

«Сейфуллин оқулары – 18: « Жастар және ғылым – болашаққа көзқарас» халықаралық ғылыми -практикалық конференция материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 18: « Молодежь и наука – взгляд в будущее» - 2022.- Т.І, Ч.IV. - С. 234-237

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ РЕАЛИЗАЦИИ КАДАСТРОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

*Шаймерденова А.К., докторант I курса
Казахский агротехнический университет им. С.Сейфуллина, г. Нур-Султан*

Использование информационно-коммуникационных технологий в аграрном секторе страны приобретает все более широкий характер и становится одним из важных факторов экономического развития страны. Основой ведения земельного кадастра является плано-картографический материал. Перевод картографического фонда в цифровую форму – процесс достаточно дорогой и продолжительный, в базе информации происходят значительные изменения, что требует корректировки проблем в сфере реализации кадастровых отношений и это обуславливает актуальность темы научной статьи.

Информационно-коммуникационные технологии, широко внедряемые в аграрном секторе, в частности, в сфере реализации кадастровых отношений, приобретают большую востребованность в обществе. Это основной фактор эффективного развития процессов землеустройства, требующий высокого уровня профессиональной подготовки специалистов, для которых владение современными компьютерными технологиями в агробизнесе становится обязательным[1].

Из всех разновидностей кадастра - земельный кадастр имеет важную политическую значимость в обществе. Современный земельный кадастр содержит информационную базу данных о земельных участках и объектах недвижимости. Составными частями земельного кадастра являются: государственная регистрация прав на объекты недвижимости, количественный учёт земель, учёт качества земель на основе мониторинга, кадастровая оценка земель, оценка рыночной стоимости объектов недвижимости. Учёт качества сельскохозяйственных земель производится на основе бонитировки почв, определяется балл бонитета почвы, исходя из её состава гумуса и физико-химических свойств.

Основная цель государственной кадастровой оценки заключается в налогообложении владельцев земельных участков на основе единого земельного налога, налогообложение при продаже государственных земель в частную собственность, а также при продаже права аренды. Рыночная стоимость земель определяется на основе сравнительного, затратного, доходного методов при изъятии земель и других объектов недвижимости для государственных потребностей.

Земельный кадастр является одним из наиболее перспективных направлений с точки зрения окупаемости затрат. Целью земельно-кадастровых мероприятий является защита прав землепользователей и организация цивилизованного рынка недвижимости на основе экономической оценки земли, а также извлечение прибыли в виде систематически собираемого земельного налога [2].

Обновление планово-картографического материала традиционно ведется централизованно на основе аэро или наземных съемок, выполняемых силами специализированных организаций. Недостатки такого подхода в современных условиях очевидны: обновление выполняется периодически, причем период зависит не столько от динамики изменений на местности, сколько от возможностей финансирования и способности топографических предприятий освоить возрастающие объемы работ; в то же время динамика изменений кадастровой информации возросла многократно. Процесс распределения и перераспределения земельных участков становится непрерывным и поэтому к методике и технологии обновления и корректировки планового материала предъявляются новые требования: проблема несоответствия плановых материалов; проблема формирования и учета земельных участков; проблема учета качества земель, необходимость мониторинга.

Создание информационной основы земельного кадастра возможно при автоматизации сбора, хранения, обновления информации и оформления земельно-учетных документов. Земельно-кадастровая информация подразделяется на семантическую, представленную в виде многочисленных таблиц, и графическую, в виде цифровых кадастровых карт. Важным вопросом в современных условиях является вооружение исполнителей высокоэффективными технологиями выполнения работ. Наиболее экономичными являются дистанционные методы обследования территорий, основанные на использовании материалов аэро- и космической съемки.

Одной из современных проблем, в сфере реализации кадастровых отношений, являются вопросы организационного характера. Так, с появлением цифровых фотограмметрических станций обработка материалов аэро- и космической съемки, традиционно считающаяся уделом профессиональных фотограмметристов, становится доступной для широкого круга неспециализированных организаций. Однако процесс аэросъемки остается централизованным, выполняемым специальными отрядами гражданской авиации с соблюдением всех бюрократических и режимных условий. Создание системы оперативной аэросъемки при этом проблематично. Применение информационно-коммуникационных технологий в области цифровой фотографии и видеосъемки, внедрение инноваций в авиамodelьном спорте, развитие малой авиации и появление сверхлегких летательных аппаратов- позволяет усовершенствовать систему организации локальной оперативной аэросъемки в целях мониторинга земель даже в условиях централизации работ.

Другой проблемой кадастровых отношений является несоответствие уровня технического обеспечения современным требованиям процессов землеустройства. В настоящее время учеными разработаны методика и техно-

логия локального мониторинга земель на основе оперативной аэросъемки с использованием доступных цифровых съемочных систем, малой авиации и радиоуправляемых моделей самолетов и вертолетов. Разработана теория выполнения фотограмметрических измерений, фототриангуляции и создания цифровых ортофотопланов на основе материалов аэро видео и цифровой фотосъемки. Особенность способов обработки фотограмметрических измерений заключается в том, что фототриангуляционные сети и ортофотопланы строятся по законам проективной фотограмметрии без использования элементов внутреннего ориентирования. Одним из наиболее сложных теоретических вопросов при такой обработке измерений остается вопрос калибровки снимков. Технические проблемы заключаются в отсутствии методики и конструктивных разработок по обеспечению аэросъемки[3].

В нашей стране уполномоченным органом по управлению земельными ресурсами является Комитет по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства РК. Все виды земельно-кадастровых работ выполняет Некоммерческое Акционерное общество "Государственная корпорация "Правительство для граждан". Предоставлением земельных участков занимаются Управления градостроительства, архитектуры и земельных отношений при акиматах. Государственный контроль за использованием и охраной земель проводит Управление качеством городской среды, которые функционируют при акиматах [4].

Земельно-кадастровые работы по учёту земель и объектов недвижимости, осуществляемые НАО "Правительство для граждан", в настоящее время имеют ряд следующих проблем.

1. Объекты сервитута, которые имеют право ограниченного пользования земельным участком, являются составной частью сведений государственного земельного кадастра (ГЗК). После возникновения основания об установлении сервитута, нужно чтобы эти объекты официально были зарегистрированы в базе государственного земельного кадастра, следовательно, необходимо создать слой для объектов сервитута.

2. В соответствии с пунктом 18, Приказа Министра национальной экономики РК от 28 февраля 2015 года № 178 «Об утверждении Правил резервирования земель», копия решения местного исполнительного органа о резервировании земель, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня его принятия, должна направляться в Государственную корпорацию для внесения решения в базу автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра, следовательно, необходимо создать слой в базе ГЗК для резервированных земель.

Для решения проблем в сфере реализации кадастровых отношений, пунктом 32 Плана мероприятий по реализации Государственной программы «Цифровой Казахстан», предусмотрено «Создание и внедрение информационной системы Единого государственного кадастра недвижимости путем консолидации информационных систем. Финансирование Проекта осуществлено за счет собственных средств Государственной корпорации.

Выполнены мероприятия по созданию и внедрению информационной системы Единого государственного кадастра недвижимости путем консолидации информационных систем. Основная цель государственной программы - это совершенствование системы кадастрового учета и регистрации прав (обременений) на объекты недвижимости, с учетом оптимизации и автоматизации в сфере земельных отношений. Реализация проекта позволила достичь прозрачности существующих процессов в сфере кадастровых отношений, исключить дублирование операций, оптимизировать бизнес-процессы, связанные с оформлением недвижимости и земельных участков.

Выводы: Для решения современных проблем в сфере реализации кадастровых отношений в стране функционирует Информационная Система Единого государственного кадастра недвижимости (ИС ЕГКН), которая имеет следующие преимущества:

- создание единой информационной системы земельного и правового кадастра;
- повышение уровня эффективного управления кадастровыми данными;
- формирование электронного формата данных ИС ЕГКН, включая пространственные данные;
- создание цифровой кадастровой карты объектов недвижимости;
- централизованное ведение кадастрового учета всех объектов недвижимости и зарегистрированных прав, обременений прав на эти объекты;
- переход на программное обеспечение с открытым исходным кодом;
- создание единого электронного архива;
- использование технологии блокчейн;
- повышение уровня общественной доступности и прозрачности данных ЕГКН;
- устранение проблем по своевременности и точности данных при информационном обмене;
- обеспечение непротиворечивости, полноты данных о недвижимости;
- автоматизация услуг, включая композитные услуги.

Список использованной литературы

1 Шуленбаева Ф., Дарибаева А., Жолмуханова А. Особенности инновационной модернизации в сельскохозяйственном производстве Казахстана // Актуальні проблеми економіки. – 2013. - № 3 (141). – С. 546-557. – ISSN № 1993-6788 (SciVerse Scopus Impact Factor 0,198). – <http://eco-sceince/net>

2 Закон Республики Казахстан «Об административно-территориальном устройстве Республики Казахстан». - (с изменениями и дополнениями). - [Электронный ресурс]. - Режим доступа. URL:<http://online.zakon.kz>

3 Сафонов Р.А. Обработка кадастровой информации методом комплексного множественного регрессионного анализа // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - №2.-2013.—[Электронный ресурс]. — Режим

доступа.

URL:[http://panor.ru/journals/kadastr/new/index.php?](http://panor.ru/journals/kadastr/new/index.php?ELEMENT_ID=71726)

[ELEMENT_ID=71726](http://panor.ru/journals/kadastr/new/index.php?ELEMENT_ID=71726)

4 Об утверждении «Стратегического плана развития Республики Казахстан до 2025 года» и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Казахстан. Указ Президента Республики Казахстан от 15 февраля 2018 года № 636.[Электронный ресурс]. -Режим доступа.

URL:<http://adilet.zan.kz/>