

«Сейфуллин оқулары-18(2): «XXI ғасыр ғылымы – трансформация дәуірі» Халықаралық ғылыми-практикалық конференция материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 18(2): «Наука XXI века - эпоха трансформации» - 2022.- Т.І, Ч.ІІІ. - Б.207-209.

## **ҚР ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК КАДАСТРЫНЫҢ ҚАЛЫПТАСУЫ**

*Құрманова Г.К., э.ғ.д., қауымдастырылған профессоры  
Муталипова Қ.Қ., докторант*

*С.Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті, Нұр-Сұлтан қ.*

Дүниежүзілік тәжірибе жер учаскелерін есепке алу мен тіркеу бір жүйеде – жылжымайтын мүлік кадастрында жүргізілетінін көрсетті. Қазақстанның нарықтық жағдайға көшуімен республикада жылжымайтын мүлік нарығы қалыптасты. Оны құрудың алғы шарттары нарықтық қатынастарды және жылжымайтын мүлікпен операцияларды тұрақтандыруға бағытталған заңнамалық және нормативтік базаны бекіту болды.

«Жылжымайтын мүлік» сөз тіркесінің біздің елде де кеңінен қолданысқа енгеніне де көп жылдар бола қойған жоқ. Алайда жылжымайтын мүлік түсінігі ертеден-ақ белгілі болған және қоғам өмірінде қолданыс тапқан.

Қазіргі нарықтық түсінік бойынша жылжымайтын мүлік – тауар ғана емес, сол тауарлардың ішіндегі табыстылық тұрғысынан қарағанда - ең маңыздысы және тұтыну мерзімі бойынша ең ұзақ қолданыста болатыны.

Кадастр болса жылжымайтын мүлікке байланысты мәмілелерді реттейді. Ал, жылжымайтын заттарға-мүлікке жататындары жердің өзі және жермен тығыз байланысты, осыған байланысты шығын шығармай орынынан көшіру мүмкін болмайтындай объектілер (орман, көп жылдық екпелер, ғимараттар мен құрылғылар, т.с.с.).

Жылжымайтын мүлік – елдің ұлттық байлығының негізі бола тұрып меншік иелері тұрғысынан алғанда жалпыхалықтық сипатта болатыны бізге белгілі. Әрбір жанның тәуелсіздігінің, бостандығының және жоғарғы деңгейде өмір сүруін қамтамасыз етудің алғы шарты болғандықтан, және бизнесте кәсіпкерлікті табысты жүргізу үшін жылжымайтын мүлік экономикасын білу ауадай қажет. Нарық жағдайына көшу көптеген мәселелерді алдымызға тартты, соның ішіндегі елеулісі – меншік мәселесі.

Жылжымайтын мүлік объектілерінің физикалық, құқықтық және экономикалық сипаттары болады. Жылжымайтын мүлік объектісінің физикалық сипатына жатқызылатындары – объектінің көлемдік-аудандық параметрлері, объектінің немесе оның бөліктерінің аумақ зоналарына жатқызылуы, сонымен қатар объектінің кадастрлық есебіне сай және жылжымайтын мүліктің құнын анықтауға қажетті басқа да сипаттары.

Жылжымайтын мүлік объектісінің құқықтық статусы құқық субъектісін (құқық иесін) суреттеумен, жылжымайтын мүлік объектісіне қатысты субъектінің құқықтарының мазмұнына және көлеміне қарайанықталады, сол сияқты субъектінің жылжымайтын мүлік объектісіне құқығының пайда болу негіздерін көрсетеді.

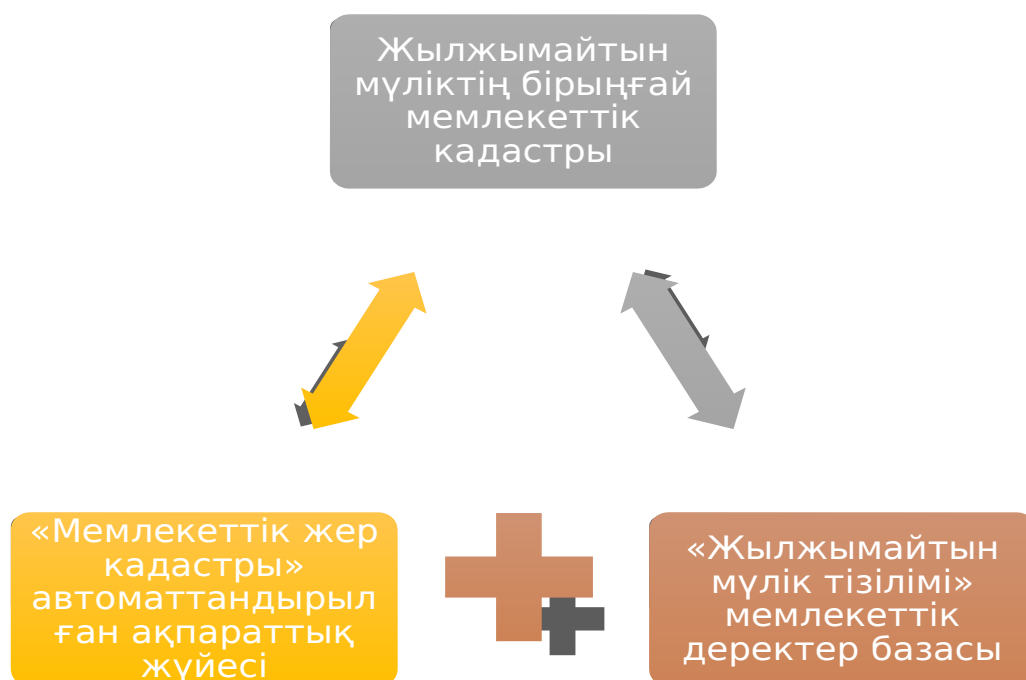
Мүлік объектісінің экономикалық сипаты бұл – мүлікті құн тұрғысынан бағалау, шамасын табу (нормативтік, нарықтық, немесе қалпына келтіру құны, жалға беру құны).

Жер ресурстары - кез-келген мемлекеттің әлеуметтік және экономикалық әл-ауқатының негізі. Олар кез келген елдің тұтастығын анықтап, дамуының негізін құрайды. Сондықтан да қазір бар әлем байлықтың қайнар көзі ретінде, ең құнды табиғи ресурс және физикалық тауар ретінде жерге ерекше қызығушылық танытуда. Нарық жағдайында жер және оны пайдалану жеке және заңды тұлғаларға меншік немесе пайдалану құқығы бар, бұл объект сатылуы мүмкін және салық салуға жататын белгілі бір объект ретінде қарастырылады. Жер және оны нарық жағдайында пайдалану оны жеке және заңды тұлғаларға меншік немесе пайдалану құқығына берілетін объект ретінде қарастырылады. Бұл объект сатылуы мүмкін және салық салу объектісі болып табылады, және де экономикалық қызметінің негізі болып табылады.

Өркениетті жер қатынастарын және жылжымайтын мүлікті басқару жүйесін құру нарықтық экономиканың ең маңызды құралы ретінде бүкіл әлемде өзекті мәселелердің бірі болып табылады [1].

«Цифрлық Қазақстан» мемлекеттік бағдарламасы [2] екі ақпараттық жүйені біріктіру арқылы «Жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастры» ақпараттық жүйесін құру және енгізуді қарастырады: ААЖ МЖК, МДБ ЖМТ. (Сурет 1.)

**«Цифрлы Қазақстан» мемлекеттік бағдарламасына сәйкес қолданыстағы жүйелерді біріктіру арқылы жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік кадастры ақпараттық жүйесі құрылды.**



Сурет 1.– Жылжымайтын мүліктің бірыңғай кадастрының құрылымы

«Бірыңғай мемлекеттік жылжымайтын мүліктің кадастры» ақпараттық жүйесін дамыту жер қатынастары саласындағы оңтайландыру мен автоматтандыруды ескере отырып, жылжымайтын мүлік объектілеріне құқықтарды (ауыртпалықтарды) кадастрлық тіркеу және тіркеу жүйесін жетілдіруге бағытталған.

Бұл жүйе қолданыстағы процестердің ашықтығына қол жеткізуге, қайталануларды жоюға, жылжымайтын мүлік пен жер учаскелерін тіркеуге байланысты бизнес-процестерді оңтайландыруға мүмкіндік береді.

«Бірыңғай мемлекеттік жылжымайтын мүліктің кадастры» жүйесі жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу, базалық және өңірлік деңгейдегі жер кадастры саласындағы ақпаратты автоматтандырылған күйде жинауға (енгізуге), өңдеуге, жаңартуға, сақтауға және талдауға арналған. Жылжымайтын мүлік объектілеріне құқықтардың (меншік, пайдалану, басқару) бірыңғай автоматтандырылған есебін жүргізу, сондай-ақ бұл ақпаратты Қазақстан Республикасының мемлекеттік органдарына және басқа да мүдделі жеке және заңды тұлғаларға ұсыну.

Жылжымайтын мүлік кадастрының бірыңғай жүйесін құрудың бірқатар артықшылықтары бар. Біріншіден, ол құқықтық кадастрды жүргізуде маңызды рөл атқарады. Сондай-ақ кадастрлық деректерді басқарудың тиімділігін арттырады [3].

Пандемия кезеңі қызметтерді онлайн форматта көрсету үшін жылжымайтын мүлік объектілерінің бірыңғай деректер базасының қажеттілігін көрсетті. Ол кезде республика бұған дайын емес еді. Және бұл қадамға итермелеген пандемия болды. Бірақ, уақыт көрсеткендей, біз бұл

тапсырманы орындадық және қазір барлық қызметтер онлайн режимінде көрсетіледі.

Пандемия кезеңі қызметтерді онлайн форматта көрсету үшін жылжымайтын мүлік объектілерінің бірыңғай, бірыңғай деректер базасының қажеттілігін көрсетті. Ол кезде республика бұған дайын емес еді. Және бұл қадамға итермелеген пандемия болды. Бірақ, уақыт көрсеткендей, біз бұл тапсырманы орындадық және қазір барлық қызметтер онлайн режимінде көрсетіледі.

#### Пайдаланылған әдебиеттер тізімі:

1. Игнатов Л.Л. Жылжымайтын мүлік экономикасы. Оқу-әдістемелік Семинар, 2003.-168 б.
2. «Цифрлық Қазақстан» мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2017 жылғы 12 желтоқсандағы No 827 қаулысы.
3. The formation of Russia's state cadastral land registration system Shcherbakov, N.V. Ecology, Environment and Conservation, 2015. -21 с. AS55-AS58 <https://library.kazatu.kz:2057/record/display.uri?eid=2-s2.0-84956678124&origin=resultslist&sort=plf-f&src=s&st1=formation+of+the+real+estate+cadastre&sid=1a5cc6bad032322253aae2c457ebbbfc&sot=b&sdt=b&sl=52&s=TITLE-ABS-KEY%28formation+of+the+real+estate+cadastre%29&relpos=9&citeCnt=0&searchTerm>