

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19», посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- Б. 246-250.

ӘОЖ 332-334

ШЕТ ЕЛДЕРДІҢ КАДАСТРЛЫҚ ЖҮЙЕЛЕРІН ТАЛДАУ

Койшанова М., магистр 1 курс

Абельдина Р. К. э.ғ.к., доцент

*С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық зерттеу университеті,
Астана қ.*

Шет елдердің кадастрлық жүйелері қазіргі уақытта белсенді өзгеріс процесінде. Мұндай өзгерістердің алғышарттары:

- Ақпараттық технологияларды дамыту, оның ішінде геоақпараттық жүйелерді (ГАЗ), интернет-шешімдерді, кеңістіктік деректерді құру және пайдалану технологияларын дамыту.

- Коммерциялық пайдалануға жарамды жоғары дәлдіктегі кеңістіктік деректер көлемінің өсуі.

- Еуропа елдеріндегі экономикалық және саяси өзгерістер, жылжымайтын мүлік нарықтарының жандануына, жылжымайтын мүлік туралы ақпараттың жеделдігіне, дәлдігіне және көлеміне қойылатын талаптардың өсуіне әкелетін жаһандану процестері.

- Мемлекеттік құрылымдарды, бизнесті, азаматтарды кеңістіктік деректерді қамтитын материалдардың ақпараттық айналымына белсенді тарту.

EULIS (European Land Information Service) жобасы - Еуроодаққа мүше елдер іске асырған кадастр саласындағы халықаралық ынтымақтастықтың аса маңызды жобасы.

EULIS жобасының негізгі міндеті - Еуропа елдерінің кадастрлық тізілімдері бойынша онлайн режимінде Интернет арқылы ақпарат іздеуге мүмкіндік беру [1]. Қазіргі уақытта жобаға Швеция, Нидерланды, Англия және Уэльс, Норвегия, Литва, Ирландия қатысады.

Құрылатын жылжымайтын мүліктің бірыңғай мемлекеттік тізілімі оның жұмыс істеуінің әдіснамалық базасын жетілдіруді талап етеді. Кадастрлық қызмет мамандарының алдында тұрған кемшіліктер тек шетелдік тәжірибені зерттеудің өзектілігін көрсетеді

Францияда кадастр жүргізу. Француз Жер кадастры салық салуға (жерді бағалау және жер салығының мөлшерін негіздеу), жерді есепке алуға, жер учаскелерін — парцеллаларды сәйкестендіруге және сипаттауға, жер иелері мен жер пайдаланушыларды құруға, кадастрлық жоспарларды құруға байланысты міндеттерді шешеді.

Жер-кадастрлық жұмыстарды жүргізу үшін елде Парижде орналасқан салық қызметтерінің, салық және жер операцияларының бас дирекциясы (direction general des Import services des Operations fiscales et Fonciers) жұмыс істейді, ал әрбір Департаментте салық қызметтерінің жеке дирекциялары бар. Олардың бөлімшелері салық орталықтары, кадастрлық инспекциялар, жер бөлімдері, салық қызметтері болып табылады, сонымен қатар аймақтық жер-кадастрлық ақпараттық орталықтар бар.

Францияның салық және кадастрлық бөлімшелері Қаржы министрлігімен және істер тізілімін жүргізетін Әділет министрлігімен өзара әрекеттеседі [2]. Франциядағы кадастрдың функциялары жер учаскелерінің орналасқан жерін анықтау және сәйкестендіру; олардың шекараларын, өсірілетін дақылдардың түрін, құрылыстардың сипаттамаларын сипаттау; жер учаскелері мен құрылыстарға салық салу үшін базаны есептеу; кадастрлық жоспарды және ілеспе мәтіндік ақпаратты жаңарту болып табылады.

Кадастрда алынған мәліметтер бар:

- нотариустар жасаған актілерден үзінді көшірмелер,
- қажет болған жағдайда межевание туралы құжаттармен сүйемелденеді,
- ипотекалық қарыз туралы деректер (Conservations des Hypotheques);
- меншік иелері ұсынатын және өзгерістерге қатысты декларациялар,
- жыл сайынғы инспекция кезінде алынатын салық материалдары.

Коммунаның кадастрлық құжаттамасына мыналар кіреді:

- кадастрлық жоспар,
- секция тізімдемесі (жоспар аңыздары),
- кадастрлық матрица,
- кадастрлық қызметтің қажеттіліктері үшін қосымша ақпарат.

Кадастрлық жоспарда оның ауданын анықтауға мүмкіндік беретін жер меншігінің физикалық жай-күйінің (шекаралары, координаттары, бөлінуі) бейнесі көрсетіледі. Сонымен қатар, кадастрлық жоспар жер меншігінің сапасы туралы түсінік береді. Ол үшін ол әртүрлі дақылдарды өсіру мүмкіндігін бағалау негізінде бөлінген аумақтарды, сондай-ақ жер құрылымдарын иеліктен шығару туралы деректерді көрсетеді. Жоспар негізгі кадастрлық құжат болып табылады, ол жер учаскесінің орналасқан жерін анықтау (окшаулау) және құрылыстарды сәйкестендіру үшін қолданылады. Жоспар әр коммуна үшін жасалады және оның аумағын толығымен қамтиды. Кадастрлық жоспар бөлімі тұрақты шекаралармен (жолдар, соқпақтар, каналдар және т.б.) шектелген аумақты білдіреді.

Парцелла - негізгі кадастрлық бірлік. Бұл бір меншік иесіне тиесілі жер учаскесін білдіреді. Әрбір парцелла кадастрлық бөлімнің ішіндегі бірегей нөмірмен анықталады.

Кадастрлық матрица мүлікті есепке алу және бағалау, сондай-ақ салынған және салынбаған жер учаскелерінің жер салығын анықтау үшін жиынтық құжат болып табылады. Бөлім тізімдемесі жоспардың аңызын білдіреді. Әрбір парцелла үшін оның құрамында:

- нөмірлеу (секция әрпі және жоспар нөмірі);
- оның мекен-жайы;
- кадастрлық мазмұн;
- коммуна және жерге меншік нөмірі;
- болған өзгерістерді көрсету.

Кадастрлық жоспарларды компьютерлік басқару "PCI vecteur" немесе "PCI Image" бағдарламасының көмегімен бірыңғай платформада жүзеге асырылады.

Салық басқармалары мен жергілікті өзін-өзі басқару органдары арасындағы келісімдер бағдарламасына сәйкес кадастрлық жоспарларды сканерлеу жалғасуда. Сканерленген жоспарлары бар файлдар қағаз көшірмелерін ауыстырады және векторлау үшін негіз болады. Ақпарат электронды түрде жеке файлдармен берілуі мүмкін. Жер бедері мен жол атауларының файлы осы объектілерді әр коммунада кодтауға мүмкіндік береді. Оны салық басқармасы мекен-жайларды кодтау үшін пайдаланады және оны кез-келген адамға ұсынуға болады.

Бұл файлдар жыл сайын жаңартылып отырады. Оларды ақылы пайдалану үшін алуға болады. Рельефтер мен жолдар атауларының файлы кез-келген адамға беріледі, қалған файлдар тек жергілікті басқару органдарына (коммуналар, департаменттер, аймақтар) және мемлекеттік бағыныстағы мекемелерге арналған.

Англияда кадастр жүргізу. Ұлыбританияда дәстүрлі мағынада кадастр мүлдем жоқ. Жерді басқару жүйесінің негізі "Ұлы мәртебелі жер тізілімі" болып табылады, ол негізінен жылжымайтын мүлікке меншік құқығының тізілімі (немесе атаулар тізілімі) болып табылады. Корольдік тізілім өзінің юрисдикциясын Англия мен Уэльс территориясына таратады.

Бұл жүйеде басты рөлді Ұлыбританияның геодезиялық қызметі және Ұлы мәртебелі жер тізілімі немесе Корольдік тізілім атқарады. Тізілім тек Геодезия және картография саласындағы мемлекеттік саясатты жүргізуге жауапты ұлттық агенттік болып табылатын Ұлыбританияның Геодезиялық қызметі шығаратын ауқымды жоспарларға негізделген.

Жүйе үш ресми тізілімнен тұрады - жылжымайтын мүлік тізілімі, меншік иелерінің тізілімі және шектеулер тізілімі. Тізілімнің негізгі функциясы - меншік құқығын растаудың қарапайым және сенімді процедурасын және кем дегенде айқын фискалдық функцияны қамтамасыз ету. Ағылшын құқығы теориясы барлық жер, тәждің меншігі бар және тек жеке тұлғалардың иелігінде немесе пайдалануында болуы мүмкін, мүлікті бастапқы тіркеу транзакциялар кезінде жүзеге асырылады, сондықтан ешқашан сатылмаған бірқатар жылжымайтын мүлік жүйеде мүлдем тіркелмеген.

Тізілім ашық және барлығына қол жетімді. Нақты уақыт режимінде компьютерленген тізілімнен Англия мен Уэльс бойынша ақпаратты бірегей идентификатор немесе мекен-жай бойынша сұраулар арқылы алуға болады. Тізілімде барлық жылжымайтын мүлікті сату және жалдау шарттары туралы

заңды жазбалар бар. Жылжымайтын мүлік тіркелгеннен кейін тізілім меншік құқығының бірыңғай заңды куәлігіне айналады.

Батыс Еуропаның көптеген елдеріндегі Жер кадастры әртүрлі кадастрлар мен тізілімдерді (жылжымайтын мүлік, орман, су, табиғатты қорғау, қала құрылысы және т.б.) құруға және қолдауға негіз болады және жер учаскелеріне негізделген. Бұл кадастрдың барлық түрлерін ақпараттық байланыстыруды, Табиғи ресурстар туралы ақпаратты жедел алуды және беруді, кадастрлық жүйелердің айтарлықтай тиімділігін және олардың ең аз қажетті санын қамтамасыз етеді [3].

Экономикалық дамыған шет елдердің көпшілігінде жермен тығыз байланысты жылжымайтын мүлік объектілері жер учаскелерін қадағалайды. Жер кадастры осы мемлекеттерде "жылжымайтын мүлік кадастрына" айналады. Бұл жағымды тәжірибе, ең алдымен, Швецияға, Францияға тән. Бұл пайдаланушыларға жылжымайтын мүлікке меншік құқығын беру кезінде Уақыт пен қаражатты үнемдеуге және мемлекетке осы процестерді тиімді басқаруға мүмкіндік береді.

Германияда кадастр жүргізу. Германияда жүйе екі бөлімнен тұрады: жер кітабы және бір-бірімен тығыз байланысты Кадастр. "Жер учаскесі" ұғымы неміс Заңына сәйкес екі белгіні біріктіреді: "жер бетінің шектеулі бөлігі" және "жер кітабындағы тіркеу жазбасы".

Жер кадастрын ұйымдастыру және жүргізу Германияның әртүрлі федералды Штаттарында әртүрлі тәсілдермен жүзеге асырылады. Мысалы, Гессен федералды Штатында жер істерін Висбаден қаласындағы экономика, көлік және аумақты дамыту министрлігі жүргізеді. Оны Гессен жерінің Геодезиялық басқармасы басқарады, ол бүкіл федералдық жердегі геодезия және топографиялық зерттеу мекемелерінің қызметін басқарады және аймақтық даму, кадастр және жерге орналастыру бойынша 26 бас басқарманың қызметін бақылайды және ұйымдастырады.

Кадастрды жүргізудің заңнамалық негізі 1992 жылғы 2 қазандағы "Жылжымайтын мүлік кадастры және геодезиялық түсірілім туралы" Гессен жерінің Заңы болып табылады, ол жер кадастрын құру және жүргізу жолдарын және геодезиялық түсірілім міндеттерін анықтайды.

Саксония федералды штатында Жер кадастры мәселелерін 18 Мемлекеттік геодезия және жерге орналастыру мекемелерінің, сондай-ақ қалалық геодезия мекемелерінің, мемлекеттік лицензияланған жер зерттеушілерінің қызметін бақылайтын ішкі істер министрлігі мен жер геодезиясы басқармасы басқарады.

Германияның бірқатар басқа жерлерінде жер ресурстарын басқару және жер кадастрын жүргізу мәселелерін Қаржы министрлігі, Экономикалық даму министрлігі шешеді.

Германиядағы жер кітабы мыналарға арналған:

- жекелеген жер учаскелеріне құқықтарды анықтау және белгілеу;
- меншік құқығына заңмен белгіленген кепілдіктер беру құқығы;
- меншік (жер учаскелері) ауыртпалығын тіркеу [4].

Жер кітабында жер учаскесіне Барлық құқықтар жазылады. Осы құқықтардың әрқайсысы үшін жер кітабының жеке парағы басталады.

Германиядағы жер учаскелері Германия Федеративтік Республикасының Мемлекеттік меншігінде, федералдық жерлердің, коммуналардың, шіркеу қауымдастықтарының, монастырлардың және теміржол қатынасының қоғамдық жолдарының меншігінен басқа міндетті түрде тіркелуге жатады. Жер кітабындағы аумақтық-ұйымдастырушылық бірлік — Бұл ауыл қауымдастығының бөлігі немесе қаланың бір бөлігі (аудан), ал жер кітабын жүргізу жөніндегі уәкілетті мекеме-Германиядағы төменгі сот болып табылатын учаскелік Сот жанындағы Жер басқармасы. Мемлекеттік тізілім ретінде қарастырылатын осы елдің жер кітаптарында барлығы 61,3 млн. жер учаскесі тіркелген.

Барлық меншік құқықтарын жер кітабына тіркеу құқықтық, экономикалық қатынастарда және басқару саласында (мысалы, жоспарлау, салықтар) құқықтық сенімділікті нығайтуға қызмет етеді. Жер кітабындағы барлық жазбалар заңды түрде дұрыс деп қабылданады.

Австралияда кадастр жүргізу. Австралиялық кадастрлық жүйенің еуропалық жүйелерден басты айырмашылығы - Австралиялық жүйе жеке меншік иелері үшін жеке жер учаскелерін кадастрлық түсіруге негізделген. Барлық Штаттардың кадастрлық жүйелері өте ұқсас болғанымен, әр штаттың өзіндік айырмашылықтары бар [5]. Әр штатта кадастрлық жүйені қолдайтын бір немесе бірнеше заңдар бар.

Бүкіл штат шекарасында кадастрлық жүйені құру кезінде барлық жеке жер учаскелері біртұтас тұтастықты қалыптастыру үшін біріктірілуі керек. Яғни, жүйе әдеттегі "бүтіннен бөлікке" қарағанда "бөліктерден бүтінге" принципі бойынша дамиды. Австралияда жылжымайтын мүлік кадастрын жүргізуді әр штаттағы кадастрлық органдар жүзеге асырады. Бұл ретте кадастрдың бірыңғай жүйесін жүргізуді жүзеге асыратын мемлекеттік кадастрлық орган бар.

Қорытынды. Әлемдік тәжірибені зерттеу ұлттық кадастрлық жүйесін қалыптастыру мен жетілдірудің қажетті элементі болып табылады. Қазақстан Республикасының мемлекеттік жер кадастры мемлекеттік кадастрлар жүйесінің құрамдас бөлігі болып табылады және Қазақстан Республикасының бүкіл аумағында бірыңғай жүйе бойынша жүргізіледі. Мемлекеттік жер кадастры қағазға түсіріліп жүргізіледі және ақпаратты жинақтаудың, өңдеу мен сақтаудың электрондық жүйелерін пайдалану арқылы жүргізілуі мүмкін. Жер кадастры біздің елімізде соңғы жылдары енгізілген. Сол себепті, жер кадастрында шешілмеген көп пікірталас туғызатын мәселелер туындауда. Осы талдауға сүйене отырып, болашақта Қазақстан Республикасының жер кадастрлық жүйесін жылжымайтын мүлік кадастры жүйесіне көшу тиімді жүргізілуі қажет.

Әдебиеттер тізімі

- 1 Кошкина Л. И. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом [Текст]: М: Триада Плюс, 2001. - 180 с.
- 2 Волкова С.Н., Кислова В.С. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) [Текст]: М: Технология ЦД, 2003. - 378 с
- 3 Абельдина Р.К. Жер кадастры [Текст]: учебное пособие / КАТУ им С. Сейфуллина. - Астана, 2017. - 102 с.
- 4 Абельдина Р.К, Сабиева Г.Н // Анализ зарубежных и Казахстанкой кадастровых систем [Текст] / Материалы 6-ой международной научно-технической интернет конференции // «Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов» // Сб. научных трудов, 2021. -С. 54-56.
- 5 N. Ozeranskaya, R. Abeldina, G. Kurmanova, Zh. Moldumarova, L. Smunyova. Agricultural land management in the system of sustainable rural development in the republic of kazakhstan [Text] / International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET) // -2018. -Vol.9. Issue 13. -P. 1500-1513.