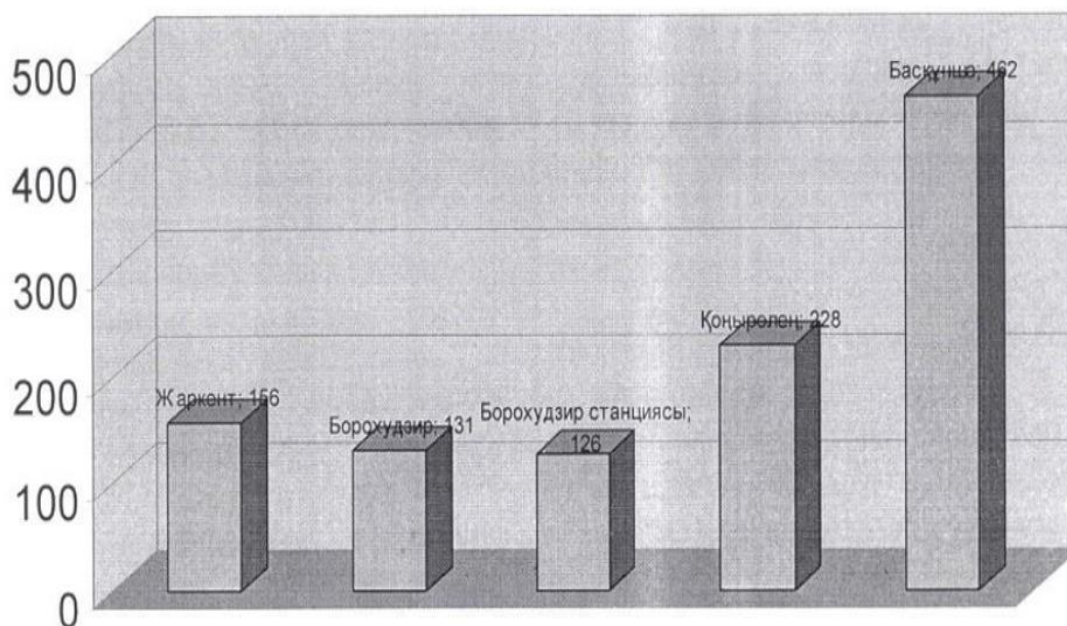


Рисунок 2 – Диаграмма среднегодового количества осадков

#### **1.4 Почвенный покров и растительный мир Панфиловского района, их использование в сельском хозяйстве**

В Панфиловском районе почва каждого региона разная. Это связано с тем, что на его рельефе есть часть горного строения Жетысу (Джунгарский), почвенная растительность, достойная горы, и покрытие высотного пояса, а также почвы с множеством видов гидроморфного засоления, песок, почвы, превращающиеся в бесплодную пустыню, и болотистая, пустынная долина реки Или. Значительную часть земель района занимают песчаные земли на юге и юго-востоке. Горная степь, пустынная степь и пустыня в части слабо развита почвенная прослойка, в которой встречаются каменистые участки различной степени.

На орошаемых землях, где развита ирригационная эрозия, обширные площади занимают почвы с низким и средним размыванием. Описание видов почв и растений, встречающихся на территории района по почвенной зоне и геоморфологическим районам, кратко представлено ниже.

- Высокогорная Луговая альпийская почвенная зона, площадью 104335 га, раскинулась до высоты 2500–3800 м.

- Горные луговые субальпийские почвы площадью 77524 га, расположенные на высоте от 2000 м. до 2200–3100 м. Горно-Луговой субальпийский тип почвы отличается тусклой окраской и хорошо выраженным строением, плотной рыхлостью. Толщина слоя перегноя 30–40 см. Содержание гумуса в верхней поверхности Земли равно 11-13%. Содержание гумуса в слое высококочищенных почв составляет 4 %, а общего азота-0,190-0<sup>^</sup>224%.

- Слабо развитые почвы горно-степной, низкогорной зоны и горно-степной зоны распространены на участках летних пастбищ, площадь 64 933 га высота 1800-2000 м. Рельеф среднегорный. Растения кустарниковые, разнотравные и зерносемянные, овсяница, полынь.

- Почвы низкогорной пустынно-степной зоны. Горный светло-розовый почвенный пояс, площадью 129234 га, раскинулся на высоте 960-1600м.

- Серо-бурый почвенный пояс, площадью 106820 га, этот тип почвы широко распространен на южных и юго-восточных склонах гор Долантау, Катутау и Актау.

- Пустынная почвенная зона предгорных равнин. Серый почвенный пояс, площадью 78813 га, распространен на высоте 550–960 м. В этой почве распространены такие травянистые растения, как осока, кожаца, изен, эбелек.

- Бесплодный почвенный пояс, площадью 19042 га, распространен в долине реки Или. Из растений встречаются саксаул, падуб, однолетние и многолетние травянистые растения.

- Серый Луговой почвенный пояс площадью 9340 га, этот вид почв распространен на юго-западе города Жаркент, юго-востоке села Ушарал, востоке села Коктал. Из характерных для этого места растений можно назвать кермек, ши, камыш.

- Почвы Сор, площадью 19128 га, распространены в пустынной зоне Илийской низменности, южнее сел Коктал, Ушарал, Айдарлы, Шолакай. Основные растения вяз, джантак, ши, джингл, тростник.

- Песчаные земли занимают площадь 129,9 тыс. га, в основном большую часть южной части района. По рельефу делится на окаймленные и холмистые пески. Основу растительного покрова составляют жингыл, терскен, адыраспан, ебелек, торагын, жиде, шенгель, шиповник, блоха, а также различные эфемеры.

На землях района много лекарственных растений, которые исцеляют душу, лечат болезни. Это: золотой корень, трысогузка, тысячелистник, боярышник, печеночник (бессмертник бисквит), почка лекарственная (василек синий), матка лекарственная (горец перечный) и др. показаны на рисунке 3.



Рисунок 3 – Лекарственные растения, произрастающие на горной территории Панфиловского района

## 1.5 Природно-географические территории Панфиловского района

Большое количество стратегических планов и программ, реализуемых в стране, подчеркивает важность гармоничных отношений общества и природы, человека и окружающей среды для улучшения жизни населения. Это означает, что человек в своей хозяйственной деятельности всегда взаимодействует не только с отдельно взятыми явлениями, процессами природы, но и целиком, непосредственно, поэтому при изучении природы желательно иметь разносторонность.

В результате изучения природных условий Панфиловского района выявлено 15 природных и в том числе 4 антропогенных комплекса. В формировании природно-территориальных комплексов четко прослеживается высотный пояс. От пояса Южного нивальского склона Жетысуского (Джунгарского) Алатау до поймы реки или ландшафты чередуются:

Гляциально-нивальские возвышенности: современные ледниковые, гранитные, низкорослые цветущие растения габбро, хна, мхи.

Разделенные (включенные) высокие горы: ледяные формы рельефа, сложенные кварцитами, альпийские луга.

Высокогорный пенеппен образован горно-луговыми почвами с ледниковой формой рельефа: субальпийскими лугами с добавлением сланца, кварцита, гнейса, ели и можжевельника.

Горы средней высоты: песчаные, покрыты лесолуговой растительностью, горно-лесные-бурыми почвами.

В низкогорных песчаниках, на известняке произрастает овсяница, буровато-оранжевая почвенная зона.

Предгорья: глина, песчаная зона кокпекские серые полынно-баялышские степи и Ива-жидейские рощи горно-степная светло-розовая почвенная зона.

Низкие горы: песчаные, богатые эфемерно-полынными, полынными, овсяно-овсяными растениями из глины.

## 2 Объекты земельного и недвижимого имущества Панфиловского района Жетысуской области, их количественная и качественная характеристика

### 2.1 Распределение района по земельному фонду и категориям земель

Принятый в 2003 году «Земельный кодекс» был написан с учетом рационального использования и охраны земель, а также в качестве основы для восстановления. В кодексе прописано, что Земля может принадлежать как недвижимое имущество, физические и юридические лица в целях ее использования, как государственная собственность. В статье 1 Земельного кодекса земли выделены по целевому назначению на 7 категорий и 10 зон в зависимости от природных условий.

По семи категориям земель рассчитываются земельные запасы и присваиваются суммарные показатели. Согласно Земельному кодексу, физические и юридические лица имеют право на использование земель сельскохозяйственного назначения, разрешенных земель водного фонда и лесного фонда, за исключением некоторых частей статей 128,132 кодекса.

Так как Панфиловский район расположен в пограничной зоне республиканского значения, аренда земли также осуществляется с особой тщательностью. Показатели по категориям земель район в период с 2021 по 2023 годы указаны на таблицах 2, 3 и 4.

Таблица 2 – Распределение категорий земель по Панфиловскому району по итогам 2021 года

<b>Наименования землепользователей и собственников общая площадь земель</b>	<b>тыс. га</b>
Земли сельскохозяйственного назначения	378268
Земли населенных пунктов	30332
Промышленность, транспорт, связь, оборона и с/х земли, не предназначенные для целей	38021
Земли особо охраняемой природной зоны	34787
Земли лесного фонда	187394
Земли водного фонда	342
Земли запаса	389108
Все земли	1058252



Таблица 3 – Распределение категорий земель по Панфиловскому району по итогам 2022 года

<b>Наименования землепользователей и собственников общая площадь земель</b>	<b>тыс. га</b>
Земли сельскохозяйственного назначения	370939
Земли населенных пунктов	30402
Промышленность, транспорт, связь, оборона и с/х земли, не предназначенные для целей	35188
Земли особо охраняемой природной зоны	69420
Земли лесного фонда	189394
Земли водного фонда	342
Земли запаса	364567
Все земли	1058252

Таблица 4 – Распределение категорий земель по Панфиловскому району по итогам 2023 года

<b>Наименования землепользователей и собственников общая площадь земель</b>	<b>тыс. га</b>
Земли сельскохозяйственного назначения	322040
Земли населенных пунктов	30402
Промышленность, транспорт, связь, оборона и с/х земли, не предназначенные для целей	35077
Земли особо охраняемой природной зоны	69420
Земли лесного фонда	187172
Земли водного фонда	347
Земли запаса	413794
Все земли	1058252

По данным на 1 октября 2022 года по Панфиловскому району наблюдается значительное сокращение земель сельскохозяйственного назначения. По данным, из земель сельскохозяйственного назначения в земельный фонд района вновь реализованы отдельные крестьянские угодья, пастбища и пашни. По этим показателям видно, что удельный вес земель запаса увеличивается, что отрицательно сказывается на экономических показателях нашего района. Это связано с тем, что количество продовольствия и зерна, отправляемого в соседние районы, снизилось. Комплексная карта указана на рисунке 5.

Земли особо охраняемой природной зоны за последние два года увеличены в 2 раза, так как к территории ГНПП «Алтынемель» относятся места возрождения и древнейшие историко-культурные объекты, особо охраняемые на территории района, природно-рекреационные, оздоровительные цели, северо-западная часть территории района.

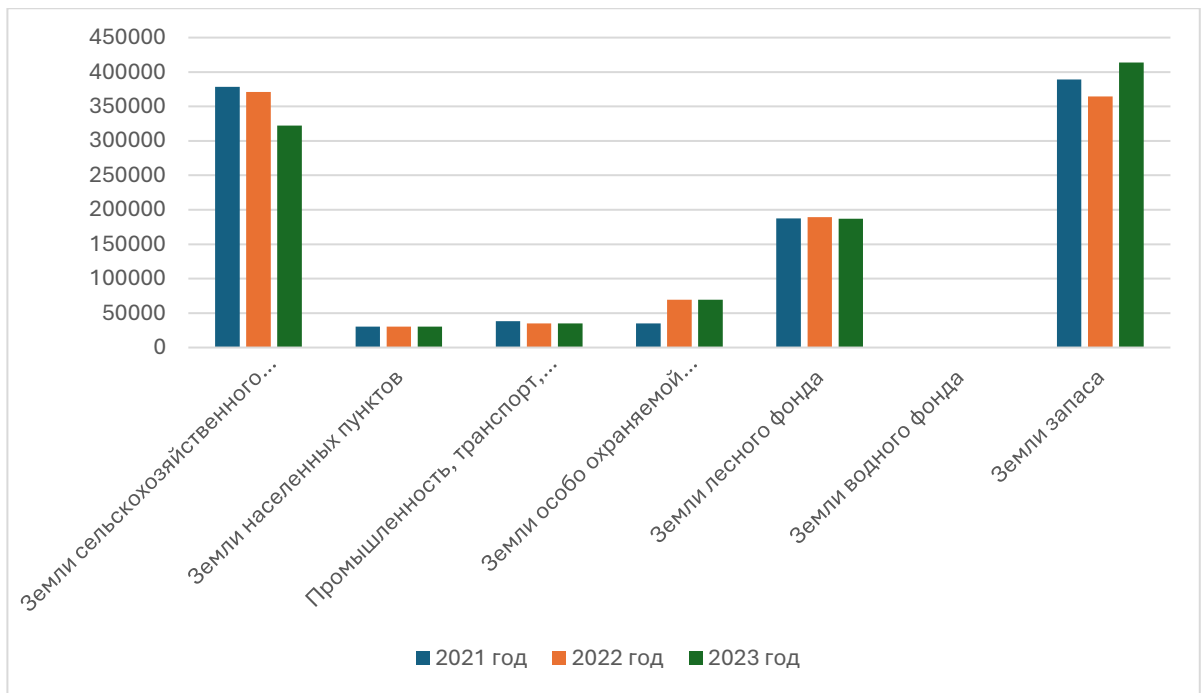


Рисунок 4 – Изменения в 3-х годах по категориям земель

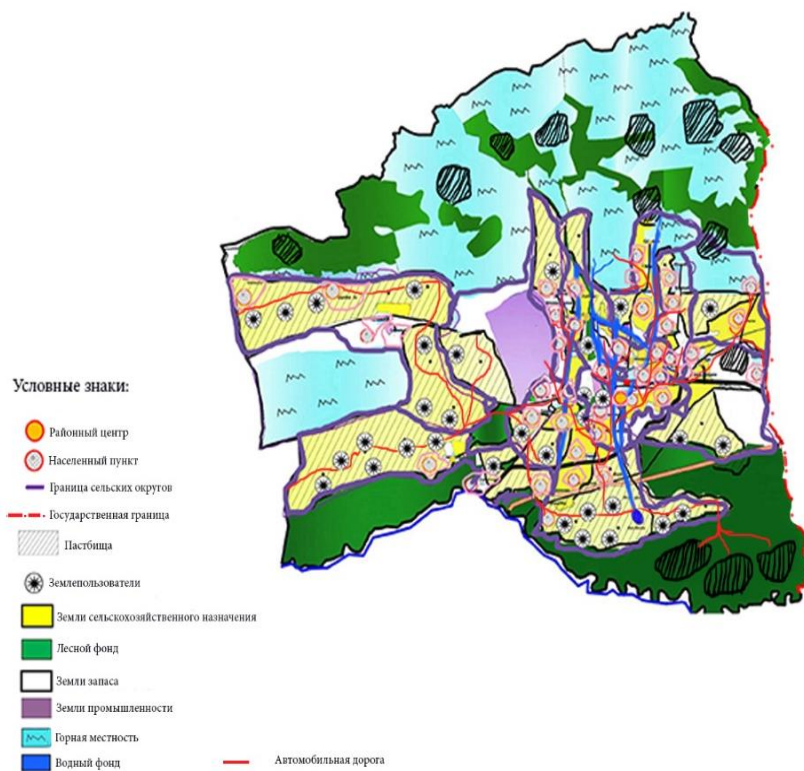


Рисунок 5 – Комплексная карта категорий земель по Панфиловскому району

В соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом, право пользования землями сельскохозяйственного назначения имеют физические и юридические лица на долгосрочных и краткосрочных (до 1-5 лет, с интервалом 5-49 лет), временных и постоянных, возмездных и безвозмездных основаниях. Оглядываясь назад на некоторые положения, подчеркивается, что право на землю, находящуюся в пользовании в связи с государственными нуждами, переходит от лица к государственной собственности.

Правом пользования землями сельскохозяйственного назначения обладают только граждане РК.

В связи с тем, что территория Панфиловского района является приграничной зоной, в связи с большим количеством расселений лиц без гражданства РК и большим количеством внутренней, внешней миграции, в районе также имеется реальная согласно правилам, предусмотренным Кодексом, ввод в эксплуатацию земель в сельском хозяйстве выносится на основании тщательной проверки.

В Панфиловском районе основная часть населения находит основной источник дохода, используя сельхозугодья. По данным на 2023 год в районе зарегистрировано 4896 человек, ведущих крестьянское хозяйство от физических лиц. По видам сельского хозяйства в районе используются земли по нижеприведенной таблице 5.

Таблица 5 – Отчет по видам угодий сельскохозяйственного назначения земельного фонда по Панфиловскому району

Земли сельскохозяйственного назначения	Общая площадь земель, тыс. га		
	2021 год 1 октября	2022 год 1 октября	2023 год 1 октября
1. крестьянские хозяйства	303623	296739	270135
2. хозяйственные партнеры	62528	62291	50331
3. сельскохозяйственные кооперативы	8785	8785	571
4. прочие негосударственные сельскохозяйственные учреждения	3122	2968	847
5. подсобные сельскохозяйственные учреждения	34	34	34
6. прочие сельскохозяйственные учреждения	122	122	122
Площадь всех сельскохозяйственных угодий	378268	370939	322040

Оглядываясь назад на данные таблицы, можно сказать, что площадь земель сельскохозяйственного назначения за последний год значительно уменьшилась. Из них доля земель, занятых в хозяйстве, снизилась в 2 раза. Перераспределение

сельскохозяйственных земель в земельный фонд района происходит под влиянием следующих факторов:

- Недопущение реализации продукции, произведенной хозяйственными землями, по соответствующим ценам;
- Непригодность складов хранения продукции и зерна;
- Отсутствие некоторых видов сельскохозяйственной техники и несвоевременный сбор продукции;
- Задержка и неправильная выплата объема и предоставления субсидий от государства;
- Сокращение поголовья скота вследствие сужения пастбищных угодий, отсутствия пастбищных угодий;
- Деградация пахотных земель в связи с несыпкой удобрений;
- Отвод каналов хозяйственных оросительных сетей в стороны;
- Плохая погода;
- Отсутствие на должном уровне государственных, иных льгот крестьянам;
- Недоступность выпуска продукции на экспорт;
- Различные изменения в сельских населенных пунктах и недоступность на уровне интернета сведений, касающихся крестьян.

Из-за этих проблем крестьянские хозяйства вынуждены проводить землю из-за неэффективности землепользования. И почти все эти причины приводят к удорожанию продовольствия, снижению ВВП района, а также к экономическому ущербу. Панфиловский район является предшественником выращивания кукурузы как во времена Союза, так и на современном республиканском уровне.

Динамика изменения земель населенных пунктов на территории района за 2021-2023 годы развернулась согласно рисунку 6, показанному ниже.

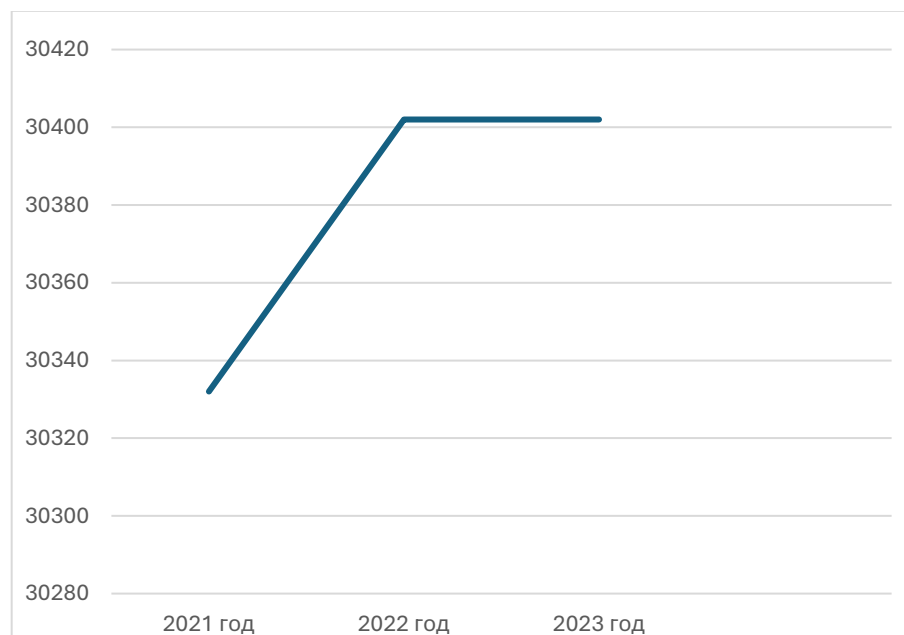


Рисунок 6 – Динамика изменения земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов в 2021 году 30332 тыс. га. 30402 тыс. га в 2022 году. вырос и остался неизменным в 2023 году.

Доля земель категории промышленности, транспорта, связи, обороны в 2021 году – 38021 тыс. га, в 2022 году - 35188 тыс. га. По данным на 1 октября 2023 года уменьшилось на 35077 тыс. га, указано на рисунке 7.

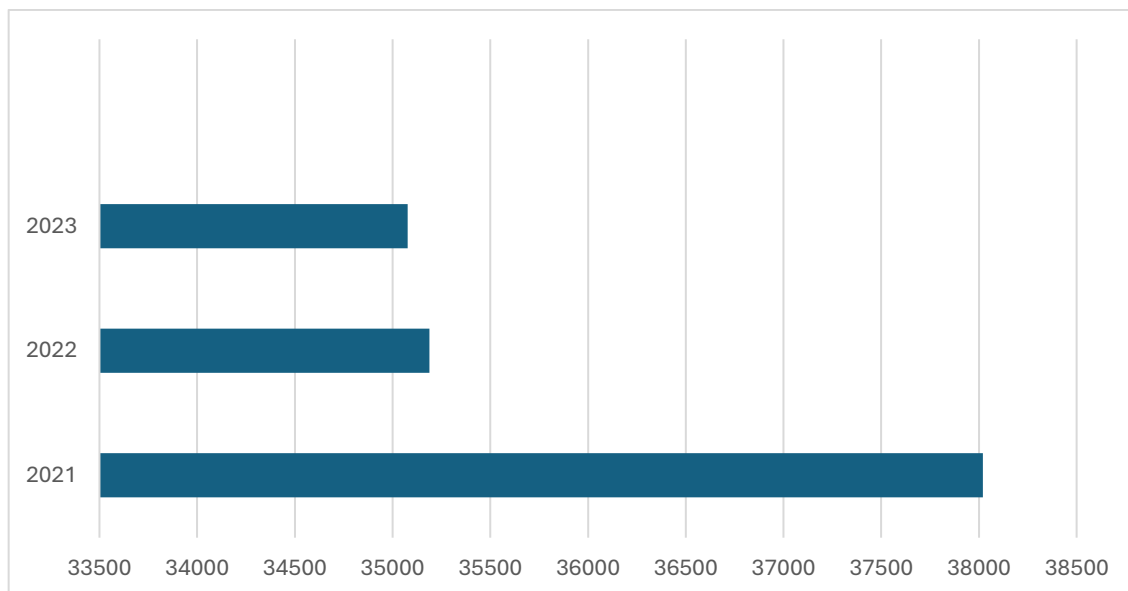


Рисунок 7 – Динамика изменения земель промышленности, транспорта, связи, обороны

В соответствии с рисунком 8, по динамике земель особо охраняемой территории на территории района в 2021 году - 34787 тыс. га. в 2022 и 2023 годах составило 69420 тыс. га. В земли особо охраняемой территории входит территория ГНПП «Алтынемель».

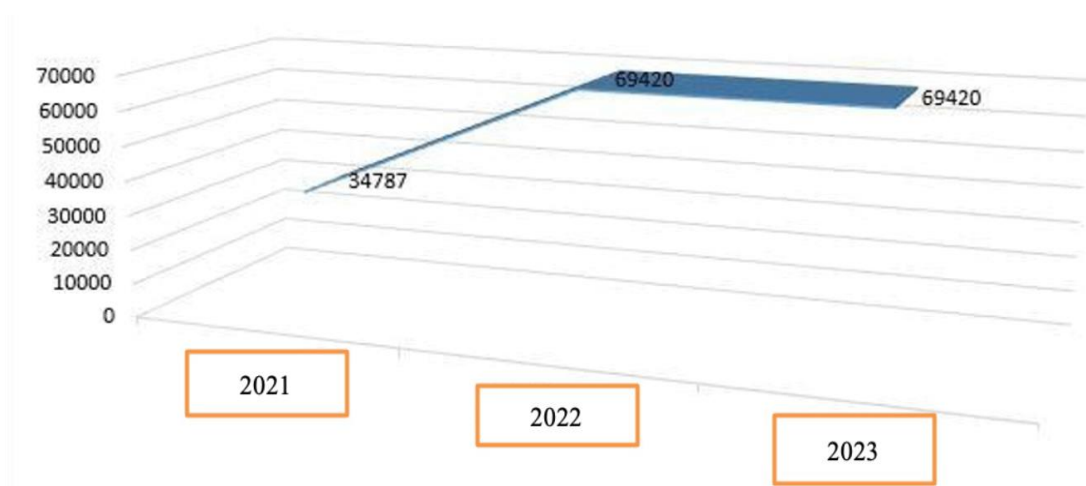


Рисунок 8 – Земли особо охраняемых территорий

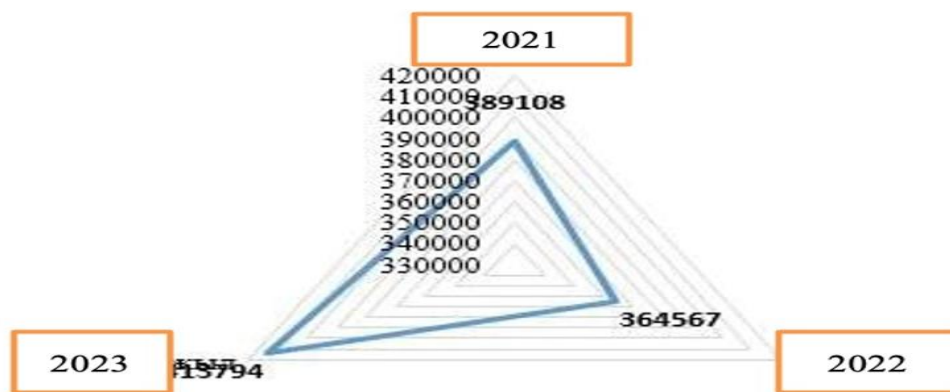


Рисунок 9 – Динамика изменения объема земель запаса

В Панфиловском районе работы по эффективному использованию земельного фонда осуществляются по решению местных исполнительных органов на средства республиканского и местных бюджетов, а также по заказу земельных участков и землепользователей. По данным на 2023 год, количество крестьянских хозяйств в Панфиловском районе сократилось, но наблюдается развитие других отраслей в районе. В настоящее время средства местного бюджета района расходуются на следующие важные виды работ по земельному отделению и землепользованию:

- на реконструкцию сухого порта «Алтынколь» и дороги «Ұлы Жибек»;
- на соответствующее изменение границ местных населенных пунктов;
- на межхозяйственное землеустройство и закрепление границ новых землевладельцев и землепользователей;
- на предоставление в область сведений государственного земельного кадастра;
- назначение границ и подготовка проектов административно-территориальных единиц;
- на составление электронной земельной кадастровой карты административных округов и населенных пунктов;
- на цели охраны земель лесного фонда и особо охраняемых территорий;
- на учет численности собственников земельных участков и землепользователей;
- на определение почвенного бонитета пахотных земель районов;
- на определение кадастровой цены земельных участков районов;
- регулярное проведение мониторинга земель;
- расчет базовых ставок земельных платежей;
- на составление схемы границ оценочных зон в населенных пунктах;
- составление кадастровой карты и атласа состояния и использования земельного фонда.

## 2.2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество в Панфиловском районе

Регистрация права на недвижимое имущество-обязательное условие, подтверждающее право на имущество. Договор купли-продажи, обмен, наследование или аренда не могут никак подтвердить права лица но, является основанием для регистрации. Регистрация прав на недвижимое имущество необходима для того, чтобы стать полноправным собственником имущества, обезопасить лицо от мошенничества и беспрепятственно выполнять операции, связанные с ним в будущем.

Недвижимость включает в себя все, что тесно связано с конкретным местом: земельные участки, здания и сооружения. При этом недвижимость делится на первичные и вторичные объекты. К первичным объектам относятся здания и сооружения, имеющие особое функциональное назначение, важнейшие градостроительные объекты, а к вторичным относятся-отдельные (выделенные) объекты права (квартиры, пристроенные помещения, магазины и офисы, входящие в состав первичного объекта). Так же, как у нас, т. е. у каждого из граждан РК есть свой идентификационный номер (ИИН) и удостоверение личности, объекты недвижимости на территории страны имеют свой уникальный номер (кадастровый номер) и технический паспорт. Портала электронного правительства

В разделе «Недвижимость» можно подать заявление на знание кадастрового номера недвижимости и регистрацию прав на онлайн - основе на том же основании, что и на рисунке 10.

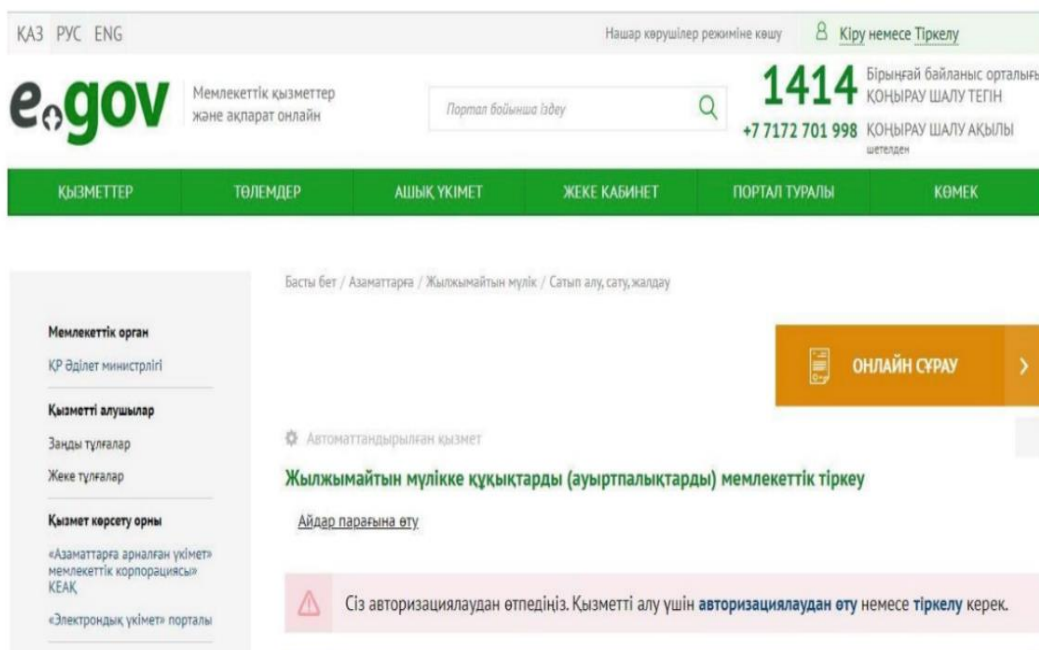


Рисунок 10 – Подать заявку онлайн через портал электронного правительства EGov

В качестве полных идентификационных характеристик недвижимого имущества узнаем сведения об объекте:

- адрес и при наличии регистрационный код адреса (как получить справку по адресу объекта недвижимости и регистрационный код адреса);
- вид недвижимости;
- кадастровый номер недвижимого имущества (знание кадастровой информации относительно земельного участка);
- вид собственности (получение информации о принадлежности земельного участка или информации о правоустанавливающем документе первоначального представления права);
- количество компонентов; категория земель и их делимость;
- специальная цель;
- этажность и площадь (общая и полезная).

Деление имущества на движимое, недвижимое впервые проявилось в правовой системе римлян и практикуется во всех современных правовых системах.

В современной правовой системе за недвижимостью сохранилась специальная правовая система. Этой специальной правовой системой будет регистрация специальных прав на недвижимое имущество. Ограничения на некоторые права и их осуществление состоят из административного контроля. В юридических основаниях Республики Казахстан понятие недвижимого имущества трактуется на законных основаниях.

В соответствии с действующим в Казахстане законом №310 от 2007 года "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество" государственная регистрация прав на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации в правовом кадастре следующих прав на недвижимое имущество:

- 1) право собственности;
- 2) право хозяйственного ведения;
- 3) право оперативного управления;
- 4) право землепользования сроком не менее одного года;
- 5) сервитуты в пользу доминирующего земельного участка или иного объекта недвижимости сроком не менее одного года.

А иные права могут быть зарегистрированы по усмотрению правообладателей.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления правообладателя, сторон (участников) сделки, государственного органа (его уполномоченного представителя) или иных уполномоченных лиц в регистрирующий орган. Для государственной регистрации заявитель (уполномоченный представитель заявителя) вправе предъявить документ, удостоверяющий его личность, и документов:

- заявление о государственной регистрации установленного образца;
  - правоустанавливающий документ, подтверждающий объект регистрации.
- В случае регистрации прав (обременений) на земельный участок представляется



идентификационный документ на земельный участок. При уступке прав (условий) по договорам залога недвижимого имущества предоставляется договор о уступке прав (условий) (договор о одновременной передаче активов и обязательств);

- документ, подтверждающий оплату за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Согласно отчету отдела земельного кадастра и недвижимости Панфиловского района о проделанной работе за 2022-2023 годы:

- Всего по итогам 2022 года поступило 1286 заявлений на регистрацию прав;

- Всего за декабрь 2023 года поступило 1211 обращений.

Количественные сведения по государственной регистрации прав района на 2022-2023 гг. приведены в таблицах 6 и 7.

Таблица 6 – Отчет о проделанной работе за 2022 год по государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Отчетный период	Количество всех регистраций	Электронная регистрация прав	Недвижимости количество отказов в государственной регистрации прав		Количество приостановок Государственной регистрации на недвижимое имущество		Передача тел. версии правоустанавливающего документа
			В бумажном	В электронном	В бумажном	В электронном	
2022 г	1286	249	8	0	14	2	8

В 2022 году по району поступило 1286 заявлений о регистрации прав на недвижимое имущество. Из них:

- 1037 обращений поступило на бумажном носителе;

- 249 обращений поступило на электронную регистрацию.

Жалоб от физических и юридических лиц по регистрации прав за 2022 год, поступивших в суд дел по регистрации, нарушений не зарегистрировано.

По регистрации недвижимого имущества:

- Зарегистрировано 987 заявлений на регистрацию жилья, 2 из них отказано в регистрации;

- 55 заявлений зарегистрированы в нежилых целях, 6 из них отказано в регистрации;

- Количество регистраций (запретов) обременений правоохранительных и судебных мест 3;

- Зарегистрировано 196 обременений (залогов) и 48 из них прекращены по залогу;

- Всего приостановлено 14 регистраций, отказано в регистрации 8 и возвращено 2.

Таблица 7 – Отчет о проделанной работе за 2023 год по государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Отчетный период	Количество всех регистраций	Электронная регистрация прав	Недвижимости количество отказов в государственной регистрации прав		Количество приостановок Государственной регистрации на недвижимое имущество		Передача тел. версии правоустанавливающего документа
			В бумажном	В электронном	В бумажном	В электронном	
2023 г	1212	286	15	3	12	0	16

По району в 2023 году поступило 1211 заявлений о регистрации прав на недвижимое имущество. Из них:

- 925 обращений поступило на бумажном носителе,
- 286 обращений поступило на электронную регистрацию.

Жалоб от физических и юридических лиц по регистрации прав за 2023 год, поступивших в суд дел по регистрации, нарушений не зарегистрировано.

По регистрации недвижимого имущества:

- Зарегистрировано 947 заявлений на регистрацию жилья, 8 из них отказано в регистрации;
- 31 заявление зарегистрировано в нежилых целях, 7 из них отказано в регистрации;
- Количество регистраций (запретов) обременений правоохранительных и судебных органов 0;
- Зарегистрировано 143 обременения (залога) и 84 из них прекращена регистрация по залогу;
- Всего приостановлено 12 регистраций, отказано в регистрации 15 и нет возвращенных заявлений.

В районе не было досудебной регистрации имущества и правонарушений в отношении недвижимого имущества. На территории района существовали такие факты, как незаконное использование земли физическими и юридическими лицами, в том числе захват земель, использование земель по взаимному согласию, незаконное занятие мест в торговых точках, незаконное ограждение земель, расположенных вблизи от доли земель по закону. Им выданы замечания со стороны земельной инспекции. Очевидно, что все предупреждающие землепользователи не знают прав, касающихся земли, и нормативов, касающихся видов землепользования. В целях эффективного землепользования и оказания правовой помощи, количество правонарушений,

связанных с землей, значительно уменьшается в каждом округе путем консультирования один раз в год и предоставления сведений, касающихся регистрации прав и подачи заявлений в электронном виде.

На рисунке 11 указаны виды недвижимости, которые поступают на регистрацию прав по Панфиловскому району.



Рисунок 11 – Виды недвижимости, поступившие на регистрацию прав

При регистрации прав на недвижимое имущество:

- Подача заявления без сбора большого количества документов в унифицированной системе регистрации;
- О том, что подача электронных обращений до сих пор недостаточно конкретна для населения;
- Ведение регистрации недвижимости по принципу «одного окна»;
- Гораздо проще и унифицируется работа регистрирующего органа путем решения вопросов создания базы для лиц о зарегистрированных объектах единого доступа по видам недвижимости.

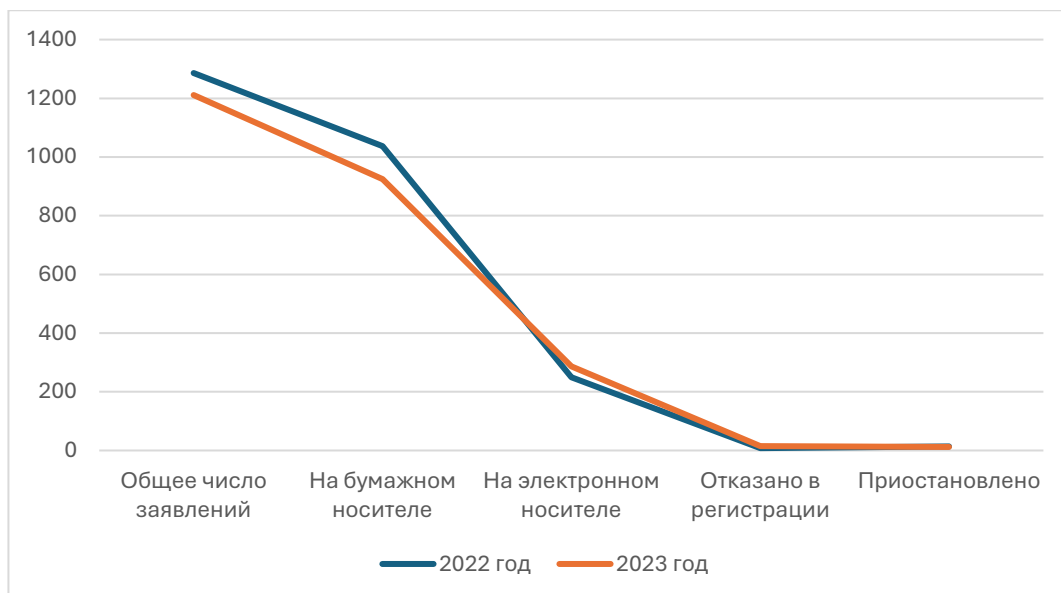


Рисунок 12 – Сравнительные показатели по регистрации прав

По рисунку 12 в районе растет число электронных лиц, обращающихся за регистрацией прав на имущество по программе «Цифровой Казахстан». Потому что гораздо проще обратиться через портал электронного правительства EGov, и можно работать, не выходя из дома. Также отдел земельного кадастра и техосмотра недвижимости работает в электронном виде через действующее НАО ГК «Правительство для граждан». Одним из преимуществ электронного обращения является то, что права могут регистрироваться в автоматической системе в кратчайшие сроки, а также отражаться в единой базе данных на имя лица.

В случае внедрения унифицированной системы регистрации на республиканском, областном, районном уровнях, без проблем можно снизить расходы на статистические данные и систему регистрации и бюджет.

### 2.3 Правовая сущность сделок с недвижимым имуществом

Сделки, совершаемые в отношении недвижимости, требуют государственной регистрации. Необходимыми предпосылками к действительности сделки должны быть соблюдены следующие требования:

- заключающими сделки должны быть совершеннолетние и психически здоровые люди;
- каждая сторона должна заключить сделку по своему усмотрению;
- содержание сделки не должно противоречить требованиям закона или моральным основам;
- сделка должна быть совершена в форме, обязанной законом. Например, если договор ренты должен быть заверен нотариусом, необходимо провести

государственную регистрацию основания договора, предусматривающего передачу недвижимого имущества по ренте.

Пунктом 1 статьи 118 Гражданского кодекса Республики Казахстан в обязательном порядке осуществляется государственная регистрация недвижимого имущества и совершение с ним сделок. Таким образом, основанием для перечисления всегда было принятие закона О государственной регистрации недвижимости и заключении с ними сделок.

Государственная регистрация - процедура учета прав собственности и других прав регистрирующими органами, утвержденная по постановлению. Несоблюдение требований государственной регистрации влечет недействительность сделки. В случае нарушения требований к форме, содержанию и участникам сделки, а также к свободе их волеизъявления сделка может быть признана недействительной по требованию заинтересованных лиц, соответствующих государственных органов, либо прокурора. Специфика недействительной сделки остается недействительной независимо от решения суда. Он не работает по юридическим результатам и считается недействительным, начиная с времени его выполнения.

В отношении недвижимого имущества законом установлено, что:

- при регистрации недвижимого имущества по соглашению сторон и при регистрации указано, что если в информационную систему правового кадастра поступила электронная копия правоустанавливающего документа, то моментом государственной регистрации права на недвижимое имущество является подтверждение его возникновения, изменения или прекращения путем направления регистрирующим органом уведомления о произведенной регистрации. Это означает, что недвижимого имущества должен быть зарегистрирован в правовом кадастре, полагая, что время регистрации будет зафиксировано с момента законного владения правом.

- в правовом кадастре говорится, что права (обременения прав) недвижимого имущества, не подлежащего обязательной государственной регистрации, возникают в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан, регулирующими соответствующие отношения, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

- излагается, что ранее возникшие права подлежат учетной регистрации в правовом кадастре в соответствии с предусмотренным законом порядком.

- при государственной регистрации прав на первичные и вторичные объекты и права на земельный участок, которые регистрируются отдельно или регистрируются с государственной регистрацией прав на земельные участки, одновременно регистрируются права на недвижимое имущество.

- с момента введения государственной регистрации прав на недвижимое имущество правовой кадастр и правоустанавливающий документ считаются единственными источниками информации, подтверждающими зарегистрированные права (обременения прав) на недвижимое имущество. То есть документ, выданный правовым кадастром и имуществом с момента

регистрации недвижимого имущества любым лицом, является основанием для передачи любой информации.

- в случае расхождения сведений, содержащихся в информационной системе правового кадастра и правоустанавливающим документе, приоритет отдается правоустанавливающему документу, зарегистрированному в регистрационном деле.

Все сведения в правовом кадастре ведутся на каждый объект недвижимости и приравненные к ним объекты. Объекты недвижимости идентифицируются по кадастровому номеру. Все записи о государственной регистрации прав на недвижимое имущество должны быть внесены регистрирующим органом в информационную систему правового кадастра.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество производится в соответствии со следующим порядком:

- принимает необходимые документы от лиц для целей государственной регистрации;

- проверяет законность совершаемых сделок и иных юридических оснований, являющихся основанием возникновения, изменения, прекращения прав (обременений прав) на недвижимое имущество и соответствие документов, представляемых на государственную регистрацию, действующему законодательству;

- вносит в регистрационный лист такую запись, как произведенная регистрация или отказ в государственной регистрации, приостановление;

- в правоустанавливающем документе делается запись о проведенной государственной регистрации;

- правоустанавливающий документ с отметкой о проведенной регистрации, а также выдача документа об отказе или приостановлении государственной регистрации, выдача свидетельства о государственной регистрации.

Регистрирующее учреждение имеет право рассмотреть на соответствующей базе сведения о технических и идентификационных характеристиках объекта недвижимости, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В системе регистрации также предусмотрена электронная система регистрации. Регистрация прав (обременений прав) осуществляется в случаях возникновения, изменения или прекращения сделки, удостоверенной в нотариальном порядке, посредством свидетельства о праве на наследство, на основании свидетельства о праве собственности.

Электронная регистрация производится в следующем порядке:

- 1) после заверения нотариусом сделки и выдачи свидетельства о праве на наследство или свидетельства о праве собственности:

- направляет электронную копию правоустанавливающего документа, удостоверенного электронной цифровой подписью (ЭЦП), в информационную систему правового кадастра через единую нотариальную информационную систему;

- покупатели недвижимости:

- об уникальном номере правоустанавливающего документа, присвоенном в Единой нотариальной информационной системе;

- по согласованию с уполномоченным органом и антимонопольным агентством извещает из числа центральных государственных органов о сумме платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, установленной уполномоченным органом, определяемой решением Правительства Республики Казахстан, или об освобождении от уплаты;

- в случае освобождения покупателя недвижимости от уплаты платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество сканирует документ, подтверждающий право на скидку;

- в информационную систему правового кадастра:

- на электронные адреса участников сделки в сети Интернет-при их наличии;

- направляет электронную копию документа, подтверждающего освобождение лица от уплаты платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество;

2) правообладатель или его уполномоченный представитель должны оплатить сумму за государственную регистрацию через платежный шлюз (ПШЭП) "электронного правительства" любым способом с обязательным указанием данных плательщика платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и уникального номера правоустанавливающего документа. Реквизиты квитанции после оплаты за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество являются электронными хранятся на ПШЭП в виде квитанции и направляется в информационную систему правового кадастра;

3) регистрирующий орган:

- проверяет наличие в информационной системе правового кадастра, при необходимости на ПШЭП электронной квитанции, подтверждающей оплату за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, полноту уплаченного платежа и соответствие уникального номера правоустанавливающего документа, указанного в электронной квитанции и электронной копии правоустанавливающего документа;

- Уведомление о проведении регистрации или об отказе, либо приостановлении государственной регистрации в соответствии с основаниями, предусмотренными законом, направляется в единую нотариальную информационную систему, а также (при их наличии) на электронные адреса участников сделки;

- в целях хранения в регистрационном деле подготавливает правоустанавливающий документ, уведомление о проведении регистрации или об отказе или приостановлении государственной регистрации и электронную квитанцию, подтверждающую оплату за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, на бумажном носителе.

Большая часть обращений физических и юридических лиц по регистрации недвижимости на территории Панфиловского района Жетысуской области связана с регистрацией частных жилых зон (домов, дач) и производственных

мест (кафе, торговые места для малого бизнеса). В качестве примера, согласно количественным данным за 29 декабря 2022 г. и 28 марта 2023 г. поступили заявления на регистрацию следующих форм по регистрации права в районе согласно таблице 8.

Таблица 8 – Виды форм по регистрации прав (29.12.2022 г. - 28.03.2023 г.)

№	Наименование формы	Заявки	
		в бумажном виде	в электронном виде
1	Земельный участок	62	531
2	Квартира	12	32
3	Общественно-деловое учреждение	2	4
4	Место бытового обслуживания	3	4
5	Учреждение здравоохранения	2	1
6	Место общественного питания	1	1
7	Торговая площадь	4	4
8	Сельскохозяйственное строительство	1	3
9	Производственный объект		4
10	Индивидуальный жилой дом	199	380
	Всего	286	974

От электронных обращений по расписанию, на бумажном носителе заявителей становится все больше. Гораздо выгоднее будет перейти на цифровой характер электронного обращения с целью правовой регистрации и заключения госзаказа и его оптимальной регистрации в единой базе правового кадастра.

С целью оптимизации регистрации в правовом кадастре:

- переход на единую онлайн систему регистрации с опорой на работу портала электронного правительства;
- унификация регистрационной работы в целях упрощения процесса регистрации государственных учреждений, ведущих правовой кадастр;
- переход на систему оплаты онлайн платежей, производимых в целях регистрации права;
- создать информационную базу, в которой на определенном уровне будут доступны сведения об имуществе граждан на доступном для них уровне, и войти через персональный логин;
- ввести и подключить систему проверки и оплаты в единой системе для уплаты налогов и налогов;
- заключение сделок в облегченной системе, оптимизированной для системы нотариальной регистрации, посредством ЭЦП обеих сторон.



### 3 Рациональное использование земель Панфиловского района и объектов недвижимости на правовой основе

#### 3.1 Проблемы и эффективное использование земель Панфиловского района

Земли всех уровней по семи категориям земель на территории района в целях эффективного освоения и использования приняты конкретные мероприятия. В соответствии с рисунком 13, с земельными условиями Панфиловского района по итогам 2023 года в районе земли сельскохозяйственного назначения – 322040 тыс. га; земли населенных пунктов – 30402 тыс. га; промышленности, транспорта, связи, обороны и других с/х земель – 35077 тыс. га; земли особо охраняемых природных территорий – 69420 тыс. га; земли лесного фонда-187171 тыс. га, земли водного фонда – 347 тыс. га; доля земель запаса-413794 тыс. га; общая площадь земель составляет 1058252 тыс. га.

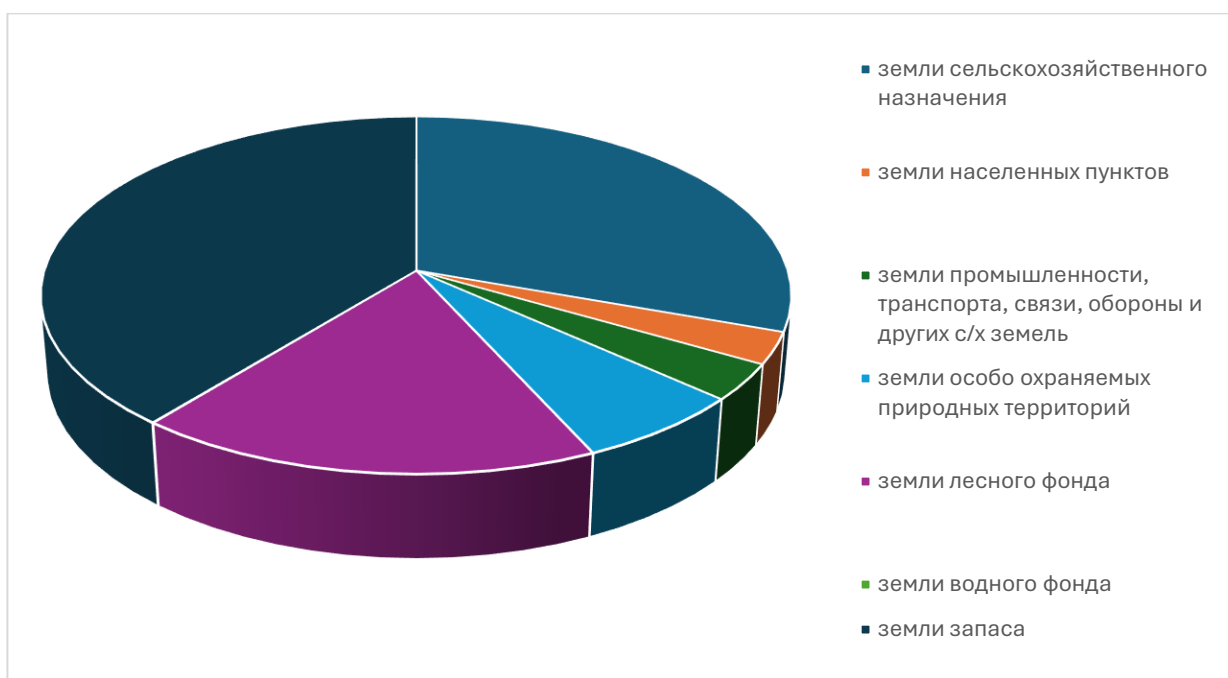


Рисунок 13 – Земельный фонд Панфиловского района на 2023 год

Доля земель сельскохозяйственного назначения по сравнению с процентными показателями составляет 30%, земель лесного фонда-18% и земель запаса-39%. В целях эффективного использования земель района проводится работа по различным категориям. Последние 3 согласно данным за год, землепользование в районе реализуется по следующим отраслям.

В 2021 году, поскольку все виды земель сельскохозяйственного назначения заняты районными районами, он обеспечивает большую часть бюджета района. Объем валовой продукции сельского хозяйства составил 37,6 млрд. долл. индекс

физического объема составил 101,2%. Мясо-18815 тонн (105,1%), молоко – 43283 тонн (104,0%), яйца-10430 тыс. штук (100,5%). поголовье скота, КРС-73601 голов (102,1%), овец и коз – 275652 голов (100,1 %), свиней – 130 голов (100,0%), лошадей – 18154 голов (98,9%) и птицы – 105330 голов (100,0%).

Кроме того, в 2021 году этот район также находился на переднем крае садоводства. В районе засеяно более 2005 садов и 176 га виноградников. Большая часть садов засеяна 578 га – яблонями, 405 га – красной вишней, 74 га – персиками, 40 га – сливами и 13 га-грушами. Около 990 гектаров садов заняты капельным орошением.

По программе «Нұрлы жер» выполнены работы по продолжению инженерно - строительной системы в городе Жаркент, завершению строительства 40 арендных жилых домов в городе Жаркент, благоустройству 40 арендных жилых домов, строительству инженерно - коммуникационной инфраструктуры в селе Пенжим (Нуркент), 2 этапу (водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение).

По водоотведению и водоснабжению обеспечено 41 (97,6%) населенных пунктов, по водоснабжению – 1 (2,4%) населенных пунктов.

Протяженность дорог республиканского уровня составляет 159 кв. м, местных - 191 кв. м, межсельских-531 кв. м. В районе ведется строительство дорог республиканского уровня.

По данным на 2022 год, объем продукции, произведенной в сельском хозяйстве района, составил 40,8 млрд. долл.тенге, показатель физического объема которого составил 103,0%. Мясо 18,9 тыс. тонн или 100,7% к уровню 2021 года, молоко 45,4 тыс. тонн или 103,7%, яйца 10,3 млн. штук или 100,0%. Общая площадь пашни в земледелии увеличилась на 234 га и составила 43,6 тыс. га, в том числе кукуруза зерновая увеличена на 100 га и составила 25,9 тыс. га.

Проведены работы по строительству инженерно-инфраструктурных систем на земельных участках, предоставляемых для строительства жилья в городе Жаркент, по строительству систем инженерной инфраструктуры в селе Пенжим (Нуркент).

В 2022 году проведен капитальный, средний и текущий ремонт автомобильных дорог. В г. Жаркент проведен капитальный ремонт дорог по 7 улицам протяженностью 6,1 км, средний ремонт 8 улиц в 8 населенных пунктах, текущий ремонт 3 улиц в 3 населенных пунктах.

По данным на 2023 год, отрасль сельского хозяйства в районе составила 48,8 млрд. долл. произведено продукции тенге, 103,1%. Площадь посевных площадей составила 43,9 тыс. га, в том числе зерновых 27,1 тыс. га, кукуруза увеличилась на 26,0 тыс. га, картофель-на 1,3 тыс. га, овощи-на 1,2 тыс. га, бахчевые-на 283 га, кормовые-на 13,9 тыс. га. Валовая продукция кукурузы составила 168,6 тыс. тонн, картофеля-23,3 тыс. тонн, овощей-32,8 тыс. тонн, бахчевых-7,5 тыс. тонн, фруктов-14,2 тыс. тонн. В животноводстве произведено 19215 тонн мяса, в прошлом году-101,4%, молока-43042 тонны (100,0%), яиц-6,5 млн. произведено штук (80,0%).

Поголовье крупного рогатого скота составило 77,0 тыс. голов (102,6%), овец и коз – 280,2 тыс. голов (100,2%), лошадей – 18,5 тыс. голов (100,6%) и птицы-91,4 тыс. голов (109,0%).

Вопросы эффективного землепользования и земельных отношений Панфиловского района находятся на том же уровне, что и областного и других районов. Согласно Земельному отчету Жетысуской области за последние годы, вопросы землепользования в области следующие.

Общий земельный фонд области составляет - 22 млн 358 тыс. 429 га, из них 15 млн 734 тыс. га - земли сельскохозяйственного назначения, в том числе пашня - 1 млн 056 тыс. га, орошаемость - 475 тыс. га, многолетние насаждения-29 тыс. 243 га, залежи-119 тыс. 356 га, сенокосы - 468 тыс. 334 га, пастбища – 14 млн 055 тыс. га, сады и служебные участки-5 тыс. 716 га.

На 01 июля 2023 года зарегистрировано 136 817 заявлений на получение земельных участков для ведения индивидуального жилищного строительства. Большинство обращений зарегистрировано в пригородных районах г. Талдыкорган и г. Жетысу.

В связи с объявлением моратория на предоставление земельных участков сельскохозяйственного назначения, в 2016 году конкурсов и аукционов на предоставление земель сельскохозяйственного назначения не проводилось.

- В 2021 году проведено 4 конкурса, выдано 142 земельных участка площадью 22,6 тыс. га (Жамбылский, Каратальский, Райымбекский районы и город Капшагай).

- В 2022 году проведено 6 конкурсов, передано 297 земельных участков площадью 84, 7 тыс. га (Жамбылский, Илийский, Ескельдинский, Коксуский, Уйгурский районы и город Текели).

Кроме того, до конца года проведено 11 конкурсов, планируется предоставить 103,6 тыс. га земельных участков (5,3 тыс. га пашни, в том числе 1,2 тыс. га орошаемых, 0,8 тыс. га сенокосов, 97,3 тыс.га пастбища). Также в области на конкурсной основе имеется возможность передать 7,2 млн га земель сельскохозяйственного назначения из земель запаса.

В Алакольском и Панфиловском районах на коммерческие цели в 2021 году передано 53 земельных участка площадью 144,2 га.

В соответствии с планом мероприятий по реализации задач в области регулирования земельных отношений на 2021-2021 годы " проведена проверка земель собственников земельных участков и землепользователей. В целях реализации данной работы были созданы комиссии на уровне области, района, города, в 2021 году были созданы сельскохозяйственные проведены документальные инвентаризации земель населенных пунктов области и области, в 2022 году проведены документальные обследования земель промышленности и особо охраняемых природных территорий. В 2023 году проведены проверки водных, лесных запасов и земель запаса.

Кроме того, в области разработана комплексная электронная карта земельных ресурсов по переводу процессов оказания государственных услуг в электронный формат в 2015 году. На эту карту включены сельскохозяйственные

угодья, неиспользуемые земли, ирригационные сети, а также проекты государственного значения.

Проведена работа по совершенствованию комплексной электронной карты земельных ресурсов, в результате которой:

- обеспечивает полный перевод государственной услуги в электронный формат от приема заявлений до выдачи идентификационного документа на земельный участок;
- это значительно сокращает время рассмотрения обращений;
- создание полностью автоматизированных рабочих мест по обработке обращений;
- повышает качество оказания государственных услуг;
- обеспечивается прозрачность и контроль процессов предоставления земельных участков.

Из областного бюджета на 2023 год выделено 509 млн. тенге, за счет которых будут выполнены работы по сбору пространственных данных территорий, обработке материалов дистанционного зондирования Земли, аэрофотосъемке, наземной съемке современными лазерными комплексами (топосъемка) и автоматизации государственных услуг.

На сегодняшний день объявлен открытый конкурс по государственным закупкам, который будет осуществляться комитетом по государственным закупкам Министерства финансов Республики Казахстан через единого организатора. В дальнейшем вышеназванная система включает в себя следующие задачи:

1. проанализировать опыт проведения аукционов по продаже земельных участков и рассмотреть вопрос перевода торгов на единую электронную площадку;
2. рассмотреть вопрос о введении электронного реестра очередников на получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
3. принятие мер по разработке и утверждению генеральных планов, схем развития, проектов планировки и застройки всех населенных пунктов, а также подготовке площадок для отвода под индивидуальное жилищное строительство;
4. обеспечение исполнения законодательства о доступе населения к информации о земельных участках и актуальных данных о перечне очередности. Также на территории области организована работа по переводу услуг в онлайн-систему.

Реализация проекта позволит оказывать онлайн услуги по предоставлению земельных участков для строительных целей, топосъемке, техническим условиям, планам развития территорий и др.

Результат оказания государственной услуги в сфере земельных отношений срок оказания сокращается с 1 до 30 дней, в сфере архитектуры и строительства - с 100 до 10 дней.

В целях проведения контроля за эффективным использованием земель сельскохозяйственного назначения действующим земельным законодательством с участием представителей Общественного совета, негосударственных

организаций в сфере агропромышленного комплекса и органов местного самоуправления:

- в первые пять лет аренды предусматривается проведение регулярного мониторинга ежегодно, в последующие периоды-на орошаемых сельскохозяйственных угодьях-каждые три года, на неорошаемых сельскохозяйственных угодьях-каждые пять лет.

- положительные результаты проведенного мониторинга использования земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных для ведения крестьянского или фермерского хозяйства, сельскохозяйственного производства, являются основанием для принятия местным исполнительным органом решения о продлении срока действия договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского или фермерского хозяйства либо сельскохозяйственного производства.

Согласно информации акиматов районов и городов, земельные участки сельскохозяйственного назначения общей площадью 124728,0 га (1371 участок) в 2022 году зарегистрированы в качестве бесхозяйного имущества (Алаколь, Аксу, Енбекшиказах, Ескельды, Коксу, Панфилов, Саркан, Райымбек, Кеген, Кербулак).

Панфиловский район в целях эффективного использования земель занимает лидирующие позиции в республике по производству кукурузы в сфере сельского хозяйства, промышленности, туризма, поскольку показывает высокие показатели урожайности. Кроме того, в районе в айдарлинском сельском округе производится овощная теплица, в селе Коныролен-животноводческая отрасль, в районах вблизи г. Жаркент-яровые культуры. В том числе: картофель, долг, дыни и т.д. и большая часть фруктов полностью обеспечивают жителей района.

Имеется автодорога «Жетысу - Кокпек-Коктал-Хоргос» для земель промышленности, транспорта, связи, обороны, а также участок дороги «Жетысу - Шонжи - Коктал - Хоргос». Автодорога «Западная Европа – Западный Китай» проходит по территории Панфиловского района.

Площадь рекреационной природной территории также достаточно велика. Наряду с историко-культурными достопримечательностями района, такими как «Аулие ауылға», «Жаркентская мечеть» (Уалибайская мечеть), в долю государственного национального природного парка «Алтынемель» входят земли района.

Вся земельная доля Панфиловского района имеет большое стратегическое значение для социально-экономического развития Жетысуской области. Именно на этой территории по инициативе главы государства реализован крупный уникальный проект - свободная экономическая зона «Хоргос - Восточные ворота», открывшая новые возможности для развития района. Основным элементом СЭЗ является сухой порт-Казахстан является первым наземным портом и крупнейшим логистическим парком в Центральной Азии. Поэтому сейчас этот приграничный район перспективен.

В целях создания нормативно-правовой базы создания МЦПС “Хоргос” распоряжением Премьер –министра №33 от 25 февраля 2005 года создана

рабочая группа для выработки предложений по созданию законодательной и нормативно-технической базы создания индустриальной зоны в приграничных районах Республики Казахстан. Основным предметом деятельности вокруг Хоргоса является создание, развитие и обеспечение инфраструктур на территории казахстанской части МЦПС «Хоргос», а также привлечение потенциальных инвесторов для осуществления видов деятельности, предусмотренных соглашением в казахстанской части.

Цель создания центра:

- реализации индустриально-инновационной политики государств;
- активизация экономики региона через привлечение иностранного капитала, улучшение инвестиционного климата;
- экономическая интеграция и развитие экспортноориентированных отраслей промышленности РК;
- развитие перерабатывающей промышленности и агропромышленного сектора республики;
- внедрение системы международных стандартов во внешнеторговые операции;
- развитие терминальных услуг в транспортно-логистическом и импортном, экспортном, а также транзитном грузообороте;
- развитие международного туризма, включающего развитие инфраструктуры туризма, транспорта и связи вдоль Великого Шелкового пути;
- трудоустройство местных специалистов и повышение квалификации кадров.

Создание центра также позволит гражданам страны безвизовый въезд на территорию для деловых встреч, ознакомления с промышленной продукцией, произведенной в Казахстане, Китае и странах СНГ, заключения и отдыха торговых соглашений. Проектирование, строительство, освоение Казахстанской и китайской частей центра осуществляется заинтересованными организациями, определенными в соответствии с национальным законодательством государства-сторон. На территории центра осуществляются все виды деятельности, согласованные с уполномоченными государственными органами и не запрещенные национальным законодательством государства-сторон. Также проводятся торговые, транспортные и другие хозяйственные услуги с соблюдением соответствующих требований. Создание и дальнейшее развитие МЦПС «Хоргос» открывает новые возможности для расширения международной торговли как главного опорного пункта большого Европейско-Азиатского экономического моста.

Панфиловский район занимает важное место как в области, так и на республиканском уровне. В районе проходит сухой порт Алтынколь и автодорога Западная Европа-Западный Китай. Также осуществляется доставка товаров через Восточные ворота Хоргоса. В целях эффективного освоения земель в районе по категориям земель необходимо предпринимать конкретные экономические мероприятия. К историко-культурным местам, музеям и памятникам района относятся увеличение ВВП в регионе возможно за счет привлечения большего

количества туристических маршрутов. В регионе, который исследовал сам Ш. Уалиханов, необходимо развивать отрасль сельского хозяйства и использовать для орошаемых полей большие и мелкие речные воды. Использование на территории Панфиловского района категорий земель в зависимости от различных природных зон должно быть освоено с составлением планов, соответствующих расположению зон и населенных пунктов. Например, в центре района г. Жаркент и прилегающих территориях можно производить и продавать яровые культуры земледелия. Это связано с тем, что в регионах весна наступает рано, а в летние месяцы температура значительно повышается. А на территории, примыкающей к национальному природному парку «Алтынемель», можно сделать туристические маршруты. Совместно с администрацией района, создав электронную карту района, можно привлечь посетителей в зерновую зону района, туристические зоны и санаторно-курортные курорты, соответствующие изменению климата. В ходе развития дорог республиканского значения занятия малым предпринимательством также станут основой качества жизни района и дальнейшего благоустройства населенных пунктов. Конкретных мероприятий в районе местный исполнительный может быть реализован на основе органов и республиканского бюджета.

В Панфиловском районе имеется достаточный потенциал для увеличения производства сельхозпродукции в разы. Но, прежде всего, следует рассмотреть все меры по повышению эффективности использования его земельного фонда и его использования. Также необходимо заменить землепользование и его рациональное использование на оперативные индустриально-инновационные технологии через проект «индустриализация 4.0».

Мировой опыт показал, что 90% роста объема валового внутреннего продукта (ВВП) происходит за счет внедрения и освоения новых инновационных технологий.

Согласно SWOT-анализу, указанному на таблице 9, можно понять, что освоив новые инновационные технологии, улучшив земельные условия, мы сможем получить возможность возделывать конкурентоспособные сельскохозяйственные культуры. Своевременное выполнение плана поддержки сельского хозяйства в ежегодном Послании, основа для увеличения объемов нашего производства и продукции.

Таблица 9 – SWOT-анализ с целью эффективного использования земель Панфиловского района

<b>Сильные стороны</b>	<b>Слабые стороны</b>
<p>создание отдела по эффективному использованию земель в районе, составление карты в онлайн системе и снимок целого района в целях эффективного использования земель, использование космических и аэрофотосъемочных работ в целях эффективного контроля над земными запасами, переход к управлению землями в цифровой системе, ежегодное проведение удобрительных работ в целях предотвращения деградации земель, организация охраны земель на правовой основе.</p>	<p>недостаточные финансы для целей создания цифровой системы, слабость системы применения новых технологий для создания системы на местах, недоступность космических изображений, отсутствие спутников в Казахстане, законодательное обеспечение для создания электронной системы, слабость законов о земле, нехватка самолетов и специалистов для работы по удобрению.</p>
<b>Возможности</b>	<b>Угрозы</b>
<p>увеличивается проверок и ежегодного анализа через создание отдела, в цифровой системе будет доступно много информации и услуг, сохраняется плодородие земель, предотвращается деградация, на правовой основе не будет больше нарушений.</p>	<p>не предотвращается повреждение земли из-за неэффективной организации цифровой системы, отставание от других государств из-за не перехода на новые системы, неспособность сохранить плодородный слой земли; совершенно неправильное использование земли приводит к увеличению количества правонарушений.</p>

### 3.2 Правовые вопросы земельных и объектов недвижимости Панфиловского района

Жетысуская область является крупной административно-территориальной единицей на республиканском уровне. Земля области также плодородна и благоприятна для хозяйства. Поскольку Жетысуская область — это регион, специализирующийся на сельском хозяйстве, на территории области есть управление по контролю за использованием и охраной земель. На I квартал 2020 года Управлением поставлены следующие задачи:

- Организация эффективного и качественного контроля за использованием и охраной земель;



- Проведение проверок МиО и уполномоченных органов районов, городов по вопросам соблюдения земельного законодательства Республики Казахстан при предоставлении права на земельный участок и изменении целевого назначения земельного участка;

- Обеспечивать подачу иска по отмене незаконных решений МиО при предоставлении права на земельный участок и изменении целевого назначения земельного участка.

А компетенция управления обеспечивает соблюдение государственными органами, физическими, юридическими и должностными лицами земельного законодательства и Земельного кодекса Республики Казахстан, выявление и устранение нарушений земельного законодательства Республики Казахстан, восстановление нарушенных прав граждан и юридических лиц, соблюдение правил пользования земельными участками, выполнение мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

Обеспечивает выполнение следующих важных функций:

Осуществляет государственный контроль за использованием и охраной земель, в том числе за:

- на соблюдение государственными органами, предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами земельного законодательства Республики Казахстан, установленного режима использования земельных участков в соответствии с целевым назначением;

- не допускать самовольного занятия земельных участков;

- соблюдение прав собственников земельных участков и землепользователей;

- своевременность и правильность проведения собственниками земельных участков и землепользователями комплекса организационно - хозяйственных, агротехнических, лесомелиоративных и противоэрозионных гидротехнических мероприятий по восстановлению и сохранению плодородия почв;

- своевременное предоставление собственниками земельных участков и землепользователями сведений о наличии, состоянии и использовании земель государственным органам;

- проектирование, размещение и строительство жилых и производственных объектов, влияющих на состояние земель;

- своевременное и качественное выполнение мероприятий по улучшению земель, предотвращению и ликвидации последствий эрозии, засоления, заболачивания, затопления, опустынивания, осушения, уплотнения, засорения, загрязнения и других процессов, приводящих к деградации земель;

- соблюдение установленных сроков рассмотрения обращений граждан о предоставлении земельных участков;

- соблюдение межевых знаков;

- своевременный возврат земель, предоставленных местными исполнительными органами во временное землепользование;

- на восстановление нарушенных земель;

- при проведении работ, связанных с повреждением земель, необходимо учитывать наличие, сохранность и использование плодородного слоя почвы;
- за реализацией землеустроительных проектов и других проектов по использованию и охране земель:
- при проведении работ, связанных с повреждением земель, необходимо учитывать наличие, сохранность и использование плодородного слоя почвы;
- иные вопросы, предусмотренные законодательством Республики Казахстан.

Работа правления обеспечивает наиболее значимые услуги, в том числе правовую защиту земель. Управление за последние 3 года: в том числе по неиспользуемым землям сельскохозяйственного назначения с 2015 по 2022 годы:

В период с 2015-16-17 по первое полугодие 2022 года в области выявлено 495,8 тыс. га неиспользуемых сельскохозяйственных земель (в том числе: пашни - 89,6 тыс. га, пастбища - 400,6 тыс. га, сенокосы-5,6 тыс. га).

В результате принятых мер:

- 120,6 тыс. га и по заявлениям районных и местных исполнительных органов по решениям судов возвращены в государственную собственность и привлечены в сельскохозяйственный оборот;
- 375,2 тыс. га земельных участков привлечены к использованию в сельскохозяйственном обороте бывшими землепользователями;
- За первое полугодие 2022 года выявлено 11,9 тыс. га неиспользуемых сельхозугодий (пастбищ), по которым 1 млн. Приняты административные меры в виде штрафа в размере 371 тыс. тенге и выданы обязательные предписания по использованию в течение 1 года.

В связи с передачей функций по использованию и охране земель в сельскохозяйственных целях местным исполнительным органам районов и городов акиматам районов и городов были переданы материалы обследования земель площадью 11,9 га для дальнейшего контроля и принятия соответствующих мер по предложению в 2022 году создано более 554,9 тыс. га неиспользуемых сельскохозяйственных земель (объединены представительства областных, районных и городских прокуратур), в том числе: пашни - 39,4 тыс. га, пастбища - 507,8 тыс. га, сенокосы - 7,2 тыс. га, многолетние насаждения - 0,5 га.

Местными исполнительными органами районов и городов проведены местные проверки неиспользуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения для принятия соответствующих мер, даны конкретные предписания районам.

Согласно данным контроля за использованием и охраной земель Жетысуской области и отчету за 2023 год, с начала года поступило 5927 писем. Из них физических лиц-566, юридических лиц - 135, высших государственных органов, правоохранительных органов, местных исполнительных органов, городов и других уполномоченных органов области-5226.

В соответствии с требованиями предпринимательского, административного правонарушения и Земельного кодекса Республики Казахстан, по соблюдению земельного законодательства управление вправе

проводить проверку. На территории области выявлено 885 нарушений земельного законодательства по районам, в соответствии с таблицей 10.

Таблица 10 – Земельные участки для строительства (за неиспользование коммерческих земельных участков)

<b>Наименование района</b>	<b>Количество правонарушений</b>	<b>Объем.га</b>
Район Аксу	8	60,86
Район Алаколь	355	312,53
Район Ескелды	2	223,2
Район Иле	5	2,47
Район Кербулак	1	180,2
Район Коксу	2	0,04
Район Панфилова	56	436,69
Район Талгар	2	4,0
Район Уйгур	1	0,12
Район капчагай	62	166,84
Город Талдыкорган	242	229,88
Город Текели	11	14,77
Всего :	747	1640,5

Всего выдано 747 предписаний на исполнение в срок один год. В частях районов и городов: Аксу-8 (60,86 га), Алаколь-355 (312,53 га), Ескельды-2 (223,2 га), Иле-5 (2,47 га), Кербулак-1 (180,2 га), Коксу-2 (0,04 га), Панфилов-56 (436,69 га), Талгар-2 (4,0 га), уйгур-1 (0,12 га), районы и города Капшагай-62 (166,84 га), Талдыкорган – 242 (229,88 га), Текели-11 (14,77 га) (общая площадь 1640,5 га). Самым большим по размерам является Панфиловский район.

По использованию земель с нарушением целевого назначения земельного участка-61, в ходе самостоятельного изъятия земельного участка и изменения целевого назначения земельного участка предпринимаются административные меры в связи с нарушением земельного законодательства, наложен штраф в размере на сумму 11 млн. 400 тыс. тенге. В настоящее время доход государства составляет 2 млн. 95 тыс. тенге выплачено свободно, остальные штрафы направлены на принудительное исполнение;

- За неисполнение требований 25 предписаний составлены протоколы об административном правонарушении и материалы направлены в административный суд на сумму 2 млн. долл. штраф в размере более тенге.

- По проверке 61 местных исполнительных органов, в том числе: Алакольский район – 1, Аксуский район – 5, Енбекшиказахский район - 10, Илийский район - 10, Карасайский район - 19, Талгарский район – 13, город Талдыкорган – 1.

В целях выделения земельных участков, изменения целевого назначения, исключения выделения земельных участков, в местные исполнительные органы районов и городов направлены письменные замечания по соблюдению земельного законодательства.

Ведется определенная работа по принудительному изъятию неиспользуемых земель и отмене незаконных решений местных исполнительных органов по предоставлению земельных участков.

Всего за 12 месяцев 2023 года в районные и областные суды Жетысуской области подано 102 исковых заявления.

Из 102 исковых заявлений следует, что по принудительному использованию 16 земельных участков, а по предоставлению земельных участков местными исполнительными органами было 84 заявления об отмене предписаний и 2 исковых заявления о принудительном исполнении предписаний.

Из 16 исков по принудительному изъятию неиспользуемых земельных участков (общая площадь 14,4 га):

- удовлетворено 8 исков, общая площадь земель, приобретенных в государственную собственность, составила 1,67 га, при этом по 2 искам (общая площадь 11,24 га) в удовлетворении отказано, в связи с чем в областной суд подано апелляционное исковое заявление;

- 5 исковых заявлений по изъятию неиспользуемых земельных участков (общая площадь 1,4 га) оставлены без рассмотрения с начала принятия мер по использованию этих земельных участков;

- 1 исковое заявление (общей площадью 0,12 га) оставлено без рассмотрения в связи с неявкой ответчика;

- 2 исковое заявление о принудительном исполнении искового заявления удовлетворено. 84 исковых заявления о признании решений акиматов незаконными, всего (по 2368 земельным участкам) выдано:

- 12 удовлетворенных (по 27 земельным участкам);

- 5 без удовлетворения (по 559 земельным участкам);

- 27 заброшенных (по 88 земельным участкам);

- на рассмотрении 40 районных и межрайонных экономических судов (по 1818 земельным участкам).

Неисполнение требований выданных предписаний материалы проверки в отношении 24 объектов направлены в административный суд, где решением суда в отношении 15 субъектов приняты меры в виде штрафа на общую сумму 2 634 838 тенге, прекращено административное производство в связи с истечением срока привлечения к административной ответственности в отношении 1 субъекта, материалы в отношении 8 субъектов находятся на рассмотрении суда.

Теперь возникает вопрос, кто будет выполнять работу этого управления в районах, потому что на территории Панфиловского района нет отдела данного управления. В районе земельный отдел выполняет множество функций, включая регистрацию и контроль земель, охрану, восстановление и т.д. В обязанности земельного отдела Панфиловского района входит:

подготовка предложений и проектов постановлений акимата Панфиловского района по предоставлению земельных участков и изменению их целевого назначения;

- подготовка предложений по выдаче разрешения акимата Панфиловского района на использование земельных участков для проведения изыскательских работ;

- подготовка предложений по резервированию земель;

- организация разработки проектов зонирования земель, проектов и схем по рациональному использованию земель;

- подготовка предложений по переводу сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой;

- организация проведения земельных торгов (конкурсов, аукционов) по району;

- составление баланса земель Панфиловского района;

- паспорта земельных участков сельскохозяйственного назначения;

- условия купли-продажи земельного участка и условия аренды и заключение договоров временного безвозмездного пользования и осуществление контроля за исполнением условий заключенных договоров;

- организация работы по выявлению и учету бесхозных земельных участков;

- подготовка предложений по принудительному отчуждению земельных участков для государственных нужд;

- определение делимости и неделимости земельных участков;

- утверждение кадастровой (оценочной) стоимости конкретных земельных участков, реализуемых государством в частную собственность;

- утверждение землеустроительных проектов по организации проведения землеустройства и формированию земельных участков;

- проведение экспертизы проектов и схем районного значения, затрагивающих вопросы землепользования и охраны;

- ведение учета собственников земельных участков и землепользователей, а также других субъектов земельных правоотношений;

- определение земель, не используемых и используемых с нарушением законодательства Республики Казахстан;

- обеспечение осуществления иных функций в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

- внесение предложений на рассмотрение акима района и районного маслихата по решению вопросов, входящих в компетенцию отдела;

- запрашивать и получать в установленном законодательством порядке от государственных органов и иных организаций информацию, необходимую для их деятельности;

- осуществление использования подведомственного имущества на праве оперативного управления;

- своевременное и качественное рассмотрение обращений физических и юридических лиц;

- осуществление иных прав и обязанностей в пределах своей компетенции в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

Из собственных функциональных обязанностей земельного отдела возникает необходимость создания отдела охраны и эффективного использования земель на районных уровнях. Потому что у земельного отдела другие задачи, которые ему присущи. Крайне необходимой мерой является эффективность создания отдела по охране и эффективному использованию земель. Потому что из достоверных данных следует, что специалисты провели соответствующие проверки в каждом регионе.

Большая часть правонарушений в отношении земли на территории Панфиловского района:

- неэффективное землепользование;
- допущение деградации и эрозии земель;
- допущение нерационального использования земель в соответствии с их целями;
- возведение недвижимости не по стандартам;
- использование незаконного имущества и земельного участка;
- для установления земельных споров и границ;
- возведение недвижимого имущества не по целевому назначению;
- незаконность документов на земельные участки в целях налогообложения;
- превышение установленного порога в приграничной зоне;
- изъятие земель в пользование, использование их не по назначению и т.д.

В отношении многих земель зафиксированы нарушения. Замечания по исправлению всех указанных фактов даны, но дело в суд не поступило.

Последствия неэффективного использования земли и недвижимого имущества приводят к деградации земель и имущества. Доля земель запаса в районе увеличивается, а земли в сельском хозяйстве используются неэффективно. Из-за того, что Земля находится на праве частной аренды, земля размывается, что приводит к снижению объемов производства и производства.

Вырубка деревьев на землях лесного фонда и особо охраняемых территорий, на уровне специалистов ведет к лесному пожару от небрежности сломанных и гнилых деревьев на лесных землях. В прошлом году в результате пожара в городе Жаркент Жетысуского (Джунгарского) Алатау были зафиксированы и человеческие жертвы. Также установлено, что из земель особо охраняемой территории незаконно возведены объекты.

Для предотвращения и пресечения правонарушений на земельном и недвижимом имуществе должен быть выполнен ряд важных работ:

- Создание отдела при областном управлении по контролю за эффективным использованием и охраной земель на территории района;
- Разъяснение физическим и юридическим лицам изменений в законе и требований закона;
- Создание ревизионной комиссии при акиме в каждом округе по эффективному использованию земель;

- Утверждение ежегодного плана по рациональному использованию категорий земель;
  - Для предотвращения эрозии и деградации земель в закон следует включать часть: сброс удобрений при ежегодном использовании физическими и юридическими лицами;
  - Ужесточение ответственности по предотвращению и исполнению правонарушений (ограничивается выдачей первого предупреждения в стране):
    - Максимальное сохранение земель сельскохозяйственного назначения и предотвращение их отнесения к категории земель запаса;
    - Обеспечить ежегодный мониторинг земель и их правильное проведение сделать;
    - Максимальное недопущение правонарушений в отношении Земли цели, организация проверок на разных уровнях;
    - Повысить компетенцию районного отдела земельных участков при регистрации правонарушений в отношении земли и облегчить работу земельных инспекторов;
    - Оказание финансовой помощи из бюджета на аэрокосмическую и аэрофотосъемку земель для наблюдения за эрозией и деградацией земель землепользователями и принятия мер на определенном уровне;
    - Выполнение работ по субсидированию физических и юридических лиц в зависимости от объема продукции в связи с ежегодным увеличением объемов удобрений и урожая;
    - Поскольку наиболее эффективным способом увеличения ВВП является рациональное использование земель, необходимо ужесточить земельные законы и виды ответственности.
- Эти меры, в свою очередь, окажут огромную помощь в профилактике правонарушений.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В дипломной работе рассмотрены правовые вопросы и сделки с землей и объектами недвижимости Панфиловского района Жетысуского области, вопросы эффективного использования земельных ресурсов и меры по их решению. Не останавливаясь сразу на основной проблеме, было рассмотрено общее физико-географическое положение Панфиловского района и проведено статистическое описание категорий земель района.

В частности, было обращено внимание на соотношение земель сельскохозяйственного назначения и земель других категорий, а также проанализирована динамика изменения размеров земель по категориям за последние годы. По категориям описаны причины их изменения и условия использования.

На территории района приняты конкретные меры с целью эффективного освоения и использования земель всех уровней по семи категориям земель. По земельным условиям Панфиловского района по итогам 2023 года в районе имеется 322 040 тыс. га сельскохозяйственных земель; земли населенных пунктов – 30402 тыс. га; промышленная, транспортная, коммуникационная, оборонная и другие непромышленные сферы - 35 077 тыс. га; земли особо охраняемой природной территории – 69 420 тыс. га; земли лесного запаса – 187171 тыс. га, земли водного запаса – 347 тыс. га; доля свободных земель – 413,794 тыс. га; Общая площадь земель составила 1058252 тыс. га.

Также, учитывая ряд вопросов, связанных с регистрацией и сделками с недвижимым имуществом, как актуальную тему моей дипломной работы, всего в 2023 году по округу поступило 1211 заявлений о регистрации прав на недвижимое имущество. Из них:

- 925 заявлений подано на бумажном носителе,
- 286 заявлений подано на электронную регистрацию.

В 2023 году жалоб со стороны физических и юридических лиц по вопросам регистрации прав, обращений в суд по поводу регистрации не было, нарушений законодательства не было.

Регистрация недвижимости:

- зарегистрировано 947 заявлений о регистрации по месту жительства, из них 8 было отказано в регистрации;
- зарегистрировано 31 заявление на нежилое назначение, из них 7 отказались от регистрации;
- количество регистраций (запретов) правоохранительных и судебных дел – 0;
- зарегистрировано 143 обременения (залога), из них 84 приостановлено;
- всего приостановлено 12 регистраций, 15 было отказано в регистрации, возвращенных заявок не было.

В районе не зарегистрировано случаев правонарушений, связанных с регистрацией собственности и недвижимого имущества. Имелись такие факты, как незаконное землепользование физическими и юридическими лицами, в том



числе занятия земель, землепользование по взаимному согласию, незаконное владение местами в торговых местах, незаконное окружение земель, расположенных вблизи земельной доли согласно закону. Количество земельных правонарушений будет значительно сокращено за счет предоставления консультаций по землепользованию и юридической помощи один раз в год в каждом округе, а также предоставления информации о регистрации прав и электронном заявлении.

В целях предупреждения и предотвращения нарушений прав земли и объектов недвижимости необходимо выполнить ряд важных работ:

1. Создание в районах при администрации области отдела по контролю за эффективным использованием и охраной земель на территории района;

2. Тщательно разъяснить изменения и требования законодательства физическим и юридическим лицам;

3. Создание инспекционной комиссии при акиме по эффективному использованию земель на уровне каждого района;

4. Утверждение ежегодного плана эффективного использования категорий земель;

5. В целях предотвращения эрозии и ухудшения состояния почв добавить в закон часть о ежегодном использовании удобрений физическими и юридическими лицами;

6. Усиление ответственности за предотвращение и пресечение нарушений (в нашей стране она ограничивается вынесением первого предупреждения):

7. Максимально сохранить сельскохозяйственные земли и не допустить их перевода в категорию запасных земель;

8. Обеспечить ежегодный мониторинг земель и его правильное проведение;

9. Максимальное предотвращение нарушений, связанных с землей. организовывать проверки на разных уровнях;

10. Повысить полномочия районного земельного отдела и облегчить работу земельных инспекторов при регистрации нарушений, связанных с землей;

11. Оказать финансовую помощь из бюджета на аэрокосмическую и аэрофотосъемку земель в целях борьбы с эрозией и износом земель землепользователями и принятия мер на определенном уровне;

12. Осуществлять субсидирование работ физическими и юридическими лицами в зависимости от объемов производства за счет ежегодных внесенных удобрений и увеличения количества посевов;

13. Необходимо усилить земельное законодательство и формы ответственности.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Агрохимический справочник Алматинской области. Жетысу, 2020. 82 с.
- 2 Джамалбеков Э., Бильдеббаева Р. Почвоведение и география почв: Учебник: Казахский университет, 2016. 246 с.
- 3 Сыдыков Ю., Шлыгина В. Ф. Подземные воды Казахстана.-Жетысу, Наука, 2018. 346 с.
- 4 Земельный кодекс Республики Казахстан. - Достижение: Юрист, 2023 г.
- 5 Электронный информационный ресурс [adilet.zan.kz](http://adilet.zan.kz)
- 6 Интернет-ресурс [www.maps.yandex.kz](http://www.maps.yandex.kz).
- 7 Гражданский кодекс Республики Казахстан. - Достижение: Юрист, 2023г.
- 8 Портал электронного правительства [www.egov.kz](http://www.egov.kz) .
- 9 Регистрация недвижимого имущества не запрещается. // Юридический вестник, 30 апреля 2019 г. №34, стр. 1.
- 10 Портал правовой информации <https://kodeksy-kz.com>.
- 11 Ерофеев Б.В. Земельное право: Учебник // Отв. Эд. Г.В. Чебуков. - М.: Ноябрь, 2018. 76 с.
- 12 Официальный сайт Управления контроля за использованием и охраной земель Жетысуского района <https://www.gov.kz/memleket/entities/zhetysu-land/activities/directions?lang=ru> .
- 13 Тусупова Б.Х. Мониторинг Земли. Достижение: 2021 года. 134 с
- 14 Актуальные проблемы государственного управления земельными ресурсами в Казахстане и подготовки кадров в области землеустройства и кадастра. - Достижение: Казахский университет, 2015г. 28 с.
- 15 Фадеев А. Н. Земельный кадастр. - 2019 г. 45 с.
- 16 Варламов А. А., Гальченко С. А. Государственный кадастр недвижимости. КолосС, 2019. 432 стр.
- 17 Сагинова Б.К. Экономика недвижимости, Жетысу, 2014. 24 с.

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КАЗАХСКИЙ  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ К.И. САТПАЕВА»

**ОТЗЫВ**  
**НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ**

на дипломную работу

Кайратқызы Жұлдыз

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

**На тему: Анализ состояния государственного учета земель в Панфиловском районе Жетысуской области для обеспечения функций государственного управления земельными ресурсами**

Дипломная работа Кайратқызы Жұлдыз выполнена на основе информации о проделанной работе за 2022–2023 годы по государственной регистрации прав на недвижимое имущество, земельный фонд Панфиловского района Жетысуской области Республики Казахстан, показатели по категориям земель Панфиловского района с 2021 по 2023 годы.

При выполнении дипломной работы студент проявил инициативу и самостоятельность. Работа написана логически, последовательно и ясно. Выполненная работа в полной мере отвечает поставленной цели и является законченной дипломной работой. Обоснованность и убедительность фактов свидетельствуют о полноте информации, представленной в дипломной работе. Четко видна актуальность дипломной работы, обусловленным последствиями неэффективного использования земли и недвижимого имущества Панфиловского района Жетысуской области Республики Казахстан.

С учетом изложенного считаю, что дипломная работа отвечает положениям, предъявленным к написанию дипломной работы, соответствует специальности и оценивается на 98%, а автор заслуживает присуждения степени бакалавра по специальности 6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия.

**Научный руководитель**

К.т.н., ассоц профессор  
Турсбеков С.В.

17 июня 2024 г.

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «КАЗАХСКИЙ  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ К.И. САТПАЕВА»

**РЕЦЕНЗИЯ**

на дипломную работу

Қайратқызы Жұлдыз

6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия

На тему: Анализ состояния государственного учета земель в Панфиловском районе Жетысуской области для обеспечения функций государственного управления земельными ресурсами.

Выполнено:

- а) графическая часть на 9 листах
- б) пояснительная записка на 50 страницах

Дипломная работа Қайратқызы Жұлдыз посвящена одной из актуальных проблем – проблеме неэффективного использования земельных ресурсов, обусловленным последствиями неэффективного использования земли и недвижимого имущества Панфиловского района Жетысуской области Республики Казахстан.

Студентом обработано достаточно большое количество литературы, на высоком теоретическом и методологическом уровне проведен анализ факторов и методов, применяемых для оценки земельных ресурсов. Материал в дипломной работе изложен с соблюдением внутренней логики, между разделами прослеживается логическая взаимосвязь. Предложенные студентом материалы имеют практическое значение и могут быть применены в решении правовых вопросов объектов недвижимости.

**Оценка работы**

С учетом изложенного считаю, что дипломная работа отвечает положениям, предъявленным к написанию дипломной работы, соответствует специальности и оценивается на 100%, а автор заслуживает присуждения степени бакалавра по специальности 6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия.

Рецензент

К.т.н. доцент

ҚазНУ им. А.Фараби

Жангулова Г.К.



## Протокол

### о проверке на наличие неавторизованных заимствований (плагиата)

**Автор:** Кайратқызы Жұлдыз

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Диплом Кайратқызы Ж.

**Научный руководитель:** Серик Турсбеков

**Коэффициент Подобия 1:** 12.1

**Коэффициент Подобия 2:** 4

**Микропробелы:** 3

**Знаки из других алфавитов:** 2

**Интервалы:** 2

**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:** Кайраткызы Жұлдыз

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Диплом Кайраткызы Ж.

**Научный руководитель:** Серик Турсбеков

**Коэффициент Подобия 1:** 12.1

**Коэффициент Подобия 2:** 4

**Микропробелы:** 3

**Знаки из других алфавитов:** 2

**Интервалы:** 2

**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

  
Серик Турсбеков  
проверяющий эксперт