

«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. - Б. 179-182

ҚАЗАҚСТАН РЕПУБЛИКАСЫНДА ЖЕР ЖӘНЕ ӨЗГЕ ДЕ ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІЛЕРІН ЕСЕПКЕ АЛУ МЕН ТІРКЕУДІ ЖЕТІЛДІРУ

Мамырхан А.М., 2 курс магистранты

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

Аннотация: Нарықтық экономикасы бар елдерде жер кадастрын жүргізу және жылжымайтын мүлік объектілерін есепке алу органдарын жер қызметтерінің қамқорлығымен бірыңғай органдарға біріктіру жүріп жатыр, яғни жер учаскесі мен ондағы жылжымайтын мүлік бірыңғай жылжымайтын мүлік тізіліміне қосылған. Бұл модельді Ресей мен ТМД-ның басқа да елдері заңнамалық түрде енгізуде.

Түйін сөздер: жылжымайтын мүлік, есепке алу, тіркеу, Қазақстан Республикасында жерді тіркеу және есепке алужы жетілдіру.

Қолданыстағы жылжымайтын мүлікті есепке алу жүйесінде:

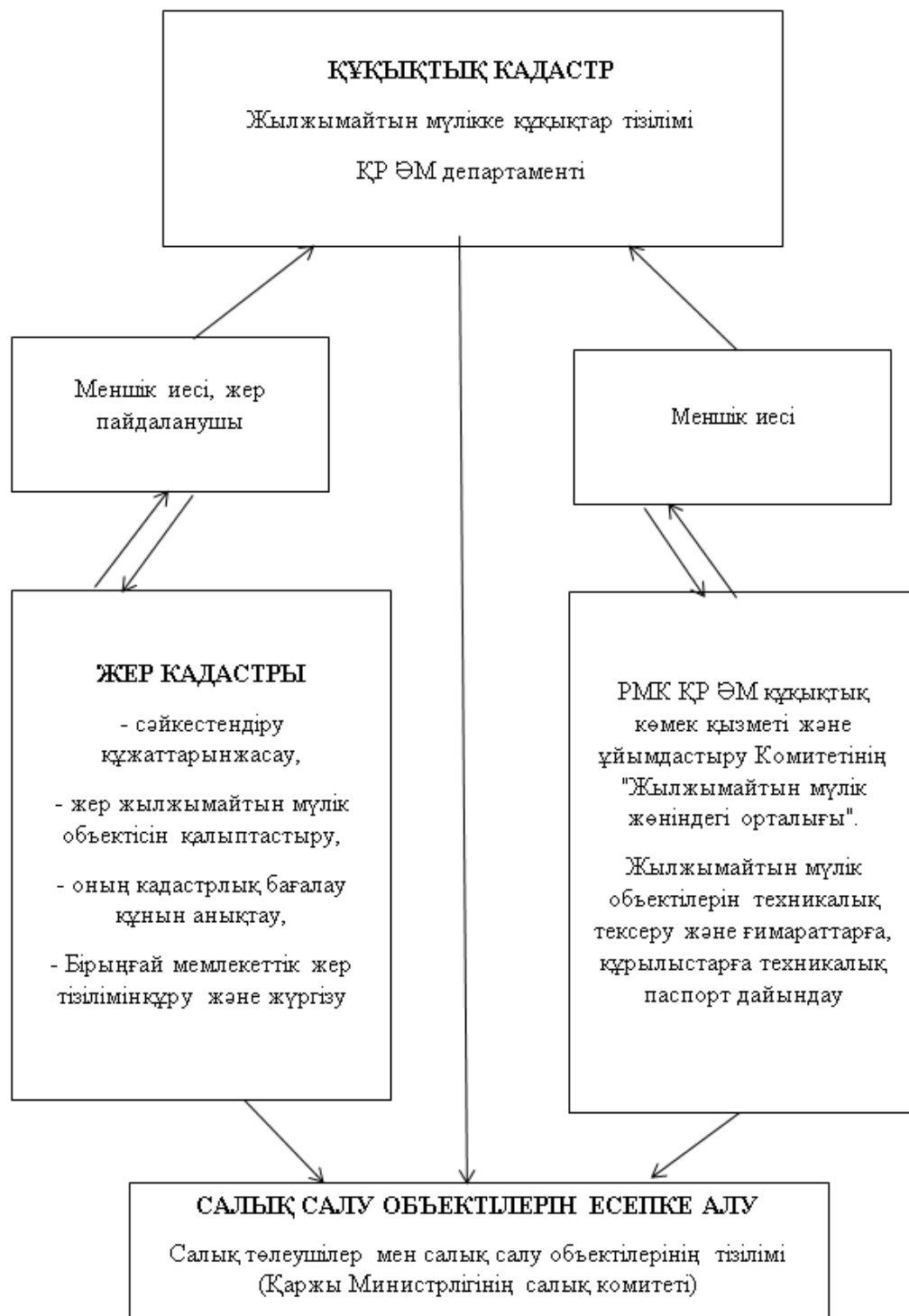
- қызметтің қайталануы;
- жер учаскесі мен жылжымайтын мүліктің (ғимараттар, құрылыстар және т. б.) екі тізілімін жүргізу;
- құқық объектілері мен субъектілерін сәйкестендірудегі айырмашылық;
- объектілердің өзара орналасуын және әртүрлі ақпараттық жүйелердегі ақпараттың бірізділігін, сондай-ақ еңбек пен уақыттың артық шығындарын тексерудің күрделілігі[1].

Қазақстан Республикасында мұндай тәсілді іске асыру:

- жер учаскелері мен жылжымайтын мүліктің бірыңғай тізілімін кешенді түрде қалыптастыру бойынша жұмыстар жүргізу;
- жылжымайтын мүлік объектілеріне қосарланған есеп жүргізу мүмкіндігін болдырмау;;
- ведомствоаралық ақпарат алмасу рәсімін оңайлату;
- қымбат тұратын топографиялық-геодезиялық, аэротүсірілім және картографиялық жұмыстарға жалпы мемлекеттік жиынтық шығындарды азайту, сондай-ақ олардың негізсіз қайталануын болдырмау;
- салық органдарын салық салу үшін толық және сенімді ақпаратпен жедел қамтамасыз ету[2].

Қазақстанда жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыру мен тіркеудің қолданыстағы модельдерін (2018 жылға дейін) талдау әлемдік

аналогпен салыстырғанда қолданыстағы және ұсынылатын модельдің схемалары түрінде ұсынылды түсіндірмелермен (сурет. 1 және 2).



Сур.1 Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлік объектілерін тіркеуді қалыптастырудың (Құжаттаудың) қолданыстағы схемасы.

1-суретке түсініктеме:

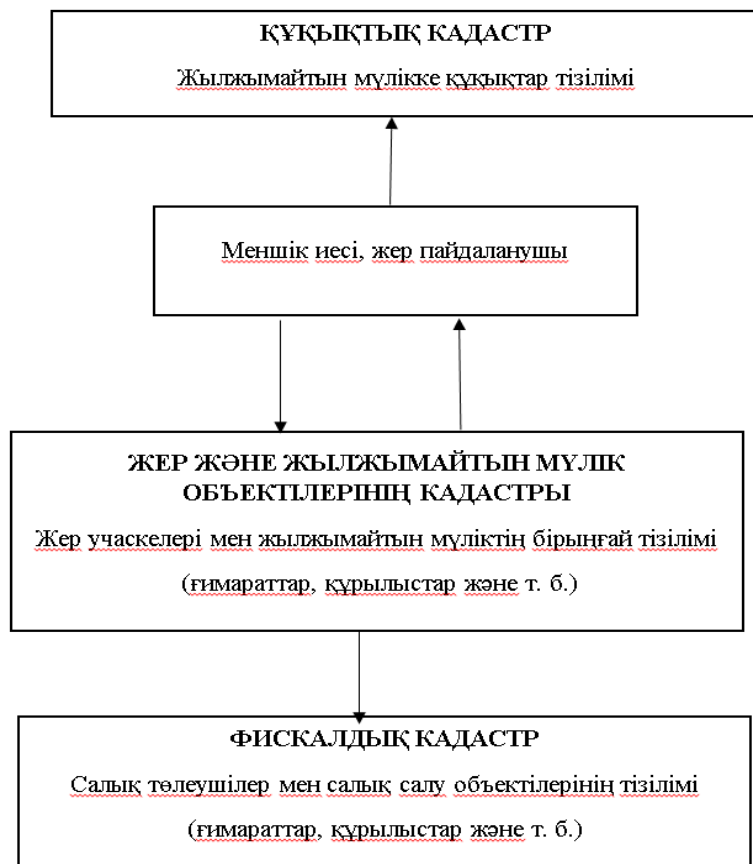
1. Осы жер учаскесімен тығыз байланысты жер учаскелерін (жер жылжымайтын мүлкін) және өзге де жылжымайтын мүлікті (ғимараттар, құрылыстар) есепке алу және құжаттау бөлек жүргізіледі. Жер кадастрын жүргізу кезінде жер жылжымайтын мүлік объектісі қалыптастырылады, жердің бірыңғай мемлекеттік тізілімі жасалады және жүргізіледі. Бұдан басқа, салық төлеушілер тізілімі фискалдық органдар үшін жер жылжымайтын мүлкіне салық салу объектісі құрылады.

2. Жер учаскесімен тығыз байланысты ғимараттарды, құрылыстарды және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерін техникалық түгендеуді Тіркеу қызметі комитетінің "Жылжымайтын мүлік орталығы" РМҚК (бұдан әрі - ЖДО) және ҚР ӘМ Құқықтық көмекті ұйымдастыру жүзеге асырады. Бұл жұмыс лицензияланбайды және мемлекеттік монополиялық негізде жүзеге асырылады [3].

3. Екі жағдайда да құқықтарды тіркеу әлі де айқын. Жылжымайтын мүлік объектілерін тіркеу тізіліміне қажеттілігіне қарай (сату, кепіл бойынша беру) меншік иесінің бастамасы бойынша ғана енгізіледі. Жер кадастрын және техникалық түгендеуді жүзеге асыратын органдардың жылжымайтын мүлікті тіркеуші органдары арасында өзара байланыс жоқ.

4. Жылжымайтын мүлік объектілерін есепке алу мен техникалық түгендеудің қолданыстағы схемасы жұмыстардың қайталануына алып келеді, жер пайдаланушылар меншік иелерінің уақыт шығындарының ұлғаюына, сол бір жылжымайтын мүлік объектісі бойынша ақпарат алуға және бытыраңқы ақпарат алуға әкеп соғады. Қалыптасқан жағдай куәландырушы құжаттардың құқықтық тұрғыдағы шынайылық деңгейін төмендетеді.

5. Талдау көрсеткендей, елімізде жер кадастры мен жылжымайтын мүлік тізілімін жүргізудің қолданыстағы жүйесі жетілмеген және қазіргі заманғы талаптарға сай емес болып келеді [4].



Сур.2 Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастырудың (құжаттандырудың) және тіркеудің ұсынылатын схемасы (моделі)

2-суретке түсініктеме:

Жылжымайтын мүлікті қалыптастыру мен тіркеудің ұсынылатын моделі нарықтық экономикасы бар елдердің тәжірибесіне және оларды жетілдіру үрдісіне негізделген.

Міндетті тіркеумен бір мәміле кезінде жылжымайтын мүлік иелерінің екі рет жүгінуі алынып тасталады.

Жылжымайтын мүлік объектілері меншік иелерінің олармен мәмілелер жасау кезіндегі уақыт шығындары қысқартылады[5].

Жоғарыда келтірілген талдау негізінде келесі ұсыныстар ұсынылды:

1. Жер кадастрында қалыптастырылатын жердің мемлекеттік тізілімі (БМРЗ) базасында жер кадастрын және жылжымайтын мүлікті техникалық түгендеуді жүргізетін қызметтерді біріктіру, оларда орналасқан жер учаскелері

мен ғимараттардың, құрылыстардың бірыңғай мемлекеттік тізілімін құру ұсынылады.

2. Бірыңғай жер саясатын жүргізу мақсатында жер ресурстарын басқару функцияларын бір мемлекеттік ұйым жүзеге асыруға тиіс және әртүрлі ведомстволар арасында бөлінбейді. Мемлекеттік кадастрларды жүргізуді қамтамасыз ететін органдарды біртұтас органдарға біріктірудің ұсынылған жолдары басқару құрылымдарын қысқарту ниетімен ғана емес, сонымен қатар қазіргі заманғы технологиялардың дамуымен, оңтайлы мемлекеттік басқаруды қамтамасыз ететін бірыңғай жер саясатын жүргізумен байланысты. Бұл қызметтің қайталануын жоюға, жер және өзге де жылжымайтын мүлікті пайдаланудың жауапкершілігі мен тиімділігін арттыруға мүмкіндік береді.

Осылайша, жер кадастрын жүргізу біртұтас және бөлінбейтін болып қалуы, елдің барлық аумағында бірыңғай әдістеме мен технология бойынша орындалуы тиіс[6].

Пайдаланылған әдебиеттер тізімі

1 Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт). Под редакцией С.Н. Волкова и В.С. Кислова. Москва: Технология ЦД, 2003г., 378с.

2 Дюсенбеков З. Преобразование земельных отношений и совершенствование земельного законодательства в Республике Казахстан. Земельные ресурсы Казахстан, 2007.,№4

3 Курманова Г.К Земельная реформа в Казахстане: теория, практика и пути развития. Монография. – Астана, 2010.-235с.

4 Земельный Кодекс Республики Казахстан (внесенными изменениями и дополнениями Законами РК 30 сентября 2008г).- Астана, 2016г.- 244с.

5 N. Ozeranskaya, R. Abeldina, G. Kurmanova, L. Smunyova, Z. Moldumarova. Agricultural land management in the system of sustainable rural development in the Republic of Kazakhstan. // International Journal of Civil Engineering and Technology Volume 9, Issue 13, December 2018, Pages 1500-1513/

6 Дюсенбеков З. «Государственный земельный кадастр. Автоматизированная земельно-информационная система (АЗИС ГЗК)». Международный сельскохозяйственный журнал. Москва 1995г.