

**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»

Салмагамбетов Асет Болатбекович

Порядок выдачи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в  
городской черте на примере города Костанай

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

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»

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

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ  
Заведующий кафедрой  
Маркшейдерское дело и геодезия  
PhD, ассоц проф  
Э.О. Орынбасарова  
«14» 06 2024г

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

На тему: «Порядок выдачи земельных участков под индивидуальное жилищное  
строительство в городской черте на примере города Костанай»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия

Высший  
Рецензент  
КазНТУ им.К.И.Сатпаева  
Кафедра «Маркшейдерское дело и геодезия»  
Курманбаев О.С.  
«11» 06 2024 г

Салмагамбетов А. Б.

Научный руководитель

м. т. н. ст. преп.

Ормамбекова А.Е.  
«11» 06 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»

6B07304 – Геопространственная цифровая инженерия



**ЗАДАНИЕ**  
на выполнение дипломной работы

Обучающемуся Салмагамбетову Асету Болатбековичу

Тема: «Порядок выдачи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в городской черте на примере города Костанай»

Утверждена приказом Проректора по академическим вопросам №548-П/Ө от 4 декабря 2023г.

Срок сдачи законченной работы: 3 июня 2024 г.

Исходные данные к дипломной работе: нормативные акты, статистические данные, карты со спутников.

Краткое содержание дипломной работы:

а) Общие сведения об объекте исследования.

б) Анализ программы ИЖС.

в) Выполнение практической части в графической программе SketchUp.

г) Разработка рекомендаций для улучшения программы ИЖС.

Перечень графического материала (с точным указанием обязательных чертежей):  
схематические изображения планировки земельных участков, схематическое изображение  
возможного размещения объектов на одном земельном участке площадью 7.5 соток,  
представлены 18 слайдов презентации работы

Рекомендуемая основная литература: из 14 наименований

1 Н. В. Клебанович, Л. И. Смыкович, Земельный кадастр: учебник / Н. В. Клебанович,  
Л. И. Смыкович. – БГУ, 2021. – 280с.

2 Интернет-ресурс: Электронное правительство eGov «Как получить земельный  
участок по ИЖС?» <https://egov.kz/cms/ru/articles/landplot-for-ihc>

3 Интернет-ресурс: статья Е. Кулинической «Насколько мал «маленький участок» в  
других странах?» <https://www.houzz.ru/statyi/naskolyko-mal-malenykiy-uchastok-zemli-v-drugih-stranah-stsetivw-vs~71942779>

**ГРАФИК**  
подготовки дипломной работы (проекта)

Наименование разделов, перечень разрабатываемых вопросов	Сроки представления научному руководителю	Примечание
Общие сведения об объекте исследования	22.01.24	-
Идентификация недостатков в программе ИЖС	19.02.24	-
Анализ выделения 10 соток под ИЖС	11.03.24	-
Предложения по улучшению процесса выдачи земли под ИЖС	15.04.24	-

**Подпись**

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

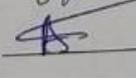
Наименования разделов	Консультанты Ф.И.О. (уч. степень, звание)	Дата подписания	Подпись
Общие сведения об объекте исследования	А.Е Ормамбекова м.т.н., ст. преп	22.01.24	
Идентификация недостатков в программе ИЖС	А.Е Ормамбекова м.т.н., ст. преп	19.02.24	
Анализ выделения 10 соток под ИЖС	А.Е Ормамбекова м.т.н., ст. преп	11.03.24	
Предложения по улучшению процесса выдачи земли под ИЖС	А.Е Ормамбекова м.т.н., ст. преп	15.04.24	
Норм контролер	А.Е Ормамбекова м.т.н., ст. преп	11.06.24	

Научный руководитель

Задание принял к исполнению обучающийся

Дата

 Ормамбекова А. Е.

 Салмагамбетов А.Б.

«15» сентября 2024 г.

## **АҢДАТПА**

Бұл дипломдық жұмыс қалада жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер телімдерін беру тәртібін қарастырады. Зерттеу аймағы – Қостанай қаласы.

Бұл зерттеудің мақсаты жер учаскелерін беру тәртібін зерттеу болып табылады. Қазіргі зерттеудің мақсаты проблемаларды анықтау және оларды шешу жолдарын ұсыну болып табылады.

Тапсырма негізінде дипломдық жұмыс аясында шағын ауданға зерттеу жүргізілді. Солтүстік-батыс Қостанай қаласы. Жеке тұрғын үй құрылысына жер телімін беруге болатын жағдайлар зерделеніп, анықталған мәселелерді шешу бойынша іс-шаралар жоспары ұсынылды.

## **АННОТАЦИЯ**

В данной дипломной работе исследуется порядок выдачи земельных участков под ИЖС в городской черте. Районом исследований является город Костанай.

Целью данного исследования является изучение порядка выдачи земельных участков. Задача текущего исследования состоит в выявлении проблем и предложении путей их решения.

Исходя из поставленной задачи, в рамках дипломной работы было проведено исследование мкр. Северо-Западный города Костанай. Изучены условия, при которых земельный участок может быть предоставлен под ИЖС, предложен план действий для решения выявленных проблем.

## **ANNOTATION**

This diploma researches the procedure for issuing land plots for individual housing construction in the city. The research area is the city of Kostanay.

The purpose of this study is to study the procedure for issuing land plots. The objective of the current research is to identify problems and propose ways to solve them.

Based on the task, a study of the microdistrict was carried out as part of the thesis. Northwestern city of Kostanay. The conditions under which a land plot can be provided for individual housing construction have been studied, and an action plan has been proposed to solve the identified problems.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1 Общие сведения об объекте исследования	9
1.1 Характеристика города Костанай	9
Характеристика мкр. Северо-Западный	
1.2 Анализ программы ИЖС в РК	12
1.3 Анализ порядка выдачи земли под ИЖС в РК	13
2 Идентификация недостатков в программе ИЖС	16
2.1 Проблемы программы ИЖС	16
2.2 Оценка процесса выдачи земли под ИЖС	16
3 Анализ опыта предоставления земельных участков размером 10 соток под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	22
3.1 Рассмотрение практики выдачи 10 соток под ИЖС и идентификация проблемы нерациональности	22
3.2 Опыт прошлых лет	23
3.3 Опыт зарубежных стран	24
4 Предложения по улучшению процесса выдачи земли под ИЖС	25
4.1 Выявление и решение проблем при предоставлении земельных участков	25
4.2 Рекомендации местных властей по оптимизации использования земельных участков	26
4.3 Предложения по рациональному использованию земельных участков	27
4.4 Разработка рекомендаций для улучшения системы выдачи участков под ИЖС	29
Заключение	32
Перечень терминов и сокращений	33
Список использованной литературы	34

## ВВЕДЕНИЕ

Согласно статье 50 Земельного Кодекса Республики Казахстан, каждый гражданин РК имеет право на бесплатное получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства. Площадь земельного участка составляет 10 соток (0,1 гектара) и выдается в частную собственность [1].

Не имеет значения наличие у гражданина другой недвижимости – квартиры, дома, гаража или другого самостоятельного полученного земельного участка, единственное условие – достижение совершеннолетнего возраста. Такая возможность предоставляется только один раз, что необходимо помнить, распоряжаясь полученной собственностью. Также важно учитывать, что собственником гражданин может стать только после освоения земельного участка, для этого нужно пройти процедуру подписания акта о вводе жилого дома в эксплуатацию, на это дается срок 3 года, по истечении которого, в противном случае, участок изымается [2].

Встать на очередь для получения земельного участка можно как оффлайн – для этого нужно обратиться в местный акимат (села, района, города, в которых ожидается получение земельного участка), так и онлайн – воспользовавшись услугой портала eGOV.kz «Просмотр или постановка на очередь на получение земельного участка под индивидуальное жилищное строительство».

Ежегодно регистрируются данные об уже выданных земельных участках, а также предоставляется информация о том, сколько еще людей стоит в очереди на получение земельного участка. В свободном доступе в интернет-пространстве имеется список, который может посмотреть любой желающий. Отслеживая его, можно предположить, что не все граждане в течение своей жизни смогут воспользоваться этой возможностью, поскольку список очередников гораздо превышает количество земельных участков, подходящих для выдачи под ИЖС. Тем самым право некоторых граждан на бесплатное получение земельного участка для индивидуального жилищного строительства не удовлетворяется в полной мере.

Основной целью дипломной работы является изучение порядка выдачи земельных участков под ИЖС. В результате анализа были выявлены проблемы, препятствующие полной реализации данной программы, и предложен план действий для ее улучшения.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- сбор данных о количестве уже выданных под ИЖС земельных участков в городе Костанай;
- сбор данных о количестве граждан, все еще стоящих в очереди на получение земельного участка под ИЖС в городе Костанай на момент исследования;

- проведение территориального анализа города Костанай на примере мкр. Северо-Западный;
- сбор данных относительно ситуации программы ИЖС в стране;
- проведение анализа программы ИЖС;
- выявление причин, из-за которых программа ИЖС не работает в полной мере;
- поиск информации о размерах земельных участков в зарубежных странах;
- изучение информации об условиях, при которых земельные участки могут быть выданы для ИЖС;
- поиск информации об условиях и нормативах, необходимых для комфортного проживания в доме на земле;
- предоставление наглядных примеров того, как можно усовершенствовать программу;
- проведение расчетов, подтверждающих рациональность предложенных изменений.

Недостаток земельных участков наблюдается не только в городской черте областного центра. Акимат Костанайской области осенью 2023 года отметил, что план предусматривает обеспечение инженерными коммуникациями 634 участка в год. При этом, в Костанайской области в очереди на получение земельных участков под индивидуальное жилищное строительство на тот момент стояло более 60000 человек [3]. Согласно этим данным, по предварительным подсчетам, все очередники получат земельные участки более, чем через 90 лет. Как и предыдущие показатели, это число указывает на то, что ныне существующая программа имеет недостатки и нуждается в реформе.

## **1 Общие сведения об объекте исследования**

### **1.1 Характеристика города Костанай. Характеристика мкр. Северо-Западный**

Город Костанай – город, расположенный на севере (северо-западе) Республики Казахстан, является административным центром Костанайской области. Площадь города составляет 242 км<sup>2</sup>. На апрель 2024 года численность населения составляла 268910 человек [4]. Территория города включает в себя и жилые районы, и промышленные зоны.

Город Костанай относится к числу важных экономических зон северного Казахстана. Здесь сконцентрировано множество экономических отраслей Костанайской области, к которым можно отнести добычу полезных ископаемых (в частности, магнетитовых и оолитовых железных руд, бокситов, бурого угля, асбеста, огнеупорной и кирпичной глины, флюсового и цементного известняка, стекольного песка, строительного камня), металлообработку, сельское хозяйство (Костанайская область считается крупнейшим поставщиком зерновых культур в Казахстане) и производство (например, ТОО «Костанай-МБИ», выпускающее весь материал, который необходим для гражданского, сельского и промышленного строительства). Кроме того, город Костанай можно назвать автомобильной столицей Республики Казахстан.

Костанай имеет хорошо развитую транспортную инфраструктуру, включая автомобильные дороги, железные дороги и аэропорт международного значения, что важно для обеспечения коммуникации города с остальными регионами страны и международными направлениями.

В Костанайе имеются различные образовательные учреждения, включая высшие учебные заведения и среднеспециальные учебные заведения (колледжи). Кроме того, в областном центре находится ряд культурно-развлекательных центров, музеев и театров. Костанай имеет богатую историю, отражающую разные этапы развития Казахстана. Сотни лет город играл значимую роль в торговле и обмене культурными ценностями, благодаря стратегическому расположению. Сейчас Костанай – это динамично развивающийся город, который играет важную роль в экономике и культурной жизни Казахстана.

В городе Костанай насчитывается около 20 микрорайонов, к числу которых относится один из относительно новых – микрорайон Северо-Западный, на примере которого и будет рассмотрена тема данной дипломной работы.

Для предоставления данных, отражающих некоторые характеристики мкр. Северо-Западный было использовано приложение 2GIS. На Рисунке 1.1.1 предоставлены скриншоты, сделанные в приложении.

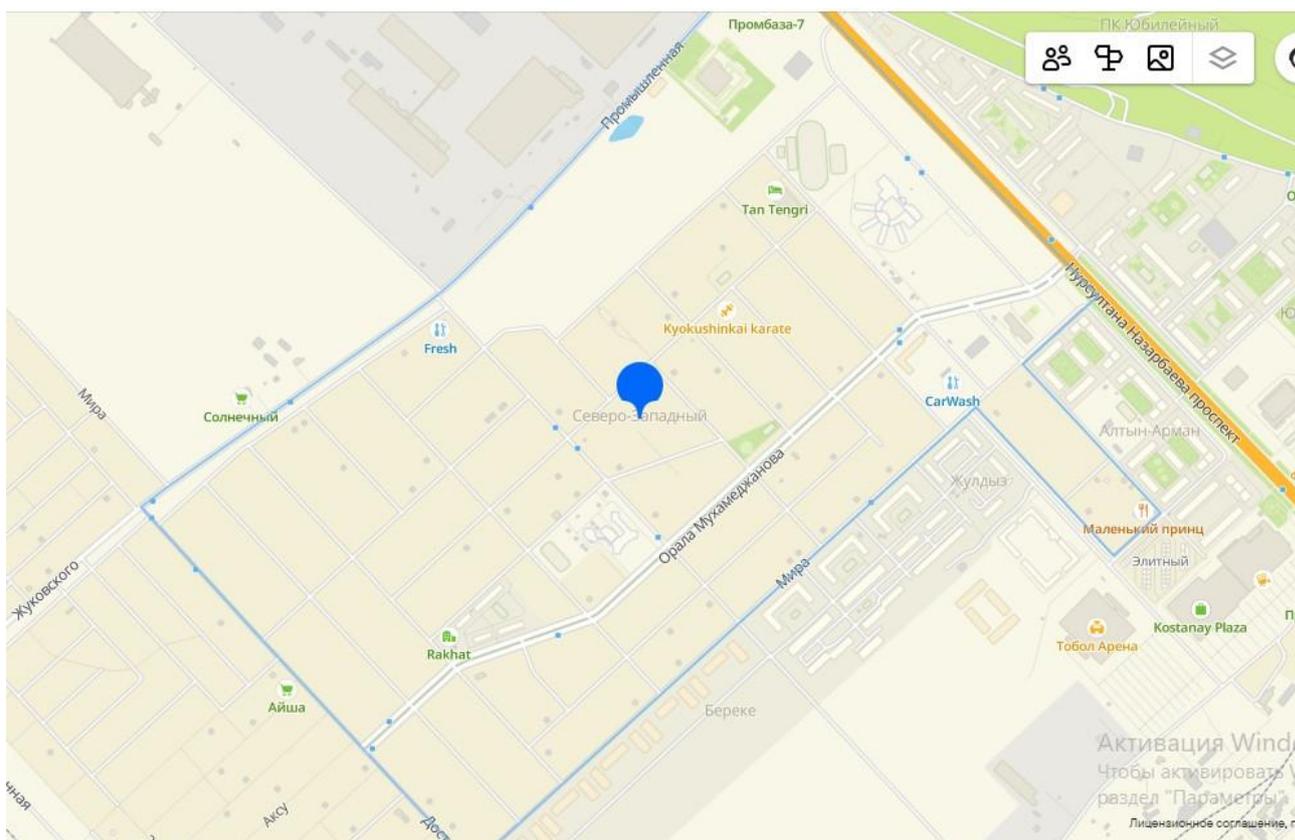


Рисунок 1.1.1 – границы мкр. Северо-Западный города Костанай

Мкр. Северо-Западный – один из наиболее перспективных микрорайонов в городе Костанай. Это быстроразвивающаяся часть города, в которой имеется более 70 кварталов, в каждом из которых в среднем насчитывается около 10-20 жилых домов. Для жителей микрорайона доступны автобусные остановки, продуктовые и хозяйственные магазины, детская площадка, спортивная площадка, поликлиника, ресторан, детские сады и школы. В настоящее время продолжается строительство еще двух школ для обучения и на казахском, и на русском языках. В 2 км от микрорайона расположен ТРЦ Kostanay plaza, который в настоящий момент является одним из развлекательных центров города.

Социальные объекты (например, Средняя школа №15 с государственным языком обучения, рассчитана на 500 мест (в т.ч 100 мест для дошкольников), Назарбаев Интеллектуальная Школа ФМН г. Костанай (рассчитана на 720 мест) представлены в виде скриншотов на рисунках 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4.

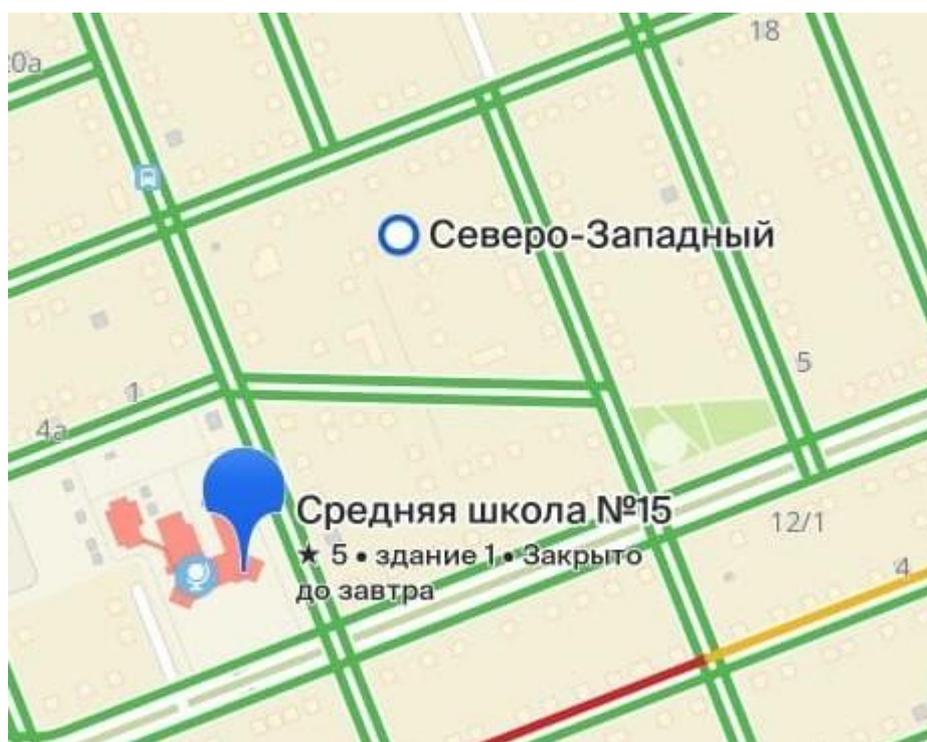


Рисунок 1.1.2 – образовательные учреждения мкр. Северо-западный (Средняя школа №15)

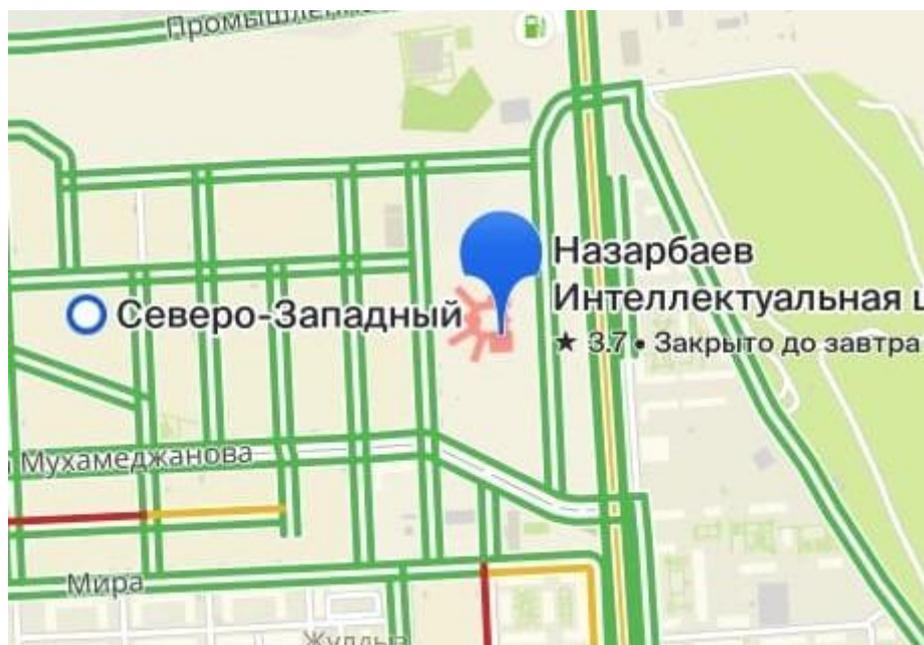


Рисунок 1.1.3 – образовательные учреждения мкр. Северо-западный (Назарбаев Интеллектуальная Школа ФМН г. Костанай)

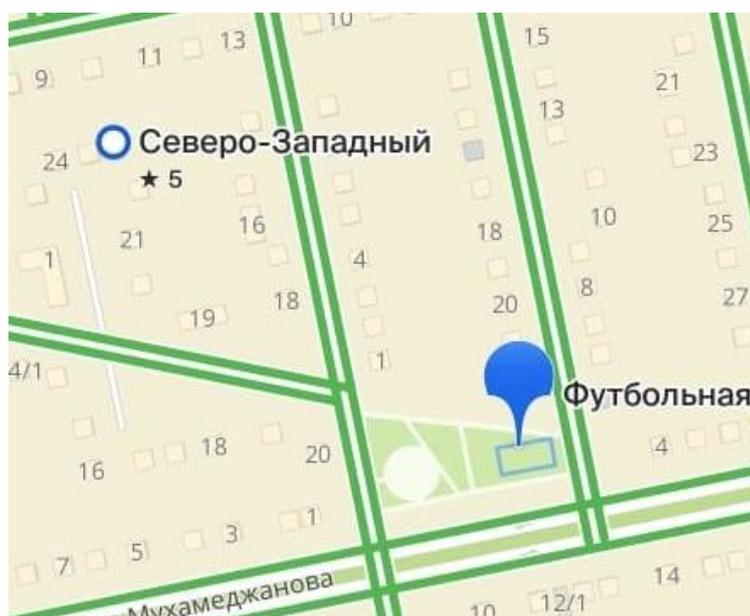


Рисунок 1.1.4 – детская и спортивная площадки мкр. Северо-западный

Земельные участки по программе ИЖС в мкр. Северо-Западный начали выдавать в период с 2007 по 2010 годы. Первый дом был построен около 15 лет назад. На сегодняшний день в микрорайоне насчитывается более 700 земельных участков, 95% домов на которых уже введены в эксплуатацию, на остальных 5% участков еще ведутся строительные работы.

## 1.2 Анализ программы ИЖС в РК

В 2000-х годах в Казахстане была введена программа индивидуального жилищного строительства. Целью данной программы является оказание поддержки населению в области жилищного строительства. Согласно этой программе, граждане получают возможность строить собственные дома на земельных участках, полученных бесплатно, благодаря государственной политике.

Программа ИЖС в Республике Казахстан включает в себя выдачу земельных участков, расположенных в черте города и за его пределами и имеющих необходимую для строительства жилого дома и благоустроенной территории площадь. Программа предоставляет возможность получения льготных кредитов или субсидий, направленных на самостоятельное возведение жилого дома. Отмечаются случаи, когда развитие инфраструктуры в районах было проведено с поддержкой государства (например, при введении в программу мкр. Северо-Западный дороги, водоснабжение, электроснабжение были проведены за счет государства).

### 1.3 Анализ порядка выдачи земли под ИЖС в РК

Для того, чтобы получить земельный участок из числа земель в городской черте для ИЖС, казахстанцам необходимо подать документы, согласно Правилам оказания государственных услуг «Приобретение прав на земельный участок в черте города республиканского значения, столицы, городов областного и районного значения», утвержденным приказом №301. Местные исполнительные органы города (акимат) ведут специальный учет списка ожидающих получения земельного участка для ИЖС (список очередников) в электронном формате. Список очередников автоматически формируется в информационной системе единого государственного кадастра недвижимости (ИС ЕГКН). Свой порядковый номер можно узнать, имея личный кабинет к порталу eGov.kz, воспользовавшись услугой в разделе «Недвижимость и ЖКХ» «Просмотр или постановка на очередь на получение земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (10 соток)», а также с помощью ИИН [3].

Процесс постановки на очередь для получения земельного участка под ИЖС показан на рисунках 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4.

**Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства** допускается на площадках, обеспеченных сетями водо- и электроснабжения. Согласно Приказу и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 27 марта 2015 год № 255, зарегистрированном в МЮ РК 29 апреля 2015 года № 10871 «Об утверждении Правил предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство». Глава 2, Пункт 5, по мере подготовки площадок для отвода либо при наличии свободных территорий, используемых для индивидуального жилищного строительства, заявления (ходатайства) граждан будут удовлетворены [2].

Рисунок 1.3.1 – Постановка на очередь на получение земельного участка под ИЖС (10 соток). Шаг 1 – Выбор типа заявления.

KZ RU EN

e.gov государственные услуги и информация онлайн

Введите запрос. Например: Адресная справка

1414 Единый контакт-центр ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ  
Для зарубежных звонков +7 7172 906 984 ЗВОНОК ПЛАТНЫЙ (по тарифу оператора)

УСЛУГИ ПЛАТЕЖИ ОТКРЫТОЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ О ПОРТАЛЕ ПОМОЩЬ

ПРОСМОТР ИЛИ ПОСТАНОВКА НА ОЧЕРЕДЬ НА ПОЛУЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (10 СОТОК)

Заявитель: [Имя]  
Подробнее о заявителе

ШАГ 1 (Выбор типа заявления) ШАГ 2 (Подписание услуги) ШАГ 3 (Статус)

Для просмотра своей очереди [перейдите на страницу ПКК](#)

Тип заявления  
Постановка на очередь

\* Выберите регион  
Костанайская Область, Костанай Город областного значения

Я подтверждаю, что ранее не получал земельный участок под индивидуальное жилищное строительство бесплатно

\* Номер мобильного телефона  
[Номер]

ДАЛЕЕ >

**Информация об услуге**  
Результатом услуги является уведомление об оказании государственной услуги "Просмотр или постановка на очередь на получение земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (10 соток)".  
Для просмотра своей очереди [перейдите на страницу ПКК](#)

Рис 1.3.2 – Постановка на очередь на получение земельного участка под ИЖС (10 соток). Шаг 2 – Подписание услуги.

#### СТРАНИЦА ПОДПИСАНИЯ

Заявитель: [Имя]  
Подробнее о заявителе

Подписание при помощи одноразового пароля

Код подтверждения  
[Поле для ввода кода]

ПРОВЕРИТЬ КОД

Не пришло СМС? [Отправить код повторно](#)

[← Вернуться к выбору](#)

Рис 1.3.3 – Постановка на очередь на получение земельного участка под ИЖС (10 соток). Шаг 2 – Подписание услуги.

ПРОСМОТР ИЛИ ПОСТАНОВКА НА ОЧЕРЕДЬ НА ПОЛУЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (10 СОТОК)

Заявитель: [REDACTED]  
[Подробнее о заявителе](#)

ШАГ 1 (Выбор типа застройки)    ШАГ 2 (Подписание услуги)    **ШАГ 3 (Статус)**

Для просмотра своей очереди [перейдите на страницу ПКК](#)

### Сведения об услуге

ИИН Заявителя	[REDACTED]
Фамилия, имя, отчество	[REDACTED]
Номер запроса	101000048183501
Дата подачи запроса	15.04.2024 00:02:46
Срок оказания услуги	12 (двенадцать) дней

### Статус

**Запрос обработан положительно**

 Уведомление.pdf  
 Хабарлана.pdf

Пожалуйста, оцените услугу

 Оценить 

Ваше мнение очень важно для нас

### Информация об услуге

Результатом услуги является уведомление об оказании государственной услуги "Просмотр или постановка на очередь на получение земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (10 соток)".

Для просмотра своей очереди [перейдите на страницу ПКК](#)

Рис 1.3.4 – Постановка на очередь на получение земельного участка под ИЖС (10 соток). Шаг 3 – Статус.

Таким образом, цифровизация облегчает гражданам процесс получение земельного участка под ИЖС, а именно делает его быстрее и доступнее. Кроме, того, нет необходимости иметь компьютер, вся процедура доступна в мобильном приложении eGov mobile. С помощью приложения можно как встать на очередь, так и проверить свой порядковый номер. Приложение eGov mobile – бесплатное, и скачать его можно в Play Market для телефонов Android, а также в AppStore для пользователей iPhone.

## **2 Идентификация недостатков в программе ИЖС**

### **2.1 Проблемы программы ИЖС**

Несмотря на огромные преимущества и достоинства программы ИЖС в Казахстане, имеется ряд проблем, мешающих ее полной реализации. Среди них можно выделить:

- слабо развитая инфраструктура в отдельных частях города: некоторые участки, планирующиеся использоваться под ИЖС, расположены далеко от дорог, электроснабжения, водоснабжения, канализации, что определяет недостаточную или вообще отсутствующую инженерную инфраструктуру в той местности. Такое положение создает проблемы в получении доступа к основным услугам и затрудняет строительство жилых домов и введение их в эксплуатацию;

- недостаток финансирования: льготные кредиты и субсидии не могут в полной мере помочь гражданам в строительстве жилья, что обусловлено тем, что банковские требования оказываются чрезмерными и недоступными для некоторых категорий граждан;

- бюрократия: действующие правила и регуляции нельзя назвать прозрачными, а бюрократические процедуры вызывают трудности и отнимают много времени у граждан, из-за чего процесс получения земли и разрешения на строительные работы оказывается сложным для многих желающих встать на очередь;

- социально уязвимые группы населения не имеют поддержки: малообеспеченные семьи, многодетные семьи, инвалиды, пенсионеры и некоторые другие категории граждан сталкиваются с проблемами в попытках стать участниками программы ИЖС, так как их ресурсы и доступ к информации могут быть ограничены;

- некачественное строительство: недобросовестность участников строительства, выражающаяся в несоблюдении строительных норм и стандартов, может стать причиной проблем с качеством жилья и безопасностью его жителей, такое положение могло возникнуть из-за довольно демократичных правил, установленных для самостоятельного строительства и отсутствия его должного контроля;

- сезонные ограничения: особенно актуальный для города пункт, так как Костанай находится в условиях сурового климата, из-за чего создаются препятствия в строительстве.

### **2.2 Оценка процесса выдачи земли под ИЖС**

По информации, предоставленной акиматом города Костанай, в городе Костанай на данный момент нет земли, подходящей для предоставления

гражданам под индивидуальное жилищное строительство (Жундубаев М.К., аким г. Костанай) [5].

По данным 2024 года, представленным на рисунке 2.2.1, в очереди числятся люди, подавшие заявление в 2004 году. На данный момент, как указано на рисунке 2.2.1, в очереди на получение земельного участка в Костанайе стоят более 37000 человек [6]. За последние 3 года, согласно таблице 2.2.1, прирост очередников составил около 17000 человек [7]. Это связано с тем, что с 2022 года появилась возможность подавать заявки на выдачу земельных участков в режиме онлайн, а также большим потоком населения из других местностей. Это поставило на путь к решению одной из проблем программы – не все граждане знают о такой возможности, не у всех есть возможность встать на очередь в режиме офлайн.

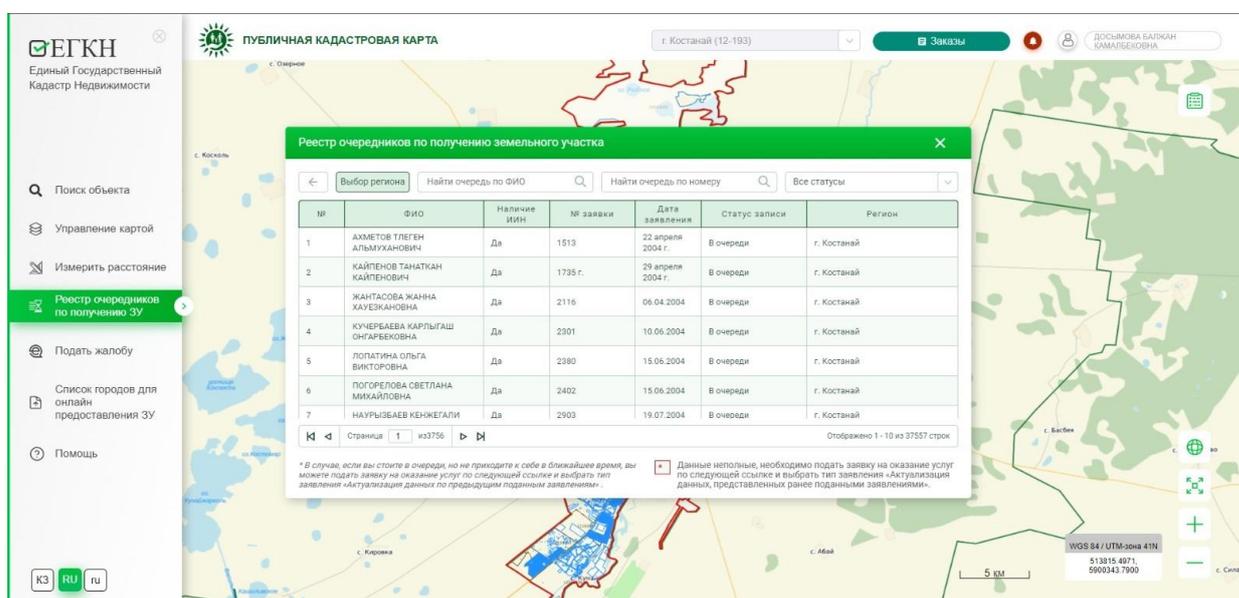


Рисунок 2.2.1 – Реестр очередников по получению земельного участка (начало списка)

№	ФИО	Наличие ИИН	№ заявки	Дата заявления	Статус записи	Регион
37797	ДЖЕТЕМБАЕВА ЗЕУРЕ НИКОЛАЕВНА	Да	101000052141740	09.05.2024	В очереди	г. Костанай
37798	ЕВТУШЕНКО ЕВГЕНИЯ БОРИСОВНА	Да	101000052146454	09.05.2024	В очереди	г. Костанай
37799	ХИСАМЕТДИНОВ РУСЛАН РАДИКОВИЧ	Да	101000052147513	09.05.2024	В очереди	г. Костанай
37800	ВОЛЬХИНА ВЕРОНИКА АЛЕКСАНДРОВНА	Да	101000052149449	09.05.2024	В очереди	г. Костанай
37801	ЛЕВИЦКАЯ ОКСАНА ВЛАДИМИРОВНА	Да	101000052152526	09.05.2024	В очереди	г. Костанай

Рисунок 2.2.1 – Реестр очередников по получению земельного участка (конец списка)

Таблица 2.2.1 - Динамика прироста числа ожидающих земельные участки под ИЖС в городе Костанай в период с 2021 по начало 2024 года

Год	Число ожидающих земельные участки под ИЖС
2021	20929 человек
Январь 2023	32555 человек
Октябрь 2023	34741 человек
Январь 2024	36314 человек
Май 2024	37801 человек

С каждым годом число ожидающих растет, а не уменьшается. В ходе данного исследования было выявлено, что такое положения наблюдается не только в городе Костанай, но и по всему Казахстану, что отображено на рисунках 2.2.3, 2.2.4.

К примеру, в городе Алматы и Алматинской области число ожидающих составляет более миллиона человек, при этом распределение земельных участков в данных населенных пунктах в 2024 году не ожидается. Как и в столице с очередью в более чем 250000 человек.

Наименьшее число очередников отмечается в Улытауской области (18589 человек), из которых только 255 человек смогут получить участок в 2024 году.

В Кызылординской области имеется наибольшее число участков, которые будут предоставлены в 2024 году, их насчитывается в количестве 6500, несмотря на столь внушительную цифру, ситуация неблагоприятна, так как в очереди стоит более 150000 человек.

Количество казахстанцев, ожидающих земельные участки по ИЖС

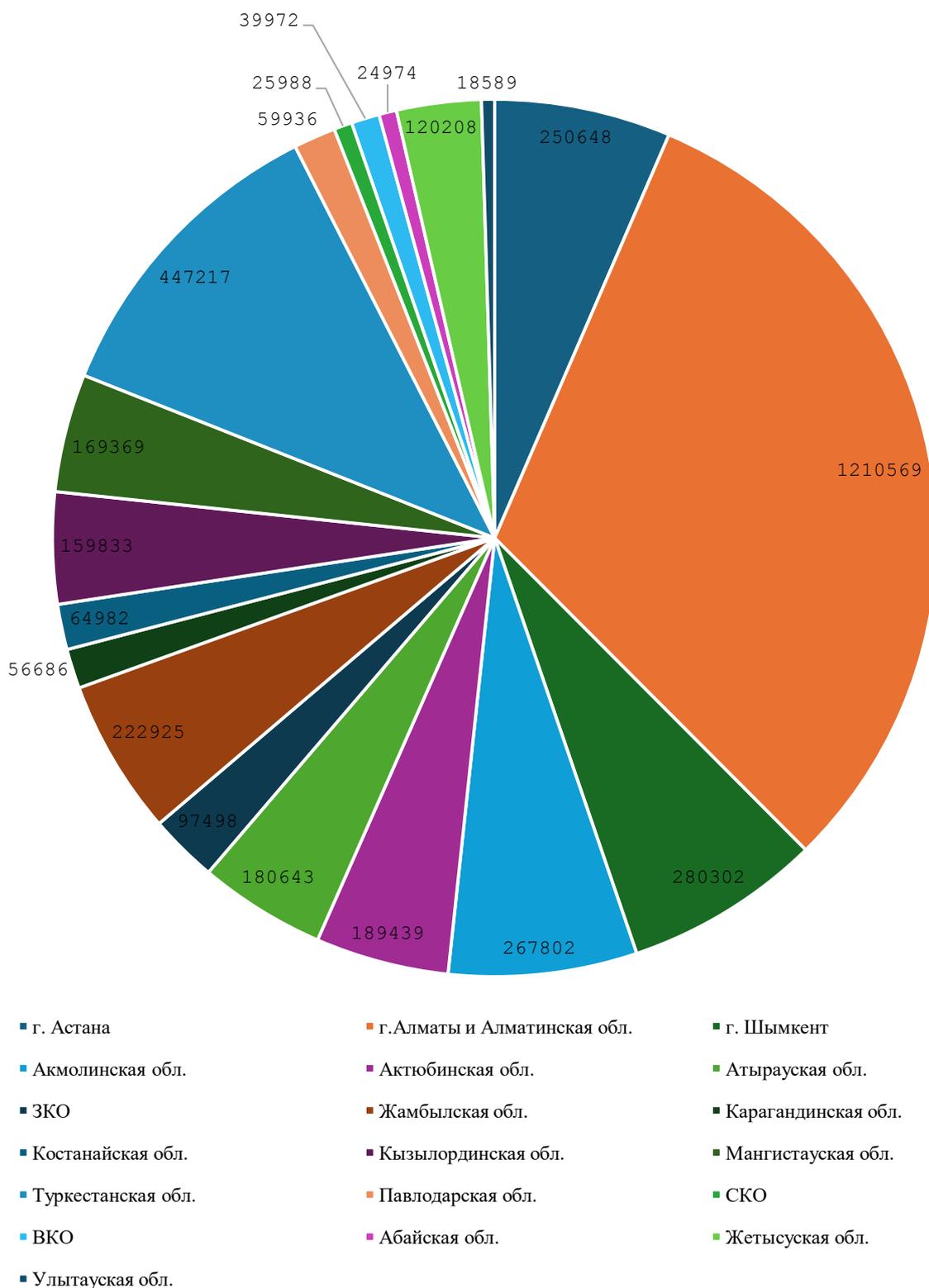
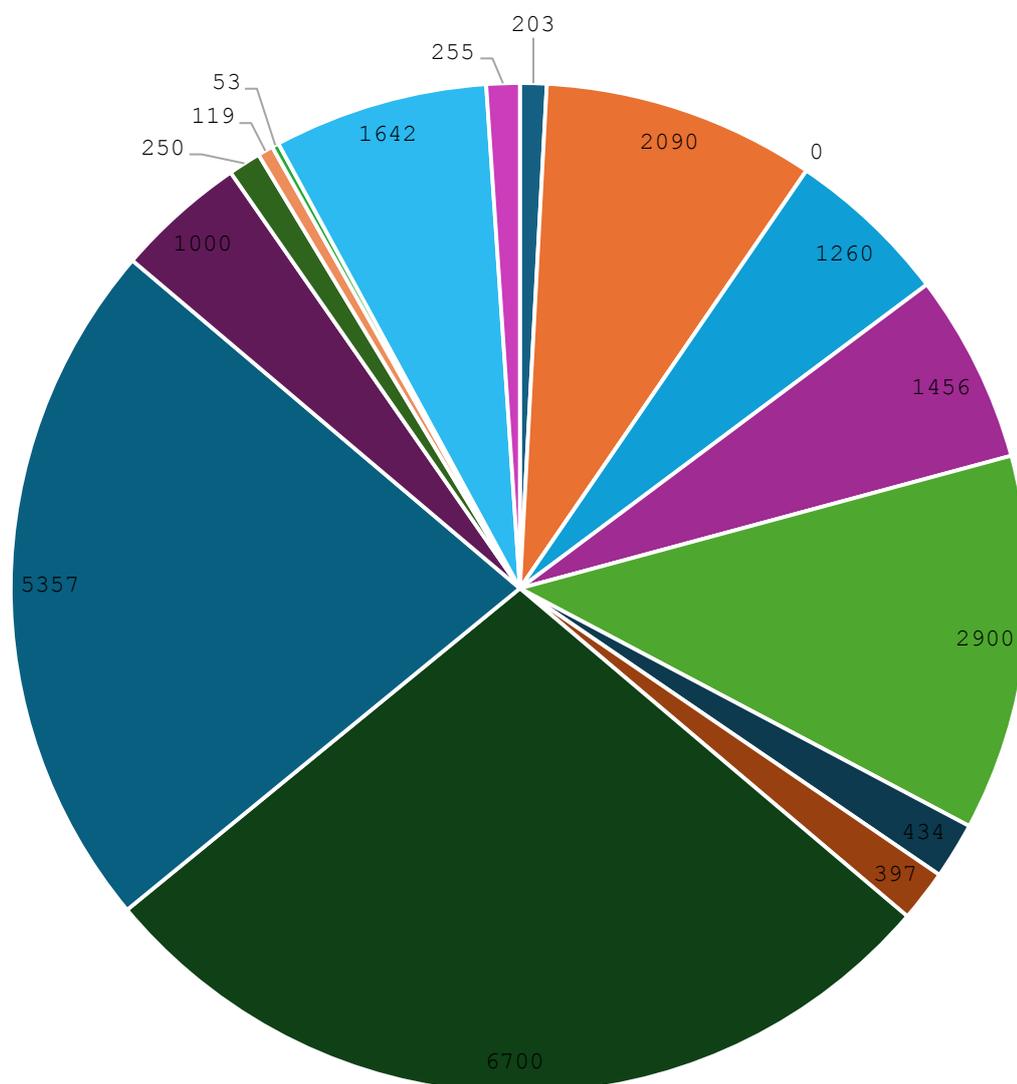


Рисунок 2.2.3 – Диаграмма количества казахстанцев, ожидающих земельные участки под ИЖС в разных регионах РК

## Распределение участков по областям в 2024 году



- Акмолинская обл.
- Актюбинская обл.
- Алматинская обл.
- Атырауская обл.
- ЗКО
- Жамбылская обл.
- Карагандинская обл.
- Костанайская обл.
- Кызылординская обл.
- Мангистауская обл.
- Туркестанская обл.
- Павлодарская обл.
- СКО
- ВКО
- Абайская обл.
- Жетысуская обл.
- Улытауская обл.

Рисунок 2.2.4 – Диаграмма распределения земельных участков по регионам в 2024 году

Такая ситуация наблюдается ежегодно. Например, в 2023 году в городе Костанай под ИЖС было выделено 1967 участков, при количестве ожидающих более 30000 человек. Кроме того, необходимо учесть, что за год число очередников увеличилось почти на 5000 человек, при этом новых участков не прибавилось. Для того, чтобы закрыть очередь в более, чем 36000 человек, необходимо около 20 лет и более 2000 гектаров земли, которых в городе Костанай нет [8].

Для решения этих проблем необходимо принятие комплексных мер со стороны государства, включая улучшение инфраструктуры, упрощение бюрократических процедур, расширение доступа к финансированию, а также повышение информированности населения о доступных программах и ресурсах.

На рисунке 2.2.5 указано, что гражданин встал на очередь 17 мая 2022 года. Тогда его порядковый номер являлся 29176. Порядковый номер представлен на рисунке 2.2.6. Учитывая, что ежегодно для ИЖС может быть предоставлено не более 2000 участков, гражданин получит землю под ИЖС не ранее, чем через 15 лет, а последний на данный момент в очереди – не ранее 2040 года.

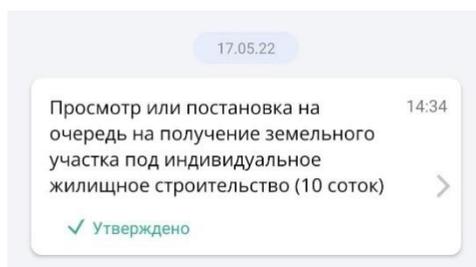


Рисунок 2.2.5 – Уведомление о постановке гражданина на очередь на получение земельного участка под ИЖС

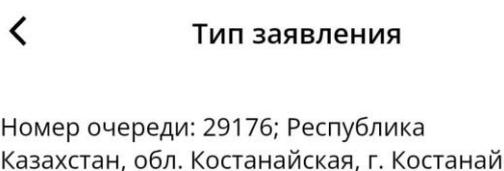


Рисунок 2.2.6 – Номер очереди гражданина на получение земельного участка под ИЖС

Исходя из вышеописанного, возникают вопросы касательно правильности ныне существующей системы. Возможными решениями этой проблемы могут быть:

- завершение нынешней программы за неимением доступной земли и создание новой, нацеленной на строительство многоэтажных домов;
- установить возможность передачи очереди по наследству;
- внести изменения в уже существующую программу.

### **3 Анализ опыта предоставления земельных участков размером 10 соток под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)**

#### **3.1 Рассмотрение практики выдачи 10 соток под ИЖС и идентификация проблемы нерациональности**

В данной дипломной работе рассматривается третий вариант решения проблемы нехватки земельных участков относительно числа ожидающих их, а именно предложения об изменениях, необходимых в программе ИЖС.

Считается, что для семьи из 4 человек оптимальной площадью жилья является 100 кв.м., а также имеется норматив, определяющий то, что соотношение площади дома, к площади участка должно составлять 1:10. Поэтому под ИЖС выдаются земельные участки размерами именно 10 соток.

Проведя территориальное исследование мкр. Северо-Западный города Костанай, было выявлено, что средняя площадь возведенных домов составляет 100-150 кв.м. Кроме того, результаты территориального исследования, представленные на рисунке 3.1.1 показывают, что большая часть земельных участков пустует.

Учитывая потребности одной семьи, состоящей из 3-5 человек, для огорода рационально использовать 3-4 сотки. На строительство гаража для одной машины необходимо около 15 кв.м, бани - 14 кв.м.

Учитывая нормативы, согласно которым при строительстве необходимо предусматривать отступы от границ смежного участка (не менее 3 метра) и других построек (1 метр), для комфортного проживания одной семьи достаточно 7,5 соток. Пример рационального использования участка площадью 7.5 соток представлен на рисунке 3.1.2.



Рисунок 3.1.1 – Нерациональное использование 10 соток на примере 67 и 68 кварталов мкр. Северо-Западный г. Костанай

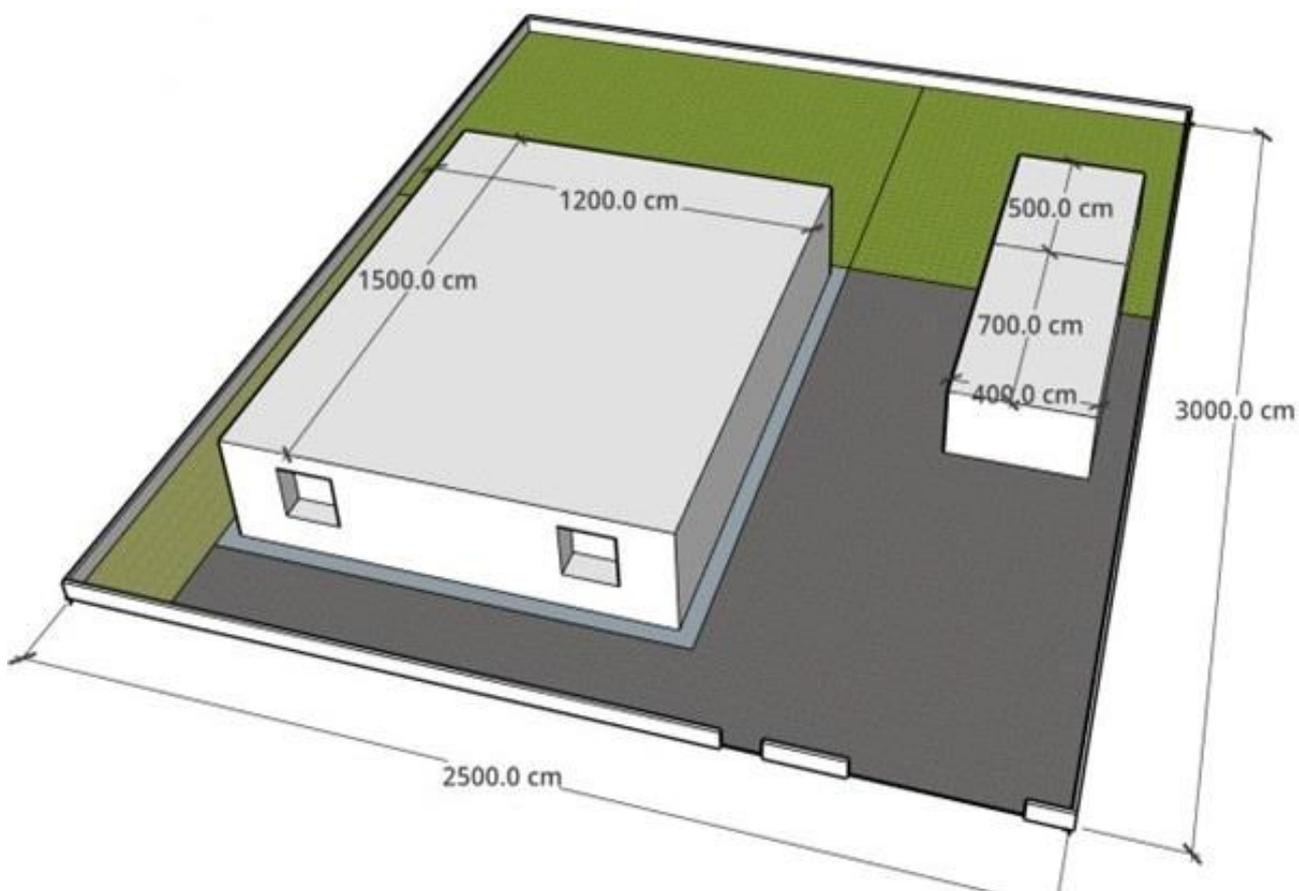


Рисунок 3.1.2 – пример рационального использования участка площадью 7.5 соток (Жилой дом 12\*15 кв.м, гараж для одной машины, баня)

### 3.2 Опыт прошлых лет

Анализируя карту старого частного сектора города Костанай, показанную на рисунке 3.2.1, можно сделать вывод, что до программы ИЖС, в пользование людям доставалось в среднем 4 сотки земли. Рациональное использование имеющейся территории позволило собственникам обеспечить себе вполне комфортную жизнь. Многие ландшафтные дизайнеры отмечают, что такая площадь наиболее подходит для создания уюта и спокойствия, которых в современном мире не хватает. Также небольшие размеры более выгодны с позиции экономии времени, сил и бюджета.

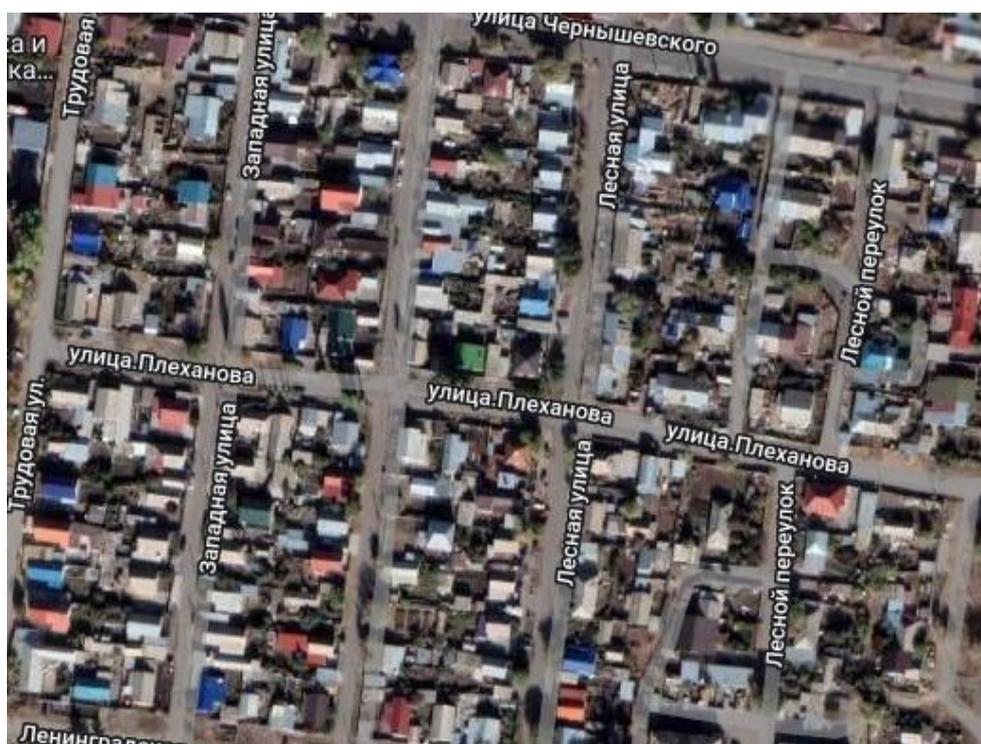


Рисунок 3.2.1 – Частный сектор г. Костанай

### 3.3 Опыт зарубежных стран

Многие утверждают, что 10 соток может быть недостаточно для комфортного проживания. Однако опыт развитых стран показывает обратное.

Например, в Великобритании, жители которой в прошлом привыкли к огромнейшим территориям, сейчас предпочитают участки площадью 2,5–5 соток. Такие размеры подходят для строительства дома с 4 спальнями и создания благоустроенной территории.

Во Франции, вблизи Парижа, средние размеры земельного участка составляют 7 соток.

Немцы, которые славятся умением держать все в порядке, используют участки средней площадью 7-8 соток. Необходимо отметить, что в более развитой западной Германии участки меньших размеров, чем в Восточной части страны [9].

Такое положение можно считать вынужденным, поскольку люди приобретают такие участки из-за их более доступной цены, так как большие участки многим не по карману. Но, с другой стороны, малые размеры земельных участков не означают плохой уровень жизни, а, напротив, показывают, что для комфортной жизни много не нужно.

В Российской Федерации минимальный размер участка, подходящего под ИЖС, - 3 сотки, но чаще используются территории площадью 6 соток и более. Такие размеры позволяют построить дом, гараж, расположить теплицу [10].

## 4 Предложения по улучшению процесса выдачи земли под ИЖС

### 4.1 Выявление и решение проблем при предоставлении земельных участков

Поскольку основной целью программы бесплатного получения гражданами земельного участка под ИЖС является предоставление казахстанцам возможности иметь свое жилье, можно полагать, что добавление некоторых условий, выполнение которых позволит обеспечить участками большее количество очередников в меньшие сроки, является необходимым решением. Если у людей нет возможности построить дом в определенные сроки, стоит обязать их иметь определенную сумму на счете, чтобы участки «не пустовали», а использовались по назначению. Кроме того, имеется необходимость определения права первоочередности, согласно которому, граждане, не имеющие в собственности другого жилья, будут в приоритете при выдаче земельных участков.

Кроме того, можно предусмотреть автоматическую постановку граждан на очередь по достижении ими 18 лет.

При изучении списка очередников, находящегося в открытом доступе в ЕГКН, было выявлено, что в базе отсутствуют ИИН некоторых граждан. Данные представлены на рисунке 4.1.1. Такая ситуация может возникнуть в случае, если, например, человека нет в живых, что является проблемой. Наличие в списке очередников умерших граждан мешает объективной оценке деятельности программы ИЖС. В связи с этим, необходимо вести контроль актуальности данных списка очередников [6].

№	ФИО	Наличие ИИН	№ заявки	Дата заявления	Статус записи	Регион
21	Оспанов Б.Б.	Нет	261	19.01.2005	Требуется уточнение	г. Костанай
22	Сибанова Алла Анатольевна	Нет	125	24.01.2005	Требуется уточнение	г. Костанай
23	ИБРАЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА	Да	350	25.01.2005	В очереди	г. Костанай
24	НАУРЗБАЕВ АТАМТАЙ ИРКИТАЕВИЧ	Да	375	27.01.2005	В очереди	г. Костанай
25	Мудгалалиев А.Р.	Нет	862	24 февраля 2005 г.	Требуется уточнение	г. Костанай
26	САБАНОВА НАТАЛЬЯ СЕРГЕЕВНА	Да	874	25 февраля 2005 г.	В очереди	г. Костанай
27	Маубалтова Кулшад Турсингалиевна	Нет	873	25 февраля 2005 г.	Требуется уточнение	г. Костанай

Рисунок 4.1.1 – Реестр очередников по получению земельного участка. Статус записи требует уточнения

## **4.2 Рекомендации местных властей по оптимизации использования земельных участков**

Акимом города Костанай отмечалось, что подготовленные под индивидуальное жилищное строительство земельные участки не могут быть предоставлены гражданам для самостоятельного строительства, некоторая территория предназначается для строительства типовых домов, рассчитанных на то, что костанайцы смогут приобрести их с возможностью кредитования с помощью «Отбасы банк» (Жундубаев М. К., аким г. Костанай ) [6].

Такое решение связано с тем, что некоторые получатели относятся к правилам недобросовестно, а именно затягивают срок строительства, обозначенный в три года, как ранее отмечалось, другие не используют земельные участки по назначению – не строят дом или перепродают участок. Такое положение замедляет ход деятельности программы ИЖС, при том, что ситуацию и так нельзя назвать стабильной.

Также, по его словам, такая тенденция плохо отражается на добросовестных соседях, которым рядом находящиеся «сарай» или «развалины» будут приносить дискомфорт. В связи с этим, в данный момент поднят вопрос о введении ограничений. В данный момент рассматривается вопрос, по итогам решения которого, людей, получивших земельные участки, могут еще более ограничить в сроках, по сравнению с настоящим временем. А также имеются опасения, что новые микрорайоны будут превращены в дачные поселки, если не будет единых стандартов, соответствовать которым есть возможность не у всех. Такое положение негативно отразится на архитектурном облике города [8].

Архитектурный облик города – важная его характеристика. Он отражает уникальность и характер города, влияет на комфорт горожан, определяет визуальное восприятие жителями и гостями города. Кроме того, облик города важен с экономической точки зрения, так как может стать причиной как привлечения инвестиций, так и отказа в них. Также города с красивой архитектурой считаются более привлекательными для туристов. Поэтому важно, чтобы строительные объекты смотрелись гармонично относительно друг друга и всей городской среды

## **4.3 Рациональное использование земельных участков**

Рациональное использование земельных участков предполагает, как и изменение площади, выдаваемых территорий, так и некоторые примеры их застройки.

Подсчеты, выполненные в ходе данного исследования, помогут решить проблему нехватки земельных участков, поскольку вместо 3 земельных участков по 10 соток, может быть распределено 4 земельных участков по 7,5 соток. Такое решение является более рациональным, так как позволит ускорить

порядок выдачи земельных участков под ИЖС. На рисунках 4.3.1, 4.3.2 представлен план, согласно которому можно увеличить количество участков с 40 до 50, при этом уменьшив площадь уже имеющихся территорий с 10 соток до 7.5 соток. Размеры участков по 10 соток составляют 40м\*25м, в случае 7.5 соток – 30м\*25м.

Благодаря такому распределению цель обеспечить граждан своим жильем будет достигнута в более короткие сроки.

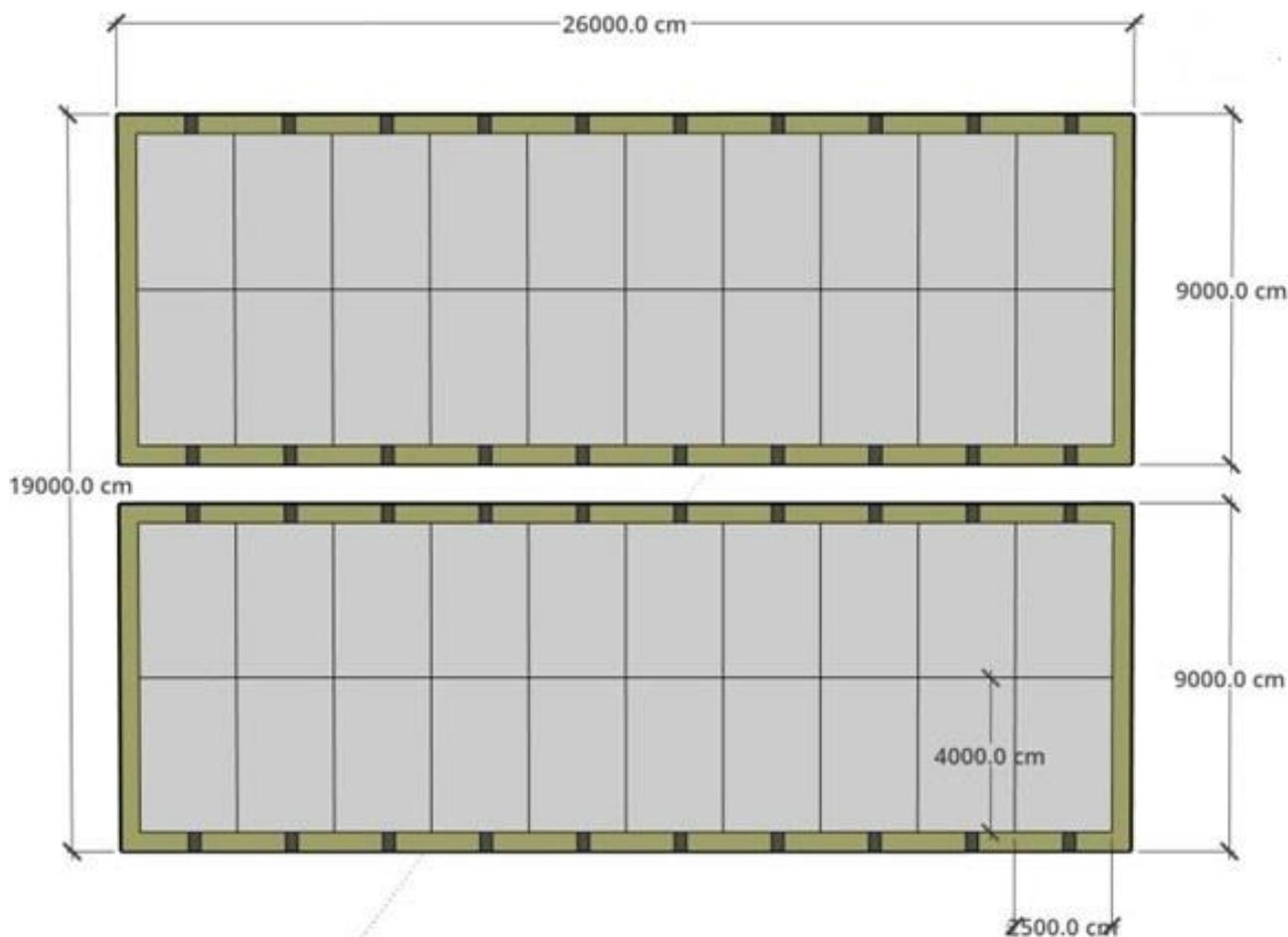


Рисунок 4.3.1 – Схематическое изображение распределения земельных участков площадью 10 соток на примере 67 и 68 кварталов мкр. Северо-Западный г. Костанай

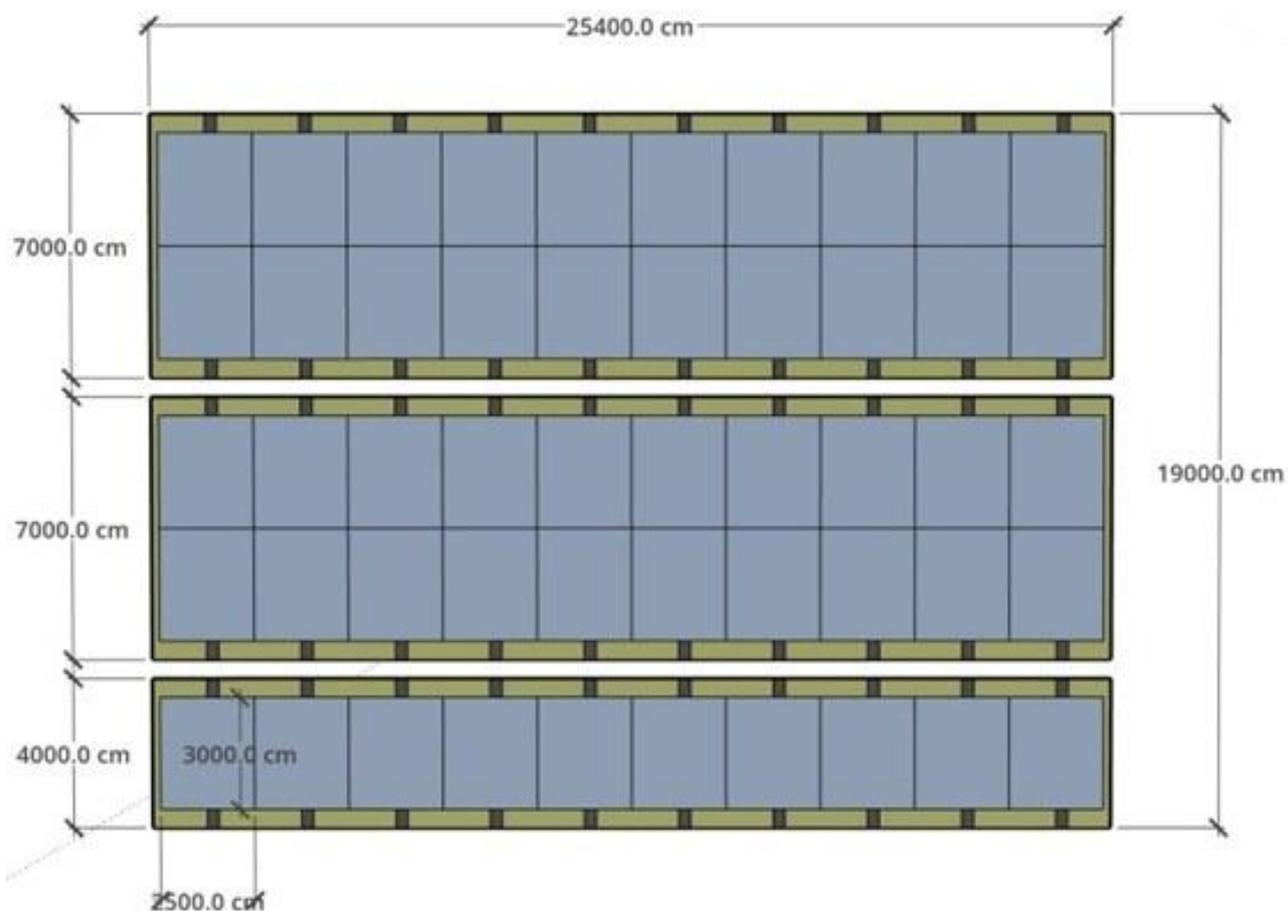


Рисунок 4.3.2 – Схематическое изображение распределения земельных участков по 7.5 соток

Такое предложение обосновано со стороны рациональности использования земельной площади, но возникают вопросы касательно финансирования подобных проектов. Неопровержимым преимуществом является увеличение количества земельных участков. С другой стороны, возникает проблема с проведением коммуникаций.

В таблице 4.3.1 представлены сравнение расходов на инженерные коммуникации для 10 и 7.5 соток непрофессиональные расчеты, указывающие на рациональность использования 7.5 соток вместо 10 соток. Учитывая данные расчеты, можно сделать вывод, что опасения, касающиеся увеличения бюджета для проведения инженерных коммуникаций, не обоснованны.

Наиболее затратным, предположительно, можно считать процесс электроснабжения. Другие показатели, включающие в себя водоснабжение, канализация и газ, на первый взгляд, отличий в зависимости от размеров участков не имеют.

Таблица 4.3.1 – Сравнение расходов на инженерные коммуникации для 10 и 7.5 соток

10 соток	7.5 соток
Водоснабжение	
3*260м=780м; 780м+190м	3*260м=780м; 780м+190м
Электроснабжение	
4*260м=1040м; 1040м+190м	5*260м=1300м; 1300м+190м
Канализация	
3*260м=780м; 780м+190м	3*260м=780м; 780м+190м
Газ	
3*260м=780м; 780м+190м	3*260м=780м; 780м+190м

#### 4.4 Разработка других рекомендаций для улучшения системы выдачи земли под ИЖС

В Казахстане наблюдается тенденция переселения жителей сел в города. Что отображено на рисунках 4.4.1, 4.4.2 на примере г. Костанай. За последние годы число сельских жителей снизилось с более половины казахстанцев на всего 38% граждан. Такие показатели отражают проблемы низких зарплат, нехватки рабочих мест, слабой инфраструктуры в сельских населенных пунктах.

Вопрос оттока сельского населения в Казахстане стоит остро, поскольку это негативно сказывается на экономической и социальной сферах страны. Отдельно выделить можно такие проблемы, как демографический дисбаланс, выражающийся в перенаселении городов и, наоборот, нехватке сельских жителей, что вызывает уменьшение производства сельскохозяйственной продукции, которое повлияет на состояние рынка, угрозу сохранению культурного наследия, так как именно сельские жители наиболее придерживаются традиций и образа жизни предков. А также важную роль играет то, что большой отток сельских жителей вызывает еще большие потери сельского населения, что связано с тем, что у оставшихся сельчан снижается уровень жизни из-за за снижения доступности медицинской помощи и других социальных и объектов – так называемый порочный круг.

Партия АМАНАТ в своей Дорожной карте, представленной во время предвыборной программы на 2023-2027 годы, отметила, что имеет задачи в виде возрождения сел и улучшения качества жизни в них проживающих. Были подняты вопросы, касающиеся модернизация инфраструктуры и цифровизации [11]. Такие изменения позволят обеспечить поток жителей в сельскую местность и снизит количество желающих получить землю под ИЖС в городе, что позволит улучшить статистику выдачи участков в городе Костанай.

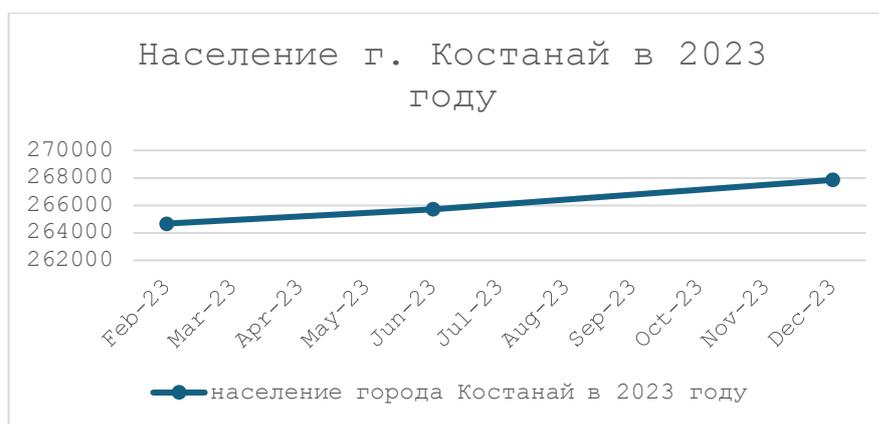


Рисунок 4.4.1 – Динамика прироста населения в городе Костанай



Рисунок 4.4.2 – Динамика изменения численности населения Костанайской области [12]

В связи с вышесказанным, в данной работе также рассматривается возможность предоставления костанайцам земельных участков за пределами города. Такой вариант позволит решить сразу две проблемы: нехватка участков в городе и сокращения сельского населения.

Необходимо учесть, что не все отдаленные от города населенные пункты стоит рассматривать для участия в данной программе, поскольку некоторые из них считаются бесперспективными. Вопрос рациональности позволяет выбрать приоритетные местности и сделать акцент на них, поскольку проблема проведения коммуникаций осложняется тем сильнее, чем дальше от города участки. В Костанайской области к наиболее приоритетным можно отнести районные центры, которых в области насчитывается в количестве 16 сел и городов, а также населенные пункты, расположенные в не более, чем 50 км от них. Такое ограничение позволит рационально использовать бюджет для проведения инженерных коммуникаций, что положительно скажется на качестве выполненных работ.

В качестве примера для строительства можно использовать опыт села Родина, расположенного в Акмолинской области, которое считается одним из

наиболее перспективных, уютных и безопасных населенных пунктов страны. По данным 2023 года, его население составляет 1741 человек. Базовым хозяйством является ТОО АФ «Родина». Село существует и развивается не только за счет государственного бюджета, но благодаря различным видам деятельности, к которым относятся:

- производство, хранение и реализация высококачественной продукции (зерна и элитные семена, молоко и его производные, мясо, плодоовощная продукция);
- оказание сельскохозяйственных услуг;
- производство и реализация строительных материалов [13].

Существование таких сел очень важно для страны и ее жителей, так как является неотъемлемой частью развития различных сфер жизни, что позитивно сказывается на уровне жизни казахстанцев.



Рисунок 4.4.3 – Село «Родина»

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе выполнения дипломной работы было проведено изучение порядка выдачи земельных участков под ИЖС в Республике Казахстан. Объектом исследования стал город Костанай, где были рассмотрены физические характеристики города Костанай и мкр. Северо-Западный, а также проанализирована нынешняя ситуация касательно программы ИЖС. В частности, было выявлено, что список очередников увеличивается, при том, что готовых для ИЖС земельных участков в городе нет. Кроме того, было обнаружено, что такая ситуация наблюдается не только в городе Костанай, но и по всей стране.

Для достижения цели были использованы интернет-ресурсы, включающие в себя электронное правительство eGov.kz, а также различные статьи городских новостных порталов и зарубежные источники. Критерием отбора информации являлись актуальность и достоверность.

Для выполнения задачи были проанализированы изображения, полученные с помощью Яндекс Карты, Google Карты (фото со спутников) и приложения 2GIS.

В ходе обработки данных были рассчитаны значения, выражающие наиболее рациональное использование земельных участков. С помощью графической программы SketchUp были предоставлены примеры распределения территории на основании расчетов.

Таким образом, проведенный анализ показывает, что несмотря на явные преимущества и необходимость существования программы ИЖС, имеются недостатки и проблемы, требующие усовершенствования. Эти изменения позволят обеспечить более быстрое продвижение списка очередников, ожидающих земельные участки, что повлияет на жилищную ситуацию в стране. А именно снизит число граждан, не имеющих собственно жилья и улучшить уровень жизни в стране.

Также важно отметить, что такие предложения, как выдача большего количества земельных участков под ИЖС вне городской черты, может стать решением проблем исчезновения сельских местностей и перенаселения города.

## ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ И СОКРАЩЕНИЙ

Список очередников – список граждан, стоящих в очереди на получение земельного участка под ИЖС

2GIS – электронный справочник с картами городов

Скриншот (от англ. Screenshot) – снимок экрана

Отбасы Банк – единственный в РК банк, реализующий систему жилищных строительных сбережений

Развалины – останки разрушенного здания, сооружения

Сарай – общее название крытых неотопливаемых нежилых помещений для хранения различного имущества, содержания скота либо хранения сена

Партия АМАНАТ – правящая пропрезидентская и крупнейшая политическая партия Казахстана

Яндекс Карты – поисково-информационная картографическая служба Яндекса

Google Карты – набор приложений, построенных на основе бесплатного картографического сервиса и технологии, предоставляемых компанией Google

SketchUp – программа для 3D дизайна и архитектурного проектирования

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство

РК – Республика Казахстан

мкр. – микрорайон

ТОО – товарищество с ограниченной ответственностью

ТРЦ – торгово-развлекательный центр

ЕГКН – Единый Государственный Кадастр Недвижимости

ИИН – Индивидуальный Идентификационный Номер

кв.м. – квадратный метр, единица измерения площади

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Интернет-ресурс: Электронное правительство eGov «Как получить земельный участок по ИЖС?» <https://egov.kz/cms/ru/articles/landplot-for-ihc>
- 2 Интернет-ресурс: Информативно-правовая система нормативных правовых актов Республики Казахстан. Приказ «Об утверждении Правил предоставления прав на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство» <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500010871>
- 3 Интернет-ресурс: Костанайский региональный портал «Наша Газета» <https://www.ng.kz/modules/news/article.php?storyid=50173>
- 4 Интернет-ресурс: Газета «Наш Костанай» <https://www.instagram.com/p/C6YFdO8A12q/?igsh=MWM3cmxlanNwcmc0Mg>
- 5 Интернет-ресурс: Официальный сайт региональной газеты «Костанайские новости» <https://kstnews.kz/news/commune/item-82492>
- 6 Интернет-ресурс ИС ЕГКР (Публичная кадастровая карта)
- 7 Интернет-ресурс: Газета «Наш Костанай» <https://top-news.kz/skolko-chelovek-stoit-v-ocheredi-na-zemlju-po-sostojaniju-na-janvar-2024-goda/>
- 8 Интернет-ресурс: Информационный портал «Алау» <https://alau.kz/pochti-na-dve-tysjachi-v-kostanae-sokratitsja-ochered-ozhidajushhih-zemelnye-uchastki/>
- 9 Интернет-ресурс: статья Е. Кулиничевой «Насколько мал «маленький участок» в других странах?» <https://www.houzz.ru/statyi/naskolyko-mal-malenykiy-uchastok-zemli-v-drugih-stranah-stsetivw-vs~71942779>
- 10 Интернет-ресурс: Земельный экспресс: предельные размеры земельного участка в РФ <https://zemex.ru/blog/predelnye-razmery-zemelnogo-uchastka.html>
- 11 Интернет-ресурс: Новости Казахстана «AZATTYQ RUHY» <https://rus.azattyq-ruhy.kz/society/60700-kazakhstantsy-pokidaiut-sela-kak-ostanovit-ottok-naseleniia>
- 12 Интернет-ресурс: Бюро национальной статистики АСПР РК <https://stat.gov.kz/ru/region/kostanay/>
- 13 Интернет-ресурс; интернет-энциклопедия «Википедия» [https://ru.wikipedia.org/wiki/Родина\\_\(Акмолинская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Родина_(Акмолинская_область))
- 14 Н. В. Клебанович, Л. И. Смыкович, Земельный кадастр: учебник / Н. В. Клебанович, Л. И. Смыкович. – БГУ, 2021. – 280с.

## Протокол

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

**Автор:** Салмагамбетов Асет Болатбекович

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Салмагамбетов Асет. Дип.р 2024

**Научный руководитель:** Ажар Ормамбекова

**Коэффициент Подобия 1:** 4.6

**Коэффициент Подобия 2:** 0

**Микропробелы:** 2

**Знаки из других алфавитов:** 1

**Интервалы:** 0

**Белые Знаки:** 0

**После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:**

- Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.
- Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.
- Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.
- Обоснование:

Дата

*Саймурзаев О.*  
проверяющий эксперт

## Протокол

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

**Автор:** Салмагамбетов Асет Болатбекович

**Соавтор (если имеется):**

**Тип работы:** Дипломная работа

**Название работы:** Салмагамбетов Асет. Дип.р 2024

**Научный руководитель:** Ажар Ормамбекова

**Коэффициент Подобия 1:** 4.6

**Коэффициент Подобия 2:** 0

**Микропробелы:** 2

**Знаки из других алфавитов:** 1

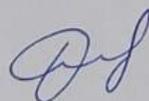
**Интервалы:** 0

**Белые Знаки:** 0

**После проверки Отчета Подобия было сделано следующее заключение:**

- Заимствования, выявленные в работе, является законным и не является плагиатом. Уровень подобия не превышает допустимого предела. Таким образом работа независима и принимается.
- Заимствование не является плагиатом, но превышено пороговое значение уровня подобия. Таким образом работа возвращается на доработку.
- Выявлены заимствования и плагиат или преднамеренные текстовые искажения (манипуляции), как предполагаемые попытки укрытия плагиата, которые делают работу противоречащей требованиям приложения 5 приказа 595 МОН РК, закону об авторских и смежных правах РК, а также кодексу этики и процедурам. Таким образом работа не принимается.
- Обоснование:

Дата



Заведующий кафедрой

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  
Салмагамбетова Асета Болатбековича

Образовательная программа «6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия»

На тему: «Порядок выдачи земельных участков под индивидуальное жилищное  
строительство в городской черте на примере города Костанай»

Дипломная работа Асета Болатбековича посвящена актуальной теме, касающейся процесса предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в городе Костанай. В современных условиях, когда вопросы доступности и обеспечения граждан жильем стоят очень остро, исследование данной тематики имеет большое значение.

Работа отличается логичной структурой и последовательностью изложения материала. В ней детально рассмотрены ключевые аспекты предоставления земельных участков под ИЖС, включая нормативно-правовую базу, процедуру предоставления, анализ практики и проблемные вопросы, а также перспективы развития.

Автор провел глубокий анализ законодательных и нормативных актов Республики Казахстан, регламентирующих порядок выдачи земельных участков под ИЖС. В работе последовательно раскрывается алгоритм действий, которые должны предпринимать граждане для получения земельного надела под ИЖС. Автор подробно рассмотрел все ключевые этапы и нюансы данного процесса, что позволяет понять сложившуюся практику предоставления земельных участков.

На основе изучения фактических данных и статистики как по городу Костанай, так и по стране в целом, автор выявил недостатки существующей программы ИЖС. Это является важным элементом работы, поскольку позволяет увидеть реальные проблемы и предложить пути их решения.

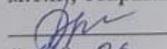
В заключительной части работы автор сделал выводы об эффективности действующего порядка выдачи земельных участков под ИЖС и внес предложения по его совершенствованию с целью повышения доступности индивидуального жилищного строительства для населения.

**Оценка работы**

Настоящий диплом соответствует нормативным требованиям. При условии успешной защиты рекомендуемая оценка 99 баллов, а автор заслуживает присуждения степени бакалавра по специальности 6В07304 – «Геопространственная цифровая инженерия».

**Научный руководитель**

м.т.н., старший преподаватель

 А.Е.Ормамбекова

« 06 » 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  
Салмагамбетов Асет Болатбекович

Образовательная программа «6В07304 – Геопространственная цифровая инженерия»

На тему: «Порядок выдачи земельных участков под индивидуальное жилищное  
строительство в городской черте на примере города Костанай»

Выполнено:

- А) графическая часть на 16 листах
- Б) пояснительная записка на 26 страницах

Актуальность темы работы. Представленная дипломная работа посвящена актуальной теме процесса предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в городе Костанай.

В данной дипломной работе автор изучает ключевые аспекты данной проблематики:

Нормативно-правовая база: в работе проводится детальный анализ законодательных и нормативных актов Республики Казахстан, регламентирующих порядок выдачи земельных участков под ИЖС на муниципальном уровне. Автор демонстрирует глубокое понимание правовых основ рассматриваемого вопроса.

Процедура предоставления земельных участков: последовательно раскрывается алгоритм действий, которые должны предпринимать граждане для получения земельного надела под ИЖС. Автор акцентирует внимание на ключевых этапах и нюансах этого процесса.

Анализ практики и проблемные вопросы: на основе изучения фактических данных и статистики не только по городу Костанай, а также по стране в целом выявляются недостатки в существующей программе ИЖС. Автор предлагает возможные пути решения.

Перспективы развития: В заключительной части работы делаются выводы об эффективности действующего порядка выдачи земельных участков под ИЖС и вносятся предложения по его совершенствованию с целью повышения доступности индивидуального жилищного строительства для населения.

Следует отметить, что автор проявил системный подход к изучению темы, продемонстрировал аналитические способности и умение работать с нормативно-правовой базой. Работа отличается логичной структурой, грамотным изложением материала и наличием обоснованных выводов.

Дипломная работа соответствует теме работы и все поставленные цели и задачи достигнуты и раскрыты полностью. В работе были представлены различного вида изображения, графики, чертежи и приведены примеры для возможного сравнения.

В целом, дипломная работа соответствует предъявляемым требованиям и может быть рекомендована к защите. Данная работа заслуживает отличную оценку за проведенную работу.

### Оценка работы

Рецензируемая работа выполнена в соответствующем объеме, достигнуты все поставленные задачи и соответствует всем требованиям, предъявляемым к дипломным работам. Автор при написании работы проявил отличные навыки изучения и аналитические способности, умение анализировать, проведение всех расчетов и самостоятельно делать выводы. Данная дипломная работа заслуживает оценки в 95 баллов. Автор дипломной работы, Салмагамбетов Асет Болатбекович заслуживает присвоения академической степени бакалавра по специальности «Геопространственная цифровая инженерия».

Рецензент  
И.о. доцента  
КазНУ имени А.Н. Фараби  
Салмагамбетов О.С.  
2024 г.