

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 17: «Қазіргі аграрлық ғылым: цифрлық трансформация» атты халықаралық ғылыми – тәжірибелік конференцияға материалдар = Материалы международной научно – теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 17: «Современная аграрная наука: цифровая трансформация», посвященной 30 – летию Независимости Республики Казахстан.- 2021.- Т.1, Ч.3 - С. 234 – 236

МЕМЛЕКЕТТІК ЖЕР КАДАСТРЫНЫҢ ҚАЗІРГІ ЖАҒДАЙДАҒЫ РӨЛІ МЕН ОРНЫ

*Абельдина Р.К.,
Сабиева Г.Н.*

Елімізде де, бүкіл әлемде де нарықтық қатынастардың жаңа кезеңін дамытудың қазіргі жағдайында жер қатынастарын реттеу мәселелеріне ерекше рөл беріледі. Жер тікелей құқықтық қатынастар мен нарықтық айналымның объектісіне айналды.

Жер – барлық адамзат баласының өмір сүруінің негізі болып табылатын негізгі табиғи объект. Жалпы қабылданған мағынасы бойынша жер кеңістік базис ретінде қарастырылады. 2003 жылы 20 маусымда қабылданған Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 12-бабы 7-тармағына сәйкес, жер – Қазақстан Республикасының егемендігі белгіленетін шектегі аумақтық кеңістік, табиғи ресурс, жалпыға ортақ өндіріс құралы және кез келген еңбек процесінің аумақтық негізі[1].

Қазіргі әлемдік дамудың ең маңызды мәселелерін шешуге мүмкіндік туғызатын экономикалық қатынастың басты құралы – ол цивилизацияланған жер қатынастары мен жылжымайтын мүлікті басқару жүйесін қалыптастыру. Осыны жүзеге асыратын жер кадастры – басқарудың ажырамас бөлігі ретінде және онсыз жер және жылжымайтын мүлік нарығын қалыптастыру және инвестициялық процесті дамыту мүмкін еместігін көрсетеді[2]. Жер кадастрының мазмұны және оны жүргізу тәртібі, өндірістік қатынастар басым болған қоғамның әлеуметтік-экономикалық даму деңгейіне сәйкес келуі керек, сондықтан оны жетілдіру мәселелері жер жүйесіндегі түбегейлі өзгеріске байланысты өзекті мәселе болып отыр.

Жер қатынастары саласындағы мемлекеттік саясаттың маңызды стратегиялық мақсаттарының бірі елде жер ресурстарын басқарудың функционалдық, заңдық тұрғыдан сауатты және экономикалық тиімді жүйесін құру болып табылады.

Жер ресурстарын басқарудан барынша экономикалық тиімділікке қол жеткізудің факторы басқарудың ақпараттық негізі – жер кадастры жүйесі болып табылады. Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 152-бабы 1- тармағына сәйкес, мемлекеттік жер кадастры – Қазақстан Республикасы жерінің табиғи және шаруашылық жағдайы, жер учаскелерінің орналасқан жері, нысаналы пайдаланылуы, мөлшері мен шекарасы, олардың сапалық сипаттамасы туралы,

жер пайдаланудың есепке алынуы мен жер учаскелерінің кадастрлық құны туралы мәліметтердің, өзге де қажетті мәліметтердің жүйесі болып табылады [1].

Қазақстан Республикасының жер ресурстарын басқару бойынша мемлекеттік саясаты қазіргі заманғы технологиялармен автоматтандырылған деректер банкіні пайдалана отырып, мемлекеттік жер кадастрын жүргізу арқылы жүзеге асырылады. Жер кадастрын жүргізу мақсатында қайта ұйымдастырылған республикалық мемлекеттік кәсіпорындар базасында 2016 жылы мемлекеттік қызметтердің, оның ішінде жер қатынастары саласындағы бірыңғай провайдері болып табылатын "Азаматтарға арналған үкімет "Мемлекеттік корпорациясы" коммерциялық емес акционерлік қоғамы (Мемлекеттік корпорация) құрылды[3].

Бірыңғай кадастрлық деректер базасының жаңа жүйесін қалыптастыру арқылы жер ресурстарын мемлекеттік басқару саласындағы ақпараттық қамтамасыз ету және өзге де функциялар мақсатында ААЖ жүргізуді жетілдіру және оны басқа мемлекеттік базалармен интеграциялауды көздейді.

Мемлекеттік корпорация оның негізінде жер ресурстары, құқықтық кадастр және жылжымайтын мүлікті техникалық тексеру бойынша ақпараттық блоктардың барлық бөліктерін біріктіретін жылжымайтын мүліктің бірыңғай кадастрын құру жолымен мемлекеттік жер кадастрының қолданыстағы автоматтандырылған ақпараттық жүйесін (МЖК ААЖ) жаңғырту және жаңарту жөніндегі пилоттық жобаларды іске асыруда және енгізуде. Мұның барлығы халыққа ақпараттық қолжетімділікті күшейтуге, мемлекеттік органдар арасындағы өзара іс-қимылды жақсартуға және халықтың әлеуметтік осал топтары үшін әкімшілік кедергіні төмендетуге, сондай-ақ жер қатынастары саласында қызмет көрсетуді сапалы жүргізуге көмектеседі[3].

Қазіргі заманғы шетелдік кадастрлық жүйелер мемлекеттік басқарудың негізгі элементі болып табылады. Жүргізу әдістері, ақпараттық өзара іс-қимыл және тізілімдерді жүйе ішінде ықпалдастыру әлемде бәсекеге қабілетті экономиканы құруға мүмкіндік береді, сондай-ақ ұлттық қауіпсіздікті қамтамасыз етеді.

Соңғы екі онжылдық ішінде әлемдік кадастрлық жүйелер техникалық прогрестің және ақпараттандыруды қоғамның әлеуметтік өмірінің барлық салаларына енгізу мақсатында жаңғыртылды және қайта құрылды. Кадастрлық жүйенің барлық қайта құруларының күтілетін нәтижесі – жер учаскесі туралы толық ақпаратқа оңай қол жеткізуді, жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқықтарын қорғау мен іске асыруды, салық салу үшін мемлекеттік шекаралар шегіндегі аумақты қамтитын кешенді база жасау мақсатында жылжымайтын мүлікке құқықтарды есепке алу мен тіркеу рәсімдерін жеңілдетуді қамтамасыз ететін қарапайым және тиімді ақпараттық жүйе құру[4].

Шет елдерде кадастрлық жүйелер әр түрлі сипатқа ие және олардың әрқайсысы негізгі құрылу мақсаттарының бірін көрсетеді. Кейбір жүйелер фискалдық кадастрды (салық салуға арналған кадастр) жүзеге асыруға арналған, ал басқалары заңды кадастрды (меншік құқығын тіркеу және қорғау) құрайды, ал басқалары жоғарыда аталған функцияларды көп мақсатты кадастрға (жылжымайтын мүлікті басқаруға арналған кадастр) біріктіреді[5].

Шет елдердің азаматтық заңнамасы меншікті қорғау мүмкіндігін қарастырады, және оның шекарасы нақты түсіндіріліп, заңмен белгіленген. Осылайша, егер жер иеленуші жер учаскесінен айырылса, онда ол оған құқығын қалпына келтіруге толық құқылы. Шетел мемлекеттердің жылжымайтын мүлікке қатысты заңнаманың құқықтық нормаларын талдау құқық қорғау институты арқылы үздіксіз жетілдіріліп келе жатқанын көрсетеді, өйткені онсыз заттық құқықты іске асыру мүмкін емес. Осылайша, шетелдегі кадастр тек фискалдық немесе техникалық функцияларды ғана емес, сонымен бірге белгілі бір құқықтық процесті де қамтып, көпмақсатты кадастрдың даму алғышарты бола алады[5].

Дамыған шетел мемлекеттерінде көпмақсатты кадастрдың даму аспектісі ретінде әртүрлі ғимараттар, күрделі конфигурациядағы ғимараттар салу тығыздығының артуына байланысты үш өлшемді кадастрға көшумен айқындалады. Қазіргі заманғы 3D-ақпарат әлемінде жылжымайтын мүліктің үш өлшемді кадастрына қажеттілік жер үсті және жер асты инфрақұрылымын пайдалана отырып, ғимараттар мен құрылыстар архитектурасының күрделілігінің артуына, жылжымайтын мүлікке үш өлшемді құқықтарды тіркеу талаптарының пайда болуына байланысты. Мемлекеттің жаңадан пайда болатын қажеттіліктері жылжымайтын мүлікті екі өлшемді тіркеудің қолданыстағы әдістемелерімен толық дәрежеде қамтамасыз етіле алмайды. Үш өлшемді ортада кадастрды жүргізу кеңістікті пайдалануды оңтайландыруға мүмкіндік береді[6].

Осыған сүйене отырып, шет елдерде жер кадастры жүйесі 3D өлшемді кадастрлық есепті енгізуге мүдделі, әрі бұл азаматтардың меншік құқығын қорғаудың тиімді тәсілі болып табылады[7].

Елімізде өткен жылы жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастрын құру (БМЖК) және қол жетімді мемлекеттік кадастрлық картаны құру жобасы іске қосылды. [8]. Осылайша, тіркеу процедурасы жер-мүлік қатынастарының кез-келген қатысушысы үшін қол жетімді және ашық бола алады.

Қазақстан Республикасының жер кадастрлық жүйесін жылжымайтын мүлік кадастры жүйесіне көшу тиімді жүргізілуі қажет.

Соңғы жылы бұл салада маңызды нормативтік құқықтық актілер қабылданып, қолданыстағы заңдарға түзетулер енгізілді. Мысалы, Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 88 – бабында "мәжбүрлеп иеліктен шығару" ұғымы енгізілді. 84, 85, 88-баптарда жер учаскесін мәжбүрлеп иеліктен шығару тәртібі өңделген. Сондай - ақ, 92-бап мақсаты бойынша пайдаланылмаған және игерілмеген жер учаскесіне қатысты шараларға түзетулер енгізілді[8].

Жер қатынастары саласындағы қазіргі ахуалды талдау барлық қызмет түрлерін цифрлық форматқа көшіру қажеттігін көрсетеді. Екі ақпараттық жүйені біріктіріп бірыңғай мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын құру жер учаскелерінің есебін жүргізуді, процестерді оңтайландыру және автоматтандыру негізінде жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді жақсартуға мүмкіндік береді.

Елімізде жылжымайтын мүлік кадастры жүйесі әзірге тек ақпараттық жүйені құрумен ғана шектеледі. Жылжымайтын мүлік объектілерін тиімді

басқару мақсатында бірыңғай құрылым – жылжымайтын мүлікті басқару жөніндегі агенттік қажет. Бұл, өз кезегінде, жылжымайтын мүлік объектілерін тиімді және ұтымды басқаруға және жер заңнамасын бұзушылықтарды азайтуға ықпал ететін болады. Әлемдік тәжірибені зерттеу ұлттық кадастрлық жүйені қалыптастыру мен жетілдірудің қажетті элементі болып табылады.

Әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасының Жер кодексі. 2003 жылғы 20 маусымда қабылданған, №442-ІІ(2021.16.01. берілген өзгерістер мен толықтырулармен). URL: <https://online.zakon.kz/>
2. Абельдина Р.К., Сабиева Г.Н. Шет елдегі жер кадастрын жүргізудің ерекшеліктері // Материалы Международного научно-методического журнала «GLOBAL SCIENCE AND INNOVATIONS 2021: CENTRAL ASIA» - № 1(12), февраль 2021
3. Қазақстан Республикасының 2020 жылғы жер жағдайы және оны пайдалану туралы жиынтық талдамалы есебі. Қазақстан Республикасының Ауыл шаруашылығы министрлігі Жер ресурстарын басқару комитеті. Нұр-Сұлтан, 2021. – 265 с.
4. Саница Юлия Станиславовна Анализ мировых земельных кадастровых систем // Имущественные отношения в РФ. 2014. №10 (157). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-mirovyh-zemelnyh-kadaastrovyh-sistem>
5. Zevenbergen J. Systems of Land Registration. Aspects and Effects [Electronic resource]. – Nederland's Commissievoor Geodesie Netherlands Geodetic Commission, Delft, 2002.
Режим доступа : <http://ncg.knaw.nl/Publicaties/Geodesy/pdf/51Zevenbergen.pdf>.
6. Чернов, А.В. Аналитический обзор международного опыта формирования 3D-моделей в кадастре / А. В. Чернов, Б. Ч. Цырендылыков. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 23 (261). — С. 70-72. — URL: <https://moluch.ru/archive/261/60299/>
7. Колмакова, Е.А. Сравнительный анализ международной практики применения 3D-кадастра / Е.А. Колмакова, А.В. Стесева. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 4 (242). — С. 44-46. — URL: <https://moluch.ru/archive/242/55852/>
8. Абельдина Р.К., Сабиева Г.Н., Анализ зарубежных и казахстанской кадастровых систем // Единый государственный реестр недвижимости и земельно-имущественные отношения: сб. статей. – 2020. URL: <http://kadastr.org/>