



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

**Т.Есполов, Т.Жоламанов,  
Т.Пентаев, О.Абралиев**

# **ЖЕР КАДАСТРЫ**



**Оқулық**



ЭВЕРО



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

Т.Есполов, Т.Жоламанов,  
Т.Пентаев, О.Абралиев

# ЖЕР КАДАСТРЫ

Оқулық

Екінші баспалым



ЭВЕРО  
Алматы, 2015



ӘОЖ  
КБЖ  
Е

Қазақстан Республикасы Білім және ғылым министрлігінің «Оқулық»  
республикалық ғылыми-практикалық орталығы бекіткен

**Пікір жазғандар:**

Ж. Сулейменов – экономика ғылымының докторы, профессор;  
Е. К. Нуржумин – техника ғылымдарының докторы, профессоры.

Т.Есполов, Т.Жоламанов, Т.Пентаев, О.Абралиев  
Е Жер кадастры: Оқулық. /Авт. ұжымы Т. Есполов, Т. Жоламанов,  
Т. Пентаев, О. Абралиев.- Алматы: Эверо, 2015. - 416 б.

**ISBN**

Оқулықта Қазақстан Республикасы мемлекеттік жер кадастры пәнінің жаңа жүйелік ғылыми-теориялық және әдістемелік негіздері, тарихи аспектіде әлемдік даму заңдылықтары және қазіргі уақыттағы реформалық өзгерістер мен республика жер қорының құрамы, жағдайы, жер кадастрындағы геодезиялық-картографиялық қызмет көрсету, жерді есептеу, бағалау, тіркеудің тиімді экономикалық механизмдері, сонымен қатар жер кадастрында автоматтандырылған ақпараттық жүйенің қолданылуы баяндалған.

Оқулық «Жер кадастры», «Жерге орналастыру» және «Жылжымайтын мүлікті бағалау» мамандықтары бойынша оқитын бакалавриат, магистрант, докторанттарға арналған.

ӘОЖ  
КБЖ

**ISBN**

© Есполов Т., Жоламанов Т.,  
Пентаев Т., Абралиев О., 2015  
© Эверо, 2015

Т.Есполов, Т.Жоламанов,  
Т.Пентаев, О.Абралиев

# ЖЕР КАДАСТРЫ

Окулық

Пішімі 60x100 1/16

Тығыздығы 80 гр./м<sup>2</sup>. Қағаздың ақтығы 95%.

Қағазы офсеттік. РИЗО басылымы.

Көлемі 416 бет. Шартты баспа табағы 26.



«Эверо» баспасында басылымға  
дайындалды және басып шығарылды  
ҚР, Алматы, Байтұрсынұлы к., 22.  
тел.: 8 (727) 233 83 89, 233 83 43,  
233 80 45, 233 80 42  
e-mail: [evero08@mail.ru](mailto:evero08@mail.ru)

## МАЗМҰНЫ

	КІРІСПЕ. ....	3
1	ЖЕР КАДАСТРЫ ДАМУЫНЫҢ ТЕОРИЯЛЫҚ ЖӘНЕ ӘДІСНАМАЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ .....	6
1.1.	Жер кадастрының басқарудың теориялық негіздері. ....	6
1.2.	Жер кадастрының даму аспектілері .....	22
1.3	Жер кадастрының әлемдік даму тәжірибесі мен қазіргі жағдайы . . . . .	36
1.4.	Жер кадастры жүйелерінің негізгі түрлері .....	95
2.	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА МЕМЛЕКЕТТІК ЖЕР КАДАСТРЫНЫҢ АВТОМАТТАНДЫРЫЛҒАН АҚПАРАТТЫҚ ЖҮЙЕСІН ҚАЛЫПТАСТЫРУ	105
2.1.	Мемлекеттік жер кадастрын ақпараттық қамтамасыздандырудың мазмұны мен міндеттері . . .	105
2.2.	Мемлекеттік жер кадастры құрылымдық сипаттамалары мен жұмыстарды жүргізу әдістемесі. ....	119
2.3.	Мемлекеттік жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесін жүргізу .....	148
3.	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ЖЕРДІ ПАЙДАЛАНУДЫҢ НОРМАТИВТІ-ҚҰҚЫҚТЫҚ НЕГІЗІ	166
3.1.	Жер заңдылықтары және Жер кодексінің негізгі талаптары мен қағидалары. ....	166
3.2.	Қазақстан Республикасының жерді пайдалану және жүргізудегі жеке меншік жерлердің түрлері. ....	184
4	ЖЕР КАДАСТРЫН ГЕОДЕЗИЯЛЫҚ-КАРТОГРАФИЯЛЫҚ ҚЫЗМЕТПЕН ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ	192
4.1	Кадастрлық жұмыстарға геодезиялық-картографиялық қызмет көрсетудің негізгі түрлері мен міндеттері . . . . .	192
4.2.	Жер бөліктері аудандарын анықтау тәсілдері мен	



	дәлдіктері . . . . .	194
4.3.	Кадастрлық түсірулер . . . . .	208
4.4.	Межелік тіректік тор . . . . .	238
4.5.	Жер телімдерін межелеу және оларды түсіру тәсілдері . . . . .	240
4.6.	Жер телімдерін спутниктік жүйені пайдалану арқылы межелеу . . . . .	245
4.7.	Жерді пайдалануды нақтылыққа шығару және шекараларын анықтау . . . . .	249
5.	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ МЕМЛЕКЕТТІК ЖЕР КАДАСТРЫН ЕНГІЗУДІҢ ТӘРТІБІ . . . . .	253
5.1.	Жер кадастрын жүргізудің ұйымдастырушылық аспектілері . . . . .	253
5.2.	Жер кадастрлық құжаттар . . . . .	255
5.3.	Кадастрлық іс . . . . .	256
5.4.	Мемлекеттік жер кадастрлық кітабы. (МЖК) . . . . .	260
6.	ЖЕРДІ АЙМАҚТАРҒА ЖӘНЕ ПАЙДАЛАНУ МАҚСАТЫНА ҚАРАЙ БӨЛУ . . . . .	273
6.1.	Жерді зоналаудың негізгі түрлері . . . . .	273
6.2.	Жерді пайдалану мақсатында бөлу . . . . .	275
6.3.	Қазақстан Республикасы жер қоры . . . . .	294
7.	ЖЕРДІ ПАЙДАЛАНУДЫ ЕСЕПКЕ АЛУ . . . . .	300
7.1.	Есепке алу мен түгендеудің қызметі мен мазмұны . . . . .	300
7.2.	Есептік токсанның жер кадастрының картасын жүргізу мен кадастрлық нөмір берудің тәртібі . . . . .	303
8.	ЖЕРГЕ ОРНАЛАСТЫРУ МЕН ЖЕРДІ ҚОРҒАУ ЖӘНЕ МОНИТОРИНГ . . . . .	312
8.1.	Жерге орналастыру жүйесінің мазмұны . . . . .	312
8.2.	Жерді пайдалану және қорғау қызметі . . . . .	314
8.3.	Мемлекеттік жылжымайтын мүлік кадастрын, мониторинг және жерге бақылау жүргізуде геоақпараттық жүйелерді пайдаланудың тиімділігі . . . . .	343
9.	ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДА ЖЕРДІ БАҒАЛАУ ЖӘНЕ РЕТТЕУДІҢ ЭКОНОМИКАЛЫҚ	

	МЕХАНИЗМДЕРІ	360
9.1	Жерді экономикалық бағалаудың тиімділігі. ....	360
9.2	Жер салығы мен төлемі. ....	380
9.3	Жер жүргізудің экономикалық механизмі негізінде жер нарығының тиімділігін реттеу. ....	386
	Қысқаша терминологиялық сөздік. ....	402
	Әдебиеттер. ....	414

ноябрь 2014 г. Усть-Каменогорск  
конференция «Усть-Каменогорск – инновационный  
Усть-Каменогорск в инновационной экономике»