**КІРІСПЕ**

Қазақстан Республикасы мол жер ресурстарын иеленіп отыр. Біркелкі мемлекеттік жер қоры 272,5 млн. га құрайды. Мемлекеттік жер қоры 14 облыс және 2 қала /Астана және Алматы/ арасында бөлінген. Республиканың территориясында 8 табиғи – шаруашылық аумақ пен 2 табиғи – шаруашылық облыс бөлініп отыр, олардың ішінде жерлердің көбі шөл /112,2 млн га/, шөлейт /37,3 млн га/ және дала /62,4 млн га/ аумақтарында болып отыр. Барлық жер қоры жеті санатқа бөлінеді, оның ішінде – 34,4 ауыл шарашылық мақсатындағы жерлер, 43,9 мемлекеттік запастағы жерлер, 7,5 елді мекендердің жерлері, 4,1 өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауыл шаруашылық емес жерлер, 4,0 орман, 1,3 су қорлары, ал ерекше қорғалынатын табиғи аумақтардың жерлері 0,55 пайыз құрайды. Республикада 161 әкімшілік аудан, қалалар мен поселкелердің саны – 302, ал ауылды елді мекендердің саны 7164 құрайды. Бұл көрсеткіштер республика жер қорының мол болуын, ал табиғи шаруашылықты жағдайының бірдей еместігін және әкімшілік бөлімдерінің көптігін көрсетеді.

Қазақстан жер реформасының ерекшеліктерін түсіну үшін оқулықта жер қатынастарының тарихи, құқықтық және экономикалық жағдайларына мол көңіл бөлінді.

1990 жылдан бастап Қазақстанда жер қатынастарының өзгеруі басталды, Республика Конституциясында /1995ж./ мемлекеттік жер меншігімен қатар жеке меншік еңгізілді. "Жер туралы" /1995ж./ Президент Жарлығында мемлекеттік және жерге жеке меншік орнатылуының ережелері мен заңдылықтары бекітілген, жер реформасы мақсаттарын орнатудың заңды жолдары көрсетілген, жер ресурстарын басқарушы органдардың жерді үйлестіру және мемлекеттік жер кадастрын жүргізу тәртібі мен ережелері бекітілген.

Республикада жер реформасы даму жағдайында жер ресурстарын басқару жаңа жүйесінің құрылуы өте қажетті. Кәзіргі уақытта, барлық мемлекеттік органдар, кәсіпорындар, ұйымдар жер ресурстарын басқару функцияларын орындайтын республикалық жер ресурстарын басқару Агенттігі жүйесіне кіріп отыр. Жерді үйлестіру, мемлекеттік басты жер қатынастарын өзгерту құрал болып саналады, бірақта реформа жағдайында оның функциялары мен жүргізу әдістері өзгерді. Жер ресурстарын басқару жаңа жүйесінің негізі болып мемлекеттік жер кадастры саналады. Мемлекеттік жер кадастры жаңа жағдайда көпфункционалдық, ғылыми-техникалық және ақпараттық жүйе болып қалыптасып келеді. Жер кадастрының ішінде үш блок қалыптасты - құқықтық, қаржылық және көпфункционалдық. Ал көпфункционалдық кадастрдың ішінде атқарушы, орталық негізі болып автоматтандырылған ақпараттық жүйесі қалыптасты, бұл жүйе республикалық жер туралы ақпараттық банк рөлін атқарады.

«Жер учаскелерін тіркеу және жерді есепке алу« пәнінің типтік оқу багдарламасы бойынша: студент осы пәнді оқып мынадай тақырыптарды білу керек - Кенес мемлекетінің уақытында Қазақстанда, Ресейде және басқа мемлекеттерде жер кадастрының даму тарихын, жер кадастрдың, жер учаскелердін мемлекеттик тіркеу және жерді есепке алу жумыстардың негізін, мемлекеттік жер кадастрдың басқа пәндермен және ғылымның салаларымен байланысын.

Пәнді оқығыннан кейін студент мынадай білім алу керек: жер учаскелерді мемлекеттік тіркеуының процессін, негізгі және күнділікті жер есебін жүргізуының әдістерін, оған қолданатын күжаттарды, олардың толтыру әдістерін және ол жумыстарды компьютерлік технологиямен жасауын, жиналған мәліметтерді зерттеу, талдау, және сақтауын қарастыру мен жылдық ауданның (облыстын) мемлекеттік жер есебін (балансын) жасауды үйрену.

Бул, жер кадастрлық жумыстарды жақсы уғу үшін студент жаңа әдістер мен технологияларды, компьютерлік бағдарламаларды жақсы менгеру керек. Сонда ғана оқушы, бакалавр дипломын алғанда, мемлекеттік көп функционалдық ақпараттық жер кадастры жүйесін менгеріп жер учаскелерді мемлекеттік тіркеу және жерді есепке алу жумыстарын жақсы денгейде жаса алатын болады.

Жер учаскелерді мемлекеттік тіркеу және жерді есепке алу пәнді жақсы менгеру үшин студент мынадай пәндерді білу керек: топырақ тану, геодезия, жер қуқығы, картография, информатика, жерге орналастыру жэне жалпы жер кадастрын.

# Дэристер мен лабораториялык жумастардын такырыбы

Жер қатынастар түсінігі, олардың Қазақстанда дамуының тарихы, қуқықтық және экономикалық ерекшеліктері. Қазақстандағы жер реформасы, оның мақсаты, ерекшелігі, қазіргі жетістігі, дамуы. Мемлекеттік жер кадастры, оның дамуының ерекшелігі, тарихы, қазіргі жағдайы. Мемлекеттік көп функционалдық ақпараттық жер кадастрын қуру процессы, ол жүйенін қурамы, принціптері, методикалық әдістері, қуқықтық және экономикалық негізі. Мемлекеттік жер кадастрының жумысын жүргізу әдістері мен ерекшелігі, кадастрлық, ақпаратты жинау, талдау, топтастыру, түрлеріне болү. Жер кадастрының базалық қужаттары, жоспарлар мен картографиялық қүжаттар, оларды қолдану эдістери. Қазақстанның жер қоры, оның сипаттамасы, санаттары, казіргі жағдайы, меншік пен пайдаланушыларга болүнуы. Жерге меншіктін және жерді пайдаланудың түрлері, олардың ерекшеліктері мен қуқықтық негізі. Мемлекеттик жер учаскелерді тіркеу, олардың меншігі мен пайдалану түрлері бойынша, бұл жумыстардың технологиясы, тәртібі, кужаттар, олардың орны мен толтыруы тәртібі, бул жумыстарды автоматтандыру.

Жер есебинің түрлері мен мақсаты, сандық жер есебі, алаптардың түрлері, олардың сипаттамасы, есептін жүргізу әдістері мен технологиясы. Сапалық жер есебі, жерді сапасымен топтауы, сапалық есептің керектігі мен орны. Топырақтардың сапалық сипаттамасы, механикалық, физикалық қурылымы, шабындықтар мен жайлымдардың сапалық сипаттамасын есепке алу. Сондықтан, жер кадастрының жаңа жүйесі негіздерін, оның ішінде жер учаскелерін мемлекеттік тіркеу және есепке алу жумастарын ғылыми дәлелдеп көрсеткен оқулық, жоғары және орта, оқу орындары студенттеріне, мұғалімдерге, магистрлерге, аспитранттарға және жер ресурстарын басқару Агенттігі жүйесі, мемлекеттік жергілікті атқару органдары мамандарына керекті құрал болады деп сенеміз.

1-тарау. ЖЕР КАДАСТРІНІҢ ТЕОРИЯЛЫҚ НЕГІЗДЕРІ

**1.1. Жер кадастрі туралы түсінік және Қазақстан Республикасында жер реформасы жағдайындағы оның мазмұны**

Материалдық игілік қайнар көзі және салық салу объектісі ретінде жер туралы мағлұматтарды объективті түрде алу қажеттілігінен тарихи жер кадастрі туындады. Мемлекеттің пайда болуымен бірге жер мемелкеттік кіріс және арнайы салық объектісіне айналды.

Сондықтан қоғамның бір белгілі даму сатысында алдымен жерді есепке алу, содан кейін оны бағалау керектігі пайда болады, яғни жер кадастрін жүргізу қажеттілігі туындайды.

“Кадастр” сөзі латынның “capіtastrum” деген сөзінен шыққан. Бұл сөз “салық салынатын заттардың тізімі” деген ұғым береді. Осыған байланысты әуелі кадастр деп салықтанатын заттардың тізімі тіркелген кітапты (реестр) айтатын. Есепке, бағалауға алынған объектіге байланысты жер, су, орман және т.б. кадастрлері деп бөлінді. Сонымен бір жақты түсінікте жер кадастрі – жер салығы салынатын заттар туралы кітап, ал кең түсінікте – жерге салық салу үшін жер туралы мәліметтерді алу мақсатымен жерді есепке алу, жазу және бағалау бойынша мемлекеттің жүргізетін әрекеттер жүйесі. Кадастрлердің басқа түрлерінен жер кадастрі өзінің объектісімен (жер - өндіріс құралы және материалдық игіліктердің қайнар көзі) ерекшелінеді. Жер кадастрі әдістемесінің ерекшелігі жердің ерекшеліктерімен себептеледі. Ол ерекшеліктері келесідей:

1. Қоғам өмірінде жер еңбектің жалпы заты және шарты болып келеді. Ол қай болмасын өндіріс процесінің болуына шартты. Бірақ оның ролі қоғам өндірісінің әр түрлі сала қорында бірдей емес. Өңдеуші өнеркәсіпте және құрылыста ол кеңістік іс орны /еңбек жасалатын орын/ ретінде көрінеді. Қазып шығаратын өнеркәсіпте, оның үстіне ол ерекше қойма ретінде қаралады. Ауыл шаруашылығында жер тек қана өндіріс процесі жүзеге асырылатын орын ғана емес, ол еңбектің заты және құралы болып табылады. Ауыл шаруашылығында жер өндірістің ең басты құралы болып табылады.

2. Жер кеңістікте көлем бойынша шектелген және ештеңемен ауыстырыла алмайды. Өндірістің басқа құралдары өнімділік күштер даму барысында сан жөнінде өзгере алады, ескіргендері жаңа, жетілдірілген, экономикалық тұрғыда ұтымды құралдарға ауыстырыла алады.

3. Жерді құрал ретінде пайдалану оның кеңістік орнымен және ол орынның тұрақтылығымен байланысты. Басқа құралдарды әр орындарда пайдалануға және бір орыннан басқа орынға жылжытуға болады.

4. Жер өндірістің мәңгі, ауыстырылмайтын құралы болып табылады. Ауыл шаруашылығында жер өндірістің ең басты құралы болып, өсімдіктердің өсуіне жағдай жасаушы өте маңызды және ерекше қасиетімен, құнарлылығымен сипатталады. Жерді дұрыс пайдаланса, оның сапасы төмендемейді, керісінше – жақсарады, сөйтіп, оның құнарлығы жоғарылайды.

Жердің айрықша ерекшелігі – ауыл шаруашылық өндірісінде оны пайдалану сипаты. Жерде көптеген ауыл шаруашылық дақылдардың түрлері өсіріледі.

Жердің осындай ерекшеліктері жер кадастрінің мазмұнын, оны жүргізу әдістерін және тәсілдерін алдын ала есептейді. Жалпы түрде жер кадастріне келесі әрекеттер тән:

1. Жерлерді есепке алу;

2. Жерлерді баяндау;

3. Жерлерді бағалау.

Жерлерді есепке алуда алқаптардың кеңістік жайы, олардың көлемдері, құрамы және сапасы анықталады.

Жерлерді баяндауда олардың жаратылыс-тарихи және экономикалық қасиеттері анықталып жазылады.

Жерлерді бағалауда жердің өндіріс құралы ретінде құндылығы және пайдалылығы анықталады.

Кадастрдің осы аталған әр әрекет - өзінше бір қатар техникалық тәсілдерден тұрады. Ал олар барлығы бірге жердің санына, сапасына, негізгі қасиеттеріне, нышандарына ең толық сипаттама береді және шаруалау, салық салу объектісі ретінде салыстырмалы құныдылығын көрсетеді. Кадастрді жүргізуде әр әрекеттің маңызы туралы сұрақ әр кезеңде және әр елде әр түрлі қойылған. Бір жағдайда кадастрде ең басты көңіл - жерлерді есепке алуға, басқа жағдайда – жерлерді жаратылыс-тарихи немесе экономикалық баяндауға, ал үшінші жағдайда – жерлерді бағалауға немесе әрекеттерді қалай болса да үйлестіруге бөлінген. Барлық жағдайларда жер кадастрының құрамдық бөліктері болып, жерлерді сөзсіз есепке алу және бағалау жататын. Міндетті түрде жерлердің кеңістік жайлары ескеріледі. Сондықтан әр елдің әр уақытта жүргізілген жер кадастрлері бір-бірінен мазмұны және жүргізу техникасы, ұйымдастырылуы бойынша кәдімгідей айырылады. Кадастрдің барлық әрекеттері бірден және бір уақытта пайда болып, жүргізілген емес. Қоғамның ең ертедегі даму сатыларында жерлер тек қана есепке алынса, көптен кейін оларды бағалау басталды.

Жерді есепке алу қажеттілігі оны адам тамақтану үшін пайдалана бастағаннан /егіншілік пайда болғанда/ туындады. Егіншіліктің және мал шаруашылықтың дамуы бірінші кезекте оларды пайдалану сипаты /жыртылатын жер, жайылым/, яғни алқаптардың түрлері бойынша, есепке алуды талап етті.

Өндіріс құралдарының және өмірлік құралдарды табу тәсілдерінің әрі қарай жетілуі, егіншіліктің, мал шаруашылығының дамуы еңбектің, айырбастың қоғамдық бөлінуінің жеке меншіктің, мүлікті теңсіздіктің пайда болуына және қоғамның топтарға бөлінуіне, алғашқы қауымдық құрылыстың құлдық құрылысына көшуіне әкеліп тіреді.

Құлдық мемлекет шаруаларға көп салық салып, әр түрлі міндеттіліктерді орындауға мәжбүр етті. Жердің көп ауданы мемлекет иелігінде болды. Сондықтан құлдық құрылыста жерлер және иеленген жерлер есепке алынып, қайта саналды, жоспарлар құрастырылды, жерлердің және алқаптардың аудандары туралы мәліметтер көрсетілетін арнайы құжаттар құрылды. Құлдық қоғамның тиісті даму сатысында жерлерді сапа бойынша есепке алу басталды. Жерлердің сапасын салыстырмалы бағалау қажеттілігі пайда болды. Сонымен, жерге жеке меншіктік пайда болуымен жерге салық салу үшін жерлерді есепке алу мәліметтердің қажеттілігі туындады.

Жер кадастрі салық салудың ең бір маңызды құралы болған. Оның мәліметтері жер иеленушілерге салық мөлшерін белгілеуде негіз болған. Уақыт өте кадастрдің құқық жағының маңызы күшейе түскен. Ол жерді меншіктеу құқығын рәсімдеумен байланысты болды және сол арқылы пайдаланатын жерлердің шекаралары туралы азаматтық істер шешіле бастады.

Қоғамның даму кезеңдері басында негізінен жер көлемдері туралы мәліметтер тіркелген болатын. Содан кейін алқаптар және олардың сапалық күйі бойынша есепке алу қажеттілік пайда болды.Содан соң алқаптарды топырақ және құнарлығы бойынша сипаттай бастады. Жер кадастрі мәліметтерін тек мәтіндік құжаттарда ғана белгілей бастады. Топырақтардың сапасына қарай олар топтарға /кластарға/ бөлінді. Оған тарихтың көне ескерткіштері куә. Олар кәзіргі дәуірге дейін көптеген жүздеген жылдан бұрын жер және топырақтарда сапасы бойынша топтастыру туралы мәліметтерден тұратын жер кадастрінің болғандығын куәләндіреді.

Мысалы, Қытайда біздің дәуірімізге дейінгі 3 мыңыншы жылдары топырақтарды 9 класқа бөлген. Мұндай мәліметтер Ежелгі Греция, Египет, Римнің көптеген ескерткіштерінде бар. Ежелгі Римнің жер кадастрінде жер учаскелерінің көлемдері бойынша олардың сапасы, пайдалылығы, қолданатын өңдеу тәсілдері туралы мәліметтері баяндалған. Сонымен қатар жер бетінде дәл өлшеулердің жүргізілгендігі және сапасын анықтау туралы карталардың жасалғандығы келтіріледі. Жер иелері өздерінің жерлері, шаруа жабдықтары туралы толық мәліметтерді беріп отыруға міндетті болған.

Батыс Еуропада Франция королі Ұлы Карл (768-814жж.) ағылшын Эдуард І (1272-1307жж.) кездерінде олардың жерлерінен алынатын табыстарын баяндайтын жер салықтарын, Фридрих ІІ кезінде Сицилияда (1192-1250жж.), сонымен қатар Калабрияда (1327ж.), Дофине провинциясында жүргізілген жер кадастрлерін айтуға болады.

Жер кадастрі арнайы шара ретінде феодалдық өндіріс тәсілі жағдайында әрі қарай дамыды, рәсімделді. Жерге жеке меншіктік күшейген феодалдық қоғамда әр түрлі жер иелеріне салық салу мөлшері бірдей болған жоқ. Ірі жер иелері жер салығын төлеуде көптеген жеңілдіктерді пайдаланған.

Дамып келе жатқан капиталистік мемлекеттер өсіп кеткен мемлекеттік аппаратын, армиясын қамтамасыз ету мақсатымен және басқа да мәселелерді шешу үшін қаражат көбейтуге мәжбүр болды. Сондықтан феодалдық-басыбайлы қатынастарының жойылуына, жерді пайдаланушылардың, иеленушілердің салықтанатын санын көбейтуге, пайдаланатын жерлердің бәріне салық салуға мүдделі ретінде жерді есепке алушы, зерттеуші, баяндаушы және бағалаушы жер кадастрі қызметі қажет болды.

Капиталистік құрылыс жағдайында жер кадастрі күрделі шара ретінде арнайы жер-кадастрлік қызметі арқылы жүзеге асырылады. Жер кадастрінің қазіргі түсініктегі негізгі түрлері капиталистік қоғамда қалыптасқан. Сондықтан салық салу мақсаты жерді бағалау мәні және тәсілдері бойынша айырылады.

Капиталистік мемлекеттерді жер кадастрімен қатар жерді заңды тіркеу жүргізіледі. Оның міндеті жерді иелену және меншіктеу құқығын рәсімдеу болып табылады. Жерді тіркеу жерге жеке меншік құқығын қорғауға көзделген. Оның мәліметтерінің құқықтық маңызы бар. Олар тұлғалық және мүліктік болып бөлінеді. Біріншісі жер иелері бойынша, екіншісі – пайдаланатын жерлер бойынша жүргізіледі. Заңды жерді тіркеуді жүзеге асыру нәтижесінде жер иесінің жерге құқығы рәсімделеді. Ол нотариалдық мекемелерде арнайы құжаттармен заңдастырылады. Көпшілік капиталистік елдерде жерді заңды тіркеу арнайы жер кітаптарында жүргізіледі. Көптеген мелекеттерде жер кадастрі мен заңды жер тіркеу арасында тығыз байланыс бар.

Жер-кадастрлік материалдарды жер-құқықтық мәселелерді шешуде кеңінен қолданады. Олар тек қана салық салу мүддесінде емес, басқа да қажеттіліктер үшін /жерді сату, сатып алу, жалға беру, пайдалану және топырақтар эрозиясымен күресу бойынша ұсыныстарды жасау/ пайдаланылады. Жер кадастрінің негізгі міндеті жер иелерінің алатын пайданың бөлігін мемлекеттің алу мақсатымен тиісті мәліметтермен қамтамасыз ету болып қала берді. Бұл капиталистік жер қатынастарының мәнімен есептеледі - әр елде және әр уақытта жүргізілген жер кадастрлік жұмыстарының мазмұны мен әдістемелерінің ерекшеліктері болса да, жалпы оларға жер туралы мәліметтерді алу тән болған.

Жер кадастрі жерді арнайы есепке алып, бағалау шарасы ретінде қоғам дамуының бір сатысында пайда болып, жетіле берді. Ең алдымен зерттеу, есепке алу, бағалау, алқап түрлері және олардың сапасы бойынша топтастыру әдістерін, тәсілдерін жетілдіре түсті. Жаңа әдістерді, құралдарды қолдану арқасында жүйелі түрде жер кадастрлік ақпарат дәлдігі жоғарылады, құжаттардың рәсімі, мазмұны жетілді. Жер кадастрі арнайы дайындықты, білімді талап ететін күрделі шараға айналды.

Кеңес кезеңінде Қазақстанда қолданған жер кадастрінің жүйесі КСРО барлық республикасына ортақ болатын. Бұл жүйеде ең басты мақсат барлық жер қорының иесі мемлекет мүддесін қорғау болып табылатын. Одақтың ыдырауымен және республикалардың егемендік алуымен байланысты жер қатынастары да түбегейлі өзгерді. Қазақстан Республикасында басталған жер реформасы жерге деген меншіктің көп түрлерін енгізуді, жерлердің кейбір санаттарын жеке меншіктеуге көшуді көздеп отыр. Мұндағы ой, жерді жеке меншікке алған азаматтар және заңды тұлғалар ауыл шаруашылық өнімдерін алу және басқа да мақсаттар үшін олар жерлерді тиімді пайдаланады.

Жер реформасы жүру барысында жер қатынастары өзгеріп, жетілуде жаңа заң, нормативтік хаттамаларды қабылдау кең орын алуда. Мысалы, "Меншік туралың", "Жер реформасы туралы", "Жер кодексі", "Шаруа қожалықтары", заңдары қабылданып, өзгеріп жатыр. 1995 ж. желтоқсан айында қабылданған заң күші бар Қазақстан Республикасы Президентінің "Жер туралы" жарлығында жер реформасының бірнеше жылдар тәжірибелері ескеріліп, жер қатынастарына түбегейлі өзгерістер енгізілген.

Мысалы: жерлердің кейбір санаттарына жеке меншік құқықтарын енгізу; жеке меншіктердегі жерлерді нарық айналымына қосу; азаматтарға және заңды мемлекеттік емес тұлғаларға тұрақты пайдалану құқығында берілген жер учаскелерін нарықтық айналым қосуға мүмкіндік беру. Сөйтіп жер нарығының қалыптасуына құқықтық негіз салынып, жерге жылжымайтын мүлік статусы берілді. Бұл заң қабылданған соң жерлермен келесі әрекеттер жүргізу мүмкін болды: сату; сатып алу; айырбастау; сыйлау; жер учаскелерін кепілдікке беру; ипотекалық операциялар және т.б.

Мұндай түбегейлі жер қатынастарының өзгерістері, әрине, Қазақстан Республикасында мемлекеттік жер кадастрінің жаңа жүйесінің қабылдануын талап етті. Сондықтан, "Жер туралы" жарлығының 113, 114-баптарында жер кадастрінің негізгі талаптары және жаңа жағдайда оны жүргізу шарттары келтірілген. Мемлекеттік жер кадастрі бюджеттік қаржы есебінен Қазақстан Республикасының бір жүйесі бойынша жер қорларын басқару жөніндегі мемлекеттік органдармен жүргізіледі. Оны жүргізу тәртібін Үкімет белгілейді.

"Жер туралы" заңның 113-бабына сәйкесті Мемлекеттік жер кадастры Қазақстан Республикасы жерінің табиғи және шаруашылық жағдайы туралы, жер учаскелерінің орналасқан жері, көлемі, шекарасы, олардың сапалық сипаты, жер пайдаланудың есебі мен жер учаскелерінің бағалануы туралы мәліметтердің, өзге де қажетті мәліметтердің жүйесі болып табылады.

"Жер туралы" жарлықта және одан кейіңғі заңдарда жерлерді тиімді пайдалануды, қорғауды қамтамасыз ету мақсатымен Қазақстан Республикасында жаңа мемлекеттік жер кадастры жүйесін енгізумен қатар, жаңа жер қатынастарын ескере отыра, жерді үйлестіру, жерлер мониторингісі, жерлерді пайдалануды, қорғауды мемлекеттік бақылау жөнінде жүргізілетін жұмыстарға негізгі талаптар қойылған.

Жерді үйлестіру келесі жұмыстарды жүргізуді қамтамасыз етеді:

* жерді үйлестірудің республикалық, облыстық схемаларын және жер ресурстарын пайдаланудың, жақсарту мен қорғаудың бағдарламаларын әзірлеу;
* жер пайдаланудың және жер иеленудің жаңа құрылымдарын құру мен кәзіргі қолданыстағысын ретке келтіру жобаларын жасау, жер учаскелерін орналасқан жерінде /карталарда/ бөлу мен шекараларын белгілеуді, жер пайдалануға, иеленуге құқық беретін құжаттар жасау;
* елді мекендердің жер-шаруашылық құрылысының, жеке жер пайдаланушылардың, бүлінген жерлерді жаңғырту мен жаңа жерлер игеру жобаларын, сондай-ақ, жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да жобалар әзірлеу;
* жерлерді есепке алу, пайдаланылмай жатқан жерлерді анықтау, топографиялық-геодезиялық, карторгафиялық, топырақтық, геоботаникалық және басқа зерттеу мен іздестіру жұмыстарын жүргізу;
* кадастрлік және жер қорларын пайдалану, олардың жағдайлары жөніндегі басқа да карталарды әзірлеу;
* жер бағалау жұмыстарын жүргізу.

Мемлекеттік жер кадастрын жүргізу, жерді үйлестіру, жерлерді пайдалану мен қорғауды және жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың өзге де функцияларын бақылауды ақпараттық жағынан қамтамасыз ету мақсатымен жердің жай-күйін жүйелі қадағалап отыруға, ондағы болып жатқан өзгерістерді анықтау мен оларды бағалау жер мониторингінің мазмұнын құрады.

Жерлерді тиімді пайдалану мен қорғау барысын мемлекеттік бақылау мақсатымен республикамызда жер қорларын басқару жөніндегі Агенттік құрамында Мемлекеттік жер инспекциясы құрылды.

Мемлекеттік бақылаудың міндеттері жер Заңдарының тиісінше атқарылуына, мемлекеттік органдардың, заңды тұлғалардың, азаматтардың жерді ұтымды пайдалану мен қорғау жөніндегі шараларды орындауын қамтамасыз етуге саяды. Өздерінің құзыреті шегінде жерді пайдалану мен қорғау мәселелері жөніндегі мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың нұсқаулары барлық жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар үшін міндетті. Жерді пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Кадастр деген сөз нені түсіндіреді?
2. Жер кадастрын жүргізу қажеттік қашан пайда болды?
3. Кадастрдың қандай түрлері болады?
4. Жер кадастрының басқа кадастрлардан қандай айырмашылықтары бар?
5. Жердің негізгі қасиеттері.
6. Жерді басқа өндіріс құралдарынан, жылжымайтын мүліктерден қандай қасиеттері айырады?
7. Жер неге өндірістің мәңгі және айырбасталмайтын құралы болып саналады?
8. Жалпы түрде жер кадастрының қандай құралдық бөліктері болады?

2-тарау. ЖЕР УЧАСКЕЛЕРДІ МЕМЛЕКЕТТІК ТІРКЕУ. ЖЕРДІ ЕСЕПКЕ АЛУ.

**2.1.Жер учаскелерін тіркеудің мазмұны мен міндеті**

Жер пайдалану мен жер иеленуді тіркеу жер кадастрының құрамды бөлігі болып, тиісті мемлекеттік құжаттарға жазуларды енгізу мен нақты жер учаскесіне меншік және пайдалану құқығын рәсімдеудің заңды шаралары ретінде қаралады. Қазақстан жағдайында ол мемлекеттік сипатқа ие.

Ол - жерге мемлекеттік және жеке меншік құқығы мен жер учаскесін пайдалану құқығын бекіту және қорғауға бағытталған. Жер тіркеу деректері заңды күшке ие. Оның міндетіне жердің құқықтық және шаруашылық жағдайы туралы мәліметтерді жинау,жүйелі сақтау және жаңалау кіреді. Жер пайдалану мен жер иеленуді тіркеу алдында заңды рәсімдеулер: жергілікті жерде учаскелердің белгіленген шекарасын бекіту, жер учаскелері ауданын анықтау және тиісті жоспарларды құру жүргізіледі. Бұл жұмыстар шаруашылықаралық жерге орналастыру тәртібімен орындалады. Жер пайдалану мен жер иеленуді тіркеу жерді есепке алумен тығыз байланысты жүргізіледі.

Жер қорын тиімді және ұтымды пайдаланудың маңызды шарты болып, жер пайдалану мен жер иеленудің олардың нысаналы мақсаттарына сәйкес қатаң қорғау және тұрақтылығын құқықтық қамтамасыз ету жатады. Жер иелену мен жер пайдаланудың тұрақтылығын мемлекет қамтамасыз етеді. Бұл берілетін жер учаскелерінің көпшілігінің тұрақты (мерзімсіз) пайдалану мен жеке меншік болуына мүмкінділік жасайды. Бұл жерлер тек қана мемлекеттік қажеттіліктер үшін, заңды рәсімдерді сақтай отырып, барлық шығындарды, соның ішінде пайдаланылмаған шығындар мен пайданың және учаске құнын қоса төлеу арқылы алынуы мүмкін.

Жер учаскелері, заңға сәйкес, жер пайдаланушылар мен жер иеленушілердің, республика жер заңдарын бұзған жағдайда алып қойылуы мүмкін. Жер пайдалану мен жер иеленуді қорғауды жүзеге асыру үшін кімнің жер пайдаланушы немесе жер иеленуші екендігін және олардың пайдалану немесе иелену құқығы қандай нақты аумаққа тарағандығы туралы мәліметтер бар болуы керек. Жер пайдалану мен жер иеленуді тіркеу, нақты жер учаскелеріне меншіктік құқығы мен пайдалану құқығын рәсімдеу және олар туралы тиісті құжаттарға (жер-кадастірлік кітабына және жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесінің (ЖКААЖ) магнитті сақтауына) мәліметтерді жазумен байланысты көптеген мәселелерді қамтиды. Ол бәрінен бұрын жер учаскелерінің құқықтық жағдайы туралы мағлұматтарды қамтамасыз етеді.

Дегенмен, енді жерді пайдалану ретінде белгілі территорияға және нақты субъекті құқығымен байланысты мақсатты сипатқа ие, ол жер пайдаланудың шаруашылық міндеті, орналасқан орны мен өлшемі туралы мәліметтерді қамтиды. Жер пайдалануды тіркеу үшін, тиісті мемлекеттік органның шешімі, заңмен қарастырылған қажетті құжаттардың негізінде тиісті мақсаттармен заңды немесе жеке тұлғаға жер учаскесін беру туралы және жерге орналастыру жобасының нақты мәнін шығару мен жергілікті жерде учаске шекарасын бекіту туралы қарастырылған құжаттар негіз болады.

Жер пайдаланушыларды немесе жер иеленушілерді мемлекеттік тіркелу рәсімделгеннен кейін, жер учаскесіне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын беретін құжат (белгіленген формадағы мемлекеттік акт) пен бірге сол учаскенің жоспары беріледі.Жер учаскесін беру шешімінде оны қандай мақсат үшін бөліп берілетіні және жерді пайдаланудың негізгі шарттары көрсетіледі.Пайдалануға жер бөліп беру барысында ауыл шаруашылық жер пайдаланушылардың басымдылығы қарастырылады.

Жер пайдалану немесе меншік құқығын беретін құжатта учаскенің нысаналы міндет атқаруы, бөлінетіні немесе бөлінбейтіні, сервитуттер мен басқа да ауыртпашылықтар мен шектеулер көрсетіледі.

Азаматтар мен заңды тұлғалардың пайдалануы мен иеленуі болуы мүмкін, жер учаскелері бір немесе бірнеше бөлек орналасқан , бірақ бірыңғай жер пайдаланушылықты береді, бір субъект соншалықты құқыққа ие, барлық бұл жерлерге иелік ету, пайдалану бойынша міндеттерімен белгілі бір құқыққа ие.

Жер пайдалану немесе иелену нақты жер учаскесі түріндегі Мемлекеттік тіркеуде болады, яғни кез келген жылжымайтын мүлік объектісі сияқты тек қана жер-кадастрлық кітабына еңгізіліп қоймай,тиісті органдардың мемелекеттік тіркеуінен өтеді.

"Жер туралы" заңға сәйкес (37-бап 6-тарау) жерді пайдалану құқығы тұрақты және уақытша иеліктен шығарылатын немесе шығарылмайтын, өтеулі немесе өтеусіз алынатын болуы мүмкін. Бұнда жерді пайдалану құқығын қорғауға (37-бап 6-тарау) "Осы заңмен және өзге де заң актлерімен белгіленген негіздерден басқа реттерде ешкімді жер пайдалану құқығынан айыруға болмайды" деп кепілдік беріледі.

Жер пайдаланушылар:

1.Мемлекеттік және мемлекеттік емес;

2.Ұлттық, шетелдік, сондай-ақ азаматтығы жоқ адамдар;

3.Жеке және заңды тұлғалар;

4.Тұрақты және уақытша;

5.Бастапқы және кейінгі болып бөлінеді.

Заңда:

- Тұрақты жер пайдаланушылар жер пайдалану құқығы мерзімсіз сипаттағы тұлғалар.

- Уақытша жер пайдаланушылар жер пайдалану құқығы белгілі бір мерзіммен шектелген тұлғалар деп түсіндіріледі.

Бастапқы жер пайдаланушылар-жер пайдалану құқығын Осы Заңның 40-бабында көзделген тәртіппен тікелей мемлекеттен немесе бұл құқықты иеліктен шығару тәртібімен басқа бастапқы жер пайдаланушылардан алған тұлғалар.

Кейінгі жер пайдаланушылар - кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде бастапқы жер пайдаланушының мәртебесі сақталған бастапқы жер пайдаланушылардан уақытша жер пайдалану құқығын алған тұлғалар.

Жерді тұрақты пайдалану құқығындағы жер учаскелері:

1/ шаруа (фермер) қожалықтарына;

2/ ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығы өндірісін жүзеге асыратын мемлекеттік заңды тұлғаларға;

3/ ерекше қорғалатын табиғат аумақтары жерінде жер пайдалануды жүзеге асыратын мемлекеттік заңды тұлғаларға;

4/ заңдарда көзделген өзге жағдайларда беріледі.

Мерзімсіз деп, белгіленген мерзімі шектелген жер пайдалануды айтамыз.Басқаша айтқанда ,бұл тұрақты жер пайдалану. Қазіргі жер пайдалану түріндегі бастапқы жер пайдаланушыларға құқықтық рәсімдеу болып, жер пайдалану құқығын беретін мемлекеттік акт беріледі. Уақытша жер пайдалануда, жақтардың келісімі бойынша немесе жерді бөліп беру барысында белгіленген жер пайдалану мерзімі шектелген болады. Жерді уақытша пайдалану құқығы мерзімді(5 жылға дейін) және ұзақ мерзімді (3 жылдан 99 жылға) дейін болуы мүмкін. Уақытша пайдалануда жерлерді беру және рәсімдеу тәртібі жер заңдарымен белгіленген. "Жер туралы" заңның 5- тарауында иеленудің жерге меншік құқығы негізделген.

Республикамызда мемлекеттік және жеке меншік жер меншіктері заңдармен танылады және қорғалады. Жеке меншіктегі жер учаскелерінен басқа барлық жер мемлекеттік меншік болып табылады,жерге жеке меншік азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігі түрінде болады.

Азаматтардың жеке меншігіндегі жерлерге өзіндік қосалқы шаруашылығын, бақ өсіру және саяжай құрылысын жүргізу үшін берілген жер учаскелері жатады.(“Жер туралы” заңның 34-бабы)

Бұдан басқа азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жеке меншігіне өзінің мақсатына сәйкес үйлер мен ғимараттарды қамтуға арналған жерлерді қоса алғанда, құрылыс салуға берілген (берілетін) немесе өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үй-жайлар, үйлер, ғимараттар мен олардың кешендері салынған жер учаскелері кіреді. Жеке меншіктегі жер учаскесі жылжымайтын мүлік болып табылады.

Егер заңмен және басқа да заң актлерімен өзгеше көзделмесе, жер учаскесінің меншік иесі, мемлекеттік органдардың қандай да болсын рұқсатынсыз, өз қалауы бойынша жер учаскесін иелену, пайдалану және билік ету құқығын жүзеге асырады. Жер учаскесіне меншік құқығы басқа адамға мәмле жасалған сәттегі барлық ауыртпалықтармен қоса беріледі. Меншік иесі өзінің жер учаскесімен заң актлерінде тыйым салынбаған кез келген мәмілелерді жасауға, атап айтқанда жер учаскесін уағдаластық баға бойынша сатуға,шаруашылық серіктестігінің жарлық капиталына жарна ретінде енгізуге, кепілдікке беруге, сыйлауға және мұра етіп қалдыруға құқылы. Жер учаскесінің меншік иесі жер учаскесін уақытша пайдалану туралы шарттың негізінде жер учаскесін уақытша пайдалануға беруге құқылы (жалға беру, жалдау шарты немесе өтеусіз пайдалану туралы шарт түрінде).

Жер учаскелерін тіркеу негізгі (алғашқы) және күнделікті (кезекті) болып бөлінеді.

Жер тіркеу құжаттарына тиісті мәліметтерді енгізу және жүйелеу, жаңа жер учаскелерін (жер иеленушілер мен жер пайдаланушылар) рәсімдеу бойынша жұмыстарды алғашқы тіркеу барысында жүргізеді. Оны жүргізу процесінде жер учаскесі туралы алғашқы жазулар енгізеді.

Жердің құқықтық жағдайына анықтаулар талап етілгенде, жер пайдалану құрамында және көлемінде заңды өзгерістер болғанда ғана жердің шаруашылық пайдалануында кезектегі (келесі) процестер жүргізіледі. Сонымен мемлекеттік қажет үшін жерді алу нәтижесінде пайдаланатын жердің жалпы ауданы өзгеруі мүмкін

Жер пайдаланудағы барлық болып жатқан заңды өзгерістерді рәсімдеу бойынша жұмыстар мен алғашқы тіркеу мәліметтері және құжаттарындағы тиісті анықтауларды енгізу пайдаланатын жерді күнделікті тіркеуде ретімен жүзеге асырылады.

Бұндай жағдай дәрежесінде жер тіркеу мәліметтерін қолдау қамтамасыз етіледі.

Республикада жер учаскелерін мемлекеттік тіркеу белгілі жүйеде қалыптасты және мемлекеттік есепке алумен тығыз байланысты жүзеге асырылды. Бәрінен бұрын тіркеу мәліметтері әрбір жер учаскесі жерінің сапасы мен санын есепке алу барысындағы деректер сапасында қабылданады.

Жалпы ауданды қайта бөлістіргенде, тіркеу барысында көрсетілген, жерді есепке алу барысында анықталған алаптар аудандарымен үйлестіріледі. Бір жағынан, территория бойынша жер-есепке алу мәліметтері әлгі қалыптасқан жер учаскесі, жер пайдалану тіркеу жұмыстарын жүргізу барысында қолданылады.

Тіркеу бірлігі мен жер учаскесінің белгілі бір шамасын қамтамасыз ету және құжаттар тұтастығы болады. Ауданда (қалада) жерді есепке алудың негізгі құжаты мемлекеттік жер кадастр кітабы болып табылады.

Жерді есепке алудан жер учаскелерін тіркеудің айырмашылығы, бірыңғай мемлекеттік жер қорының барлығын емес, тек оның пайдалану мен иеленуге берілген территориясы қамтылады. Бос жатқан мемлекеттік босалқы жерлерде тіркеу жүргізілмейді.

Жер тіркеу мәліметтері топырақты бонитировкалауда (сапасын айыру) және жерді экономикалық бағалауда пайдаланылады.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Жер учаскелерін тіркеу дегеніміз не?
2. Жерді иелену меншік иесі мен жер пайдалану түрлерін атаңыз.
3. Мерзімсіз және уақытша пайдалану дегеніміз не?
4. Жерді иелену дегеніміз не?
5. ”Жер туралы” заңның қай бабында Қазақстан Республикасында жерге жеке меншіктіктің мазмұны ашылады?
6. Жер учаскесіне меншік иесінің құқығы қандай?
7. Жер учаскелерін тіркеу түрлері.
8. Негізгі тіркеу құжаттарын атаңыз.

**2.2 Жерді есепке алудың қызметі мен сипаттамасы,**

**түрлері мен әдістері**

Жер есебі жер кадастырының құрамды бөлігі ретінде, халық шаруашылығы есебінің бір түрі болып саналады.

Оны жүргізу әдістерінің өзгешелігі жердің өндіріс құралы және жылжымайтын мүлік объектісі ерекшелігіне байланысты.

Халық шаруашылығы салаларында жерлер әр түрлі мақсаттар үшін пайдаланылады және соған лайықты оның есебі жүргізіледі. Жер тұрғын үй, өнеркәсіптік, ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығы, транспорт кәсіпорындары, мәдениет мекемелері, денсаулық сақтау, қорғаныс мекемелері мен ұйымдары және т.б. құрылыстар орналасқан орын ретінде есептелінеді.

Өндірістің кейбір салаларында (ауыл және орман шаруашылығында) операциялық базис ретінде жер есебінен басқа, оларды өндіріс күштері, негізгі өндіріс құралы ретінде есепке алу қажет. Бұл жердің сапалық жағдайы мен пайдалануы туралы арнайы мәліметтерді алуға қажеттілікті туғызады. Бәрінен бұрын бұған ауыл шаруашылық алаптарының құрамы мен сапасы туралы мәліметтер жатады.

Жер учаскесінде жерді сапалы сипаттау және сандық бейнелеу үшін заттық (натуралды) өлшеуіштер қолданылады. Есепке алу, Республиканың жер қорын тиімді пайдалану мен қорғау үшін қажетті пайдаланатын жердің мөлшері, сапасы мен шаруашылығы туралы мәліметтерді алуға, өңдеуге, талдауға және сақтауға бағытталған.

Жалпы мемлекеттік мәселелерді шешу барысында жер есебі мемлекеттік шара болып есептелінеді. Соның үшін , оны жүргізудің міндетін, мазмұнын және тәртібін мемлекет анықтайды. Ол жердің есепке алу ақпараттарының мазмұны мен оны алу тәсілдерін, есепке алу және есеп беру құжаттары мазмұнын, есеп беру мерзімін, есеп жүргізетін органдар мен тұлғаларды, жер есебін жүргізуге бақылау тәртібін анықтайды.

Есепке алудың белгіленген тәртібі республиканың барлық жеріне міндетті болады. Мемлекеттік есепке алудың объектісіне Қазақстан Республикасының бірыңғай жер қорының барлығы жатады. Бөлек салаларда мүдделері мен міндеттерін есепке алу мен ведомостволық есепке алуды жүргізуге қажеттілік туады, оның объектісіне нақты ведомоствоның қарауына жататын барлық жерлер жатады.

Жердің ведомостволық есебі мемлекеттік есептің мазмұны мен талаптары бойынша құрылады. Жер есебі мемлекеттік шара ретінде мемлекеттік жер кадастрының құрам бөлігі болады. Мемлекеттік жер есебі белгілі жүйе болып, оған жердің сандық және сапалық есебі кіреді. Оның даму заңдылығына жер категорияларының, жер учаскелерінің және алаптардың аудандарын анықтау дәлдігін жоғарылату, жер сапасы сипаттамасын кеңейту жатады.

Жер есебі сапасы жақсы жоспарлы-картографиялық материалдары негізінде жердің нақты жағдайы мен пайдалануы бойынша жүргізіледі. Жер есебіне барлық жер қоры әкімшілік-территориялық бірлікке бөлінген, жер категориялары мен жерді пайдаланушылар, жер пайдалану мен алаптар жатады. Алаптардың сапасы топырақ қабаты, топырақтың құнарлы заттармен қамтамасыз етілгендігі, жер бедері, жер оты құрамы қалыңдығы, мелиоративтік жағдайы және т.б. бойынша анықталады. Жер есебі біріңғай әдіс бойынша, яғни жер категориялары мен бөлек зоналар мәліметтерін салыстыруды қамтамасыз етіп жүргізіледі. Бұл мақсатта жер есебі ақпараттарын алудың, өңдеудің және топтастырудың бірыңғай жүйесі, бірыңғай жер кластары мен алаптар қолданылады.

Есепке алу мәліметтері жер ресурстарын пайдалануды жоспарлау көрсеткіштеріне қарағанда көбірек дифференцияланған және кеңейтілген болуы керек. Бұл есепке алу тек қана жер жағдайын ол жағы немесе бұл жағын анықтап қоймай, жаңа жер қорларын игеру және олардың өнімділігі мен сапасын жоғарылатуды ашады. Есепке алу мәліметтері жердің жағдайы және нақты өлшемімен, оны жүргізген уақытпен сайма-сай болуы керек, сонда ғана олар пратикалық құнды көрінетін болады. Жерді есепке алу барысында, есептеу классификациясында қарастырылған жергілікті белгілер мен заттарды мүмкіндігінше дәлдікпен, нақтылықпен анықтау қажет.

Мемлекеттік жер қоры мемлекеттік жерді есепке алу объектісі болғандықтан, барлық жерлер,оның құрамына кіретініне, олар кімнің пайдалануы мен және иеленуіне жататынына, оларды қазіргі кезде пайдаланатынына және пайдаланбайтынына қарамастан есепке алынады.

Басқа сөзбен айтқанда, бірыңғай мемлекеттік жер қорының барлық жерін есепке алуды қамту принципін сақтау керек. Бұл оның жер категориялары, жер пайдаланушылар және алаптар бойынша қайта бөлісуі мен құрамын, жалпы ауданын дұрыс анықтауға мүмкіндік береді. Жерді есепке алуды дұрыс жүргізудің негізгі шарты – оны өз уақтында және тоқтаусыз жүргізу. Бұның өзі жер есебі мәліметтерін қазіргі кезгі деңгейінде ұстап тұрады. Бұл принцип жердің жер жағдайы мен пайдалануында өтетін сандық және сапалық өзгерістерді жүйелі есепке алу қажеттілігін тудырады. Жер бетінде (натурада) пайда болған өзгерістерді өз уақытында анықтап бегілеп отыру және тиісті есепке алу мәліметтерін алу мен жазудың уақыты бойынша келісім орнату керек.

Жер есебі мәліметтері нақты және жеткілікті толық болғаны дұрыс. Есепке алу материалдары мен құжаттарында жазулар ебедейсіз және қиын оқылатын болмауы керек. Жер есебі мәліметтері тек қана текстік құжаттар болып көрініп қоймастан, жоспарлы картографиялық негізде міндетті түрде кескінделеді, ақпараттарды (цифрлы кестелер, текст, графиктер, диаграммалар, картограммалар және электронды карталар) беретін және сақтауға мүмкіндік беретін компьютер технологияларын пайдалану мен магниттік тасымалдау-шыларда есепті жүргізу айтарлықтай жеңілдетілдірілген. Есепке алу барысында мәліметтерді алу және өңдеуде аз қаражатты қамтамасыз ететін әдістер мен құралдарды қолдану қажет. Есептеуіш компьютерлік техникаларды және тексеру мен түсірістің ең жетілдірілген әдістерін қолдану, республиканың жер қорын өз уақтында және дұрыс есепке алуды жүзеге асыруға мүмкіндік туғызады, ал сонымен қатар мемлекеттік жер кадастрын ойдағыдай жүргізеді.

Жерді түгендеу (инвентаризациялау) жер есебінің құрам бөлігі, бір жолғы есепке алу шарасы болып есептеледі. Оны жергілікті жерде, кадастрлық құжаттарда бар, тиісті мәліметтерді табу мақсат пен қажеттілік туғанда жүргізіледі. Бұл барыста табылған анықтаулар кадастрлық мәліметтерге және бірінші кезекте есеп алуға енгізіледі. Түгендеуді жүргізу барысында өндірісте бар болған жоспарлы-картографиялық және басқа да материалдар қолданылады. Жергілікті жердегі тиісті мәліметтерді табу жерді тексеру барысында жүргізіледі. Жергілікті жерде арнайы түсірістер қағида бойынша жүргізілмейді.

Жерді есепке алу жұмыстары өз міндетіне, мазмұнына және ерекшеліктеріне байланысты жалпы кадастрда негізгі (алғашқы) және күнделікті (келесі) болып бөлінеді. Бұл есепке алу түрлері бір-бірімен өзара байланысты және жерді есепке алудың бірыңғай процесінің белгілі бір кезеңін білдіреді.

Негізгі есеп алу міндеті:

1. Есептелінетін территорияның барлық жоспарлы материалдарын алуды жүйелеу және талдау жасау.

2. Жоспарлы материалдар мен жер-есебі мәліметтерінің қажетті алғашқы деректерін алу мақсатымен тексеру және түсіріс бойынша тиісті далалық жұмыстарды жүргізу.

3. Барлық есептелінетін территорияның пайдаланатын және қайта бөлістірілетін жердің сапалық жағдайын, өлшемін анықтау.

4. Арнайы жер-есептік жоспарлы материалдарды дайындау және жер-есепік текстік құжаттарға алғашқы жазуларды енгізу.

5. Жер қорына жер категориялары, жер пайдаланушылар, алаптар бойынша бөлістірілуін, құрамын анықтау және оларға әкімшілік бірліктер (аудандар,облыстар) бойынша сапалық сипаттама беру.

Алғашқы есепке алуды жүргізуге байланысты кең көлемдегі жұмыстар туралы пікір айту үшін, мысал ретінде бірнеше мәліметтерді келтіреміз. Қазақстан Республикасы жер қорының жалпы ауданы (272.45 млн.га) есептелінді және 14 облыс, 161 әкімшілік аудан, 302 қалалар мен поселкелер және 7164 ауыл елді мекендер бар (01.01.1998 жылғы).

Азаматтардың иелігінде жеке қосалқы шаруашылық жерлері 230,5 мың гектар, 100,2 және 85,0 мың гектар жер бау шаруашылығы мен бақша өсіруге бөлінген.

Бастапқы жер пайдалану саны: шаруа қожалықтары – 63977, ауыл шаруашылық кооперативтер – 3310, шаруашылық серіктестіктер – 133, басқа мемлекеттік емес кәсіпорындар – 1594, мемлекеттік ауыл шаруашылықтар –1669 құрайды.

Ауыл шаруашылық алқаптары олардың түрлері мен түр тармақтары бойынша анықталады; топтар, класстар; топ тармақтары құрамы; механикалық құрамы бойынша топтық сипаттама беріледі, барлық ауыл шаруашылық алқаптарын бағалау жүгізіледі.

Алғашқы есепке алу түсірістер мен тексерулерді жүргізуге, жоспарларды құруға, аудандарды есептеуге байланысты. Анықталатын территория жерінің саны мен сапасы туралы толық және жан-жақты мәліметтерін алу үшін оны жоғары мамандандырылған мамандар жүргізеді. Ол келесі кезең жұмыстарына дайындық, далалық есепке алу бойынша нәтиже жұмыстарын рәсімдеуден тұрады.

Дайындық жұмыстары барысында анықталатын территория жерлерін саны мен сапасы туралы мәліметтерден тұратын барлық материалдар мен құжаттарды жинайды. Жерді пайдалануды тіркеу құжаттарын, топографиялық-картографиялық материалдарды, шаруашылықаралық және ішкі шаруашалықтық жерге орналастыру мәліметтерін, әр түрлі бағыттарды тексеру материалдарын жинайды және зерттейді. Егер материалдар ескерілмеген және натураға көшірілмеген жағдайда, жоспарды түзету бойынша жұмыстары көрсетіледі немесе жаңадан түсірістер, тексерулер жүргізіледі, яғни далалық жұмыс кезінің бағдарламасын анықтайды.

Далалық жұмыстарының жергілікті жердегі жер-есептік мәліметтеріне қажеттілік туғанда арнайы қызметтер жоспарланады. Бұл жұмыстарға түсірулер, тексерулер бұған дейінгі бар жоспарлы материалдарға түзетулер жатады. Далалық жұмыстардан кейін тиісті шаралар - топырақ талдау, жер есептік және мәліметтерді рәсімдеу, аудандарды есептеу мен үйлестіру, арнайы жоспарлық есептік құжаттарды құру орындалады.

Осындай жолмен алынған мәліметтерді белгілі бір тәжірибеде қарап шығады, бұдан кейін сапасы жақсы деректі мәліметтерді қабылдайды және есепке алу құжаттарына еңгізіледі.

Алғашқы есепке алу барысындағы тіркелген және анықталған мәліметтер уақыт өтуге байланысты талапқа сай болмай жарамсыз қалады. Шаруашылық пайдалану процесінде жерді бөлу мен құрамында белгілі бір өзгерістер болады. Сонымен, соңғы жылдары жер учаскелерін нақтылауға, шаруа қожалықтарына, кооперативтер мен серіктестіктерге, ауылдық аудандардағы жерді бөліп беру өзгерді. Бұдан басқа ауыл шаруашылық кәсіпорындарда, шамамен 20%-тен, алқаптарды трансформациялау жүргізіледі, яғны жыл сайын алқаптардың құрамы өзгеріп тұрады. Мелиоративтік шаралардың қысқаруына байланысты, табиғи мал азықтық алқаптар мен егістіктің сапасы өзгерді. Елді мекендер жері құрамында да үлкен өзгерістер болды және басқа жер санаттары жерлерінде құрамы мен құрлысында жыл сайын өзгереді.

Сондықтан алғашқы есепке алу құжаттарына еңгізілген мәліметтер ескіреді, оларды жаңарту күнделікті есепке алуды жүргізуге алып келеді. Күнделікті есепке алу міндетіне жердің саны мен сапасында, бөлінуінде болған өзгерістер туралы мәліметтерді анықтау және жазу, алғашқы есепке алу барысында жіберілген қателерді табу мен тиісті анықтауларды еңгізу кіреді. Құжатта тек заңды өзгерістер белгіленеді, сондықтан күнделікті есепке алу барысында тек қана нақты өзгерістерден басқа мен олардың заңдылығы да анықталады. Күнделікті есепке алуды жүргізуде негізгі есепке алу материалдары қолданылады және тек жердің пайдалану мен жағдайында өзгеріс болған территория бөлігі ғана өзгереді.

**Жер балансын толтыру ережелері.** Ауыл шаруашылығына арналған жерлердегі ауыл шаруашылық алқаптары аудандарында болған өзгерістер жөніндегі анықтаманы жасау тәртібі.

Ауыл шаруашылығына арналған жерлердегі ауыл шаруашылық алқаптары аудандарында болған өзгерістер жөніндегі анықтама барлық жерлерге және суармалы жерлерге бөлек жасалады. Анықтама – ауыл шаруашылық алқаптарының әр түрі бойынша баланс жасау үшін бастапқы құжат болып табылады.

Анықтама екі бөлімнен тұрады. Біріншісінде – аталған графаларда көрсетілген себептер бойынша, өткен жылдың 1-қаңтарынан келесі жылдың 1-қаңтарына дейінгі уақытта, алқаптардың әр түрінің ұлғаюлары; екінші жартысында – сол кезеңде және сол себептер бойынша кішіреюі көрсетіледі /1, 8/.

Анықтама келесі құжаттар негізінде жасалады:

- жерлерді бөліп беру, алып қою және қайтып беру туралы графалар – жергілікті атқару органдарының шешімімен толтырылады;

- алқаптардың кейбір түрлерінің ұлғаюы немесе кішіреюі туралы графа – пайдаланушылар есебі негізінде, сондай-ақ жаңа түсірістер мен бұрынғы жылдардағы түсірістерге түзетулер енгізу материалдары, тексеру өлшеулері және жерлерді графикалқ есепке алу кезіндегі күнделікті өзгерістер есебінің мәліметтері негізінде;

- 01 және 08-жолдар бойынша 9 және 11-графалар мен 05 және 07-жолдар бойынша 27 және 29-графалар – жақсартылған шабындықтар мен жайылымдарды жырту, бұл аудандарда ауыл шаруашылық дақылдарын егу немесе басқа себептермен олардың кішіреюі туралы акті негізінде;

- түбірімен жақсартылған шабындықтар мен жайылмдар ауданын ұлғайту негізі болып, бұл алқаптарды түбірімен жақсарту бойынша жұмыстарды қабылдау актісі табылады;

- 1-қосымшаға алқаптардың барлық түрі бойынша беру және қайтарып беру туралы графалар 2, 3 және 4-қосымшалар формалары бойынша есеп көрсеткіштерімен сәйкес болуы қажет;

- суарылатын жерлерг 1-қосымшаны толтырудағы 5-тен 11-ге дейінгі және 23 - 29-графаларда мелиорацияланған жерлер шектеріндегі /мысалы, суармалы шабындықтарды жырту есебінен егістік жерлер ұлғайды/ аудандарда болған өзгерістер көрсетіледі;

- егер ұлғаюлар бұрын суармалы емес болған жерлер есебінен болса, онда ол мемлекеттік құрылыс ретінде ескеріледі;

- 1-графадағы көрсеткіштер - өткен жылдың 1-қаңтарына 22 және 22а формалары бойынша жасалған есеп мәліметтерімен , ал 37-графада – келесі жылдың 1-қаңтарына жасалған есеп мәліметтерімен сәйкес болуы қажет.

Азаматтарға және заңды тұлғаларға ауыл шаруашылық емес мақсаттар мен басқа мақсаттар үшін берілген жерлер және бұл жерлерді қайтарып беру /22-формаға 2,3,4-қосымшалар/ туралы есеп жасау.

Бар жерлер және олардың категориялар, жер учаскелері иелері, жер пайдаланулар және алқаптар бойынша бөлінулері /22-форма/ туралы есеппен бірге, келесі құжаттар беріледі:

- азаматтар мен заңды тұлғаларға ауыл шаруашылық емес мақсаттар мен басқа мақсаттар үшін тұрақты пайдалануға берілетін жерлер туралы есеп /22 және 22а-формаға 2-қосымша/;

- азаматтар мен заңды тұлғаларға ауыл шаруашылық емес мақсаттар үшін уақытша пайдалануға берілетін, сондай-ақ, ауыл шаруашылығын жүргізу және геологиялық-зерттеу, іздеу, геодезиялық және басқа іздестіру жұмыстарын жүргізу үшін берілетін жерлер туралы есеп /22 және 22а-формаға 3-қосымша/;

- ауыл шаруашылық емес мақсаттар үшін берілген жерлерді азаматтардың және заңды тұлғалардың қайтарып беруі туралы есеп /22 және 22а-формаға 4-қосымша/;

Азаматтар мен заңды тұлғаларға ауыл шаруашылық емес мақсаттар үшін берілген жерлер және жерлерді қайтарып берулер туралы есептердің барлығы барлық жерлер мен суармалы жерлерге жасалады. Соңғысы «соның ішіндегің бөліміне жазылады /2,4/.

Үкімет қаулысы мен тиісті жергілікті органдар шешімдері – есептерді толтыру үшін негіз болып табылады.

Ауыл шаруашылық емес мақсаттар үшін, 3-жылға дейінгі қысқа мерзімге бөлінген /3-қосымша/ жерлер туралы есептегі 01-12-жолдарда – азаматтар мен заңды тұлғалардан алынып қойылған және белгіленген тәртіпте басқа азаматтар мен заңды тұлғаларға ауыл шаруашылық емес мақсаттар үшін берілген жерлер көрсетіледі.

13-жолда жергілікті атқару органдар комитетінің шешімі бойынша, ауыл шаруашылығын жүргізу үшін екінші рет қысқа мерзімге берілетін жерлер ескеріледі және бұл жерлер алғашқы жер пайдаланушылардан алынбайды;

14-жолдағы «олардың ішіненң деп көрсетілген орынға жалға беру арқылы ауыл шаруашылығын жүргізу үшін берілген жерлер көрсетіледі.

15-жолда – геологиялық зерттеу, іздеу, геодезиялық және басқа іздестіру жұмыстарын жүргізу үшін белгіленген тәртіпте берілген жерлер ауданы көрсетіледі және және бұл жерлер алғашқы жер пайдаланушылардан алынбайды.

Кейбір азаматтар мен заңды тұлғалар пайдалануға берілген жерлерін өз қызметтері түріне, қажеттіліктің өтуіне немесе басқа да себептерге байланысты, бірнеше уақыттардан кейін басқа азаматтар мен заңды тұлғаларға немесе бұрынғы жер пайдаланушыларға тапсырады. Жерлерді мұндай тапсырулар /қайтарып берулер/ 22 және 22-форманың 4-қосымшасында белгіленеді.

**Негізгі жер пайдаланушылар мен жер учаскелері иелері жерлерінің категориялары бойынша аудандардың өзгеруі жөнінде анықтама жасау /22-форма 5-қосымша/**

5-қосымшада – барлық жерлер категориялары мен негізгі ауыл шаруашылық пайдаланушылар бойынша аудандардың өзгеруі келтіріледі.

Әрбір жолда және графада қосылған және алынған өзгерістер қосындысы бөлек-бөлек жазылады.

5- облыстық қосымшадағы аумақтардың өзгеруі туралы 19 және 20-графалар – басқа облыстармен және мемлекеттермен өзгерістер болған жағдайда толтырылады.

**Ауыл шаруашылығына арналған жерлер бойынша жыртылған жерлерді пайдалану және жайылым алқаптарын түбірімен жақсарту үшін пайдаланылатын жерлер жөнінде анықтама жасау**

Жыртылған жерлерді пайдалану және оларды пайдалану құрылымындағы өнімділік сипатын анықтау бойынша неғұрлым толық және сенімді ақпараттарды алу мақсатында, аудан көлеміндегі мәліметтер және егістік аудандар мен парлар бойынша облыстық нәтижелер мәліметтері 6-қосымшада келтіріледі.

6а-қосымшада – шабындықтар мен жайылымдарды түбірімен жақсарту мақсатында жүргізілетін аудан көлеміндегі егістік аудандар мәліметтері және облыс бойынша нәтижелер келтіріледі. Анықтама шабындықтар мен жайылымдар бойынша бөлек, одан соң бірге қосылып толтырылады /Мемлекеттік жерге орналастыру комитетінде 6 және 6а-қосымшалар мың гектармен беріледі/.

6 және 6а қосымшаларын толтырулар 22-форманың 02,03,05,06,07,09,10,11-жолдары бойынша жүргізіледі.

22-форма графаларының ауданы қосымшалардың сәйкесті графалары көрсеткіштеріне тең болуы қажет /2, 15/.

**Республика, облыс, аудандардың мемлекеттік шекараларынан тыс жерлерде пайдаланылатын жерлер және басқа мемлекеттерге, облыстарға, аудандарға пайдалануға берілген жерлер жөнінде анықтама /7 және 8-қосымшалар/**

Республика, облыс, аудан шектерінен тыс жерлерде пайдаланылатын жерлер және басқа мемлекеттерге, облыстарға, аудандарға пайдалануға берілген жерлер сияқты екі ауданның /облыстың/ да есебін жасаушы /алқаптардың түрлері мен түршелерінің жалпы ауданы бойынша/ лауазымды тұлғалар куәлаған анықтамалармен келісіліп, бекітілуі қажет. Бұл анықтамалар жерлерді пайдалану жөніндегі есепке тіркеледі.

Облыстық есепте – шекарадан тыс жерлерде пайдаланылатын және басқа аудандар /облыстар/ пайдаланылуына берілген жерлер жер пайдаланушылары, ал бөлімінде суармалы жерлер ауданы гектармен көрсетіледі.

**Жерлер экспликациясын жасау /9 және 10-қосымша/**

22-форманың 9-қосымшасы облыс бойынша нәтижелермен бірге аудан көлемінде мыңдаған гектармен көрсетіледі және 22-форма жолдарының көрсеткіштеріне сәйкес болуы қажет /7,15/.

22 және 22а-формаларының 10-қосымшасы әр жер пайдаланушы бойынша гектарда көрсетіледі және алқаптар бойынша жалпы ауданы, соның ішінде бөлек жолдарда суармалы, тұрақты пайдаланудағы, уақытша пайдаланудағы жерлер және ерекше қорғалатын аумақтар жерлері, алғашқы пайдаланушылардан алынуынсыз жазылады.

Елді мекендер бойынша жерлер экспликациясы әр қала, поселке және ауылдық елді мекен бойынша беріледі.

Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және басқа ауыл шаруашылық емес мақсаттағы жерлер, ерекше қорғалатын табиғи аймақтар, орман және су қоры жерлеріне объектілік экспликация беріледі.

**Бар жерлер және олардың категориялар, пайдаланушылар және алқаптар бойынша бөлінулері туралы есебіне тіркелетін**

**түсіндірме хат мазмұны**

Бар жерлер және олардың категориялар, пайдаланушылар және алқаптар бойынша бөлінулері туралы есебіне тіркелетін түсіндірме хатта Қазақсатн республикасы Үкіметі мен Парламентінің Президенті Жарлығының орындалу барысы, республика жер ресурстарын қорғау және пайдалану, жер кадастрын жүргізу, жерлерді пайдалануға мемлекеттік бақылау жүргізу, жер заңдары талаптарын сақтау, жерлерді пайдаланудағы кемшіліктерді жою және т.б. туралы толығырақ баяндалады /1, 15/.

Түсіндірме хатта келесі мәліметтер келтіріледі:

- әкімшілік аумақтық бөлулердегі өзгерістер;

- алдыңғы жылмен салыстырғандағы жерлердің категориялар және жер пайдаланушылар бойынша бөліну динамикасы;

- алқаптар құрамындағы өзгерістер;

- пландық, картографиялық материалдар /1-қосымша/;

- аэрофототүсірістер материалдарын өңдеу және пайдалану;

- топырақ зерттеу және геоботаникалық іздестірулер материалдары /3,4-қосымшалар/;

- мемлекеттік есеп бойынша егістіктер ауданын Қазақстан Республикасы Мемлекеттік Сатистика комитетінің оперативтік мәліметтерімен салыстыру /5-қосымша/;

- суармалы ауыл шаруашылық алқаптардың мемлекеттік жағдайы /6-қосымша/;

- стационарлық жерге орналастыру қызметтерінің саны /7-қосымша/;

- жер учаскелеріне иелік құқығы мен тұрақты жер пайдалану құқығына актілер дайындау, рәсімдеу және беру барысы /8-қосымша/;

- жер үлесіне құқық және жер үлесі келісімдері туралы актілерді дайындау, рәсімдеу және беру барысы /9-қосымша/;

- азаматтар мен заңды тұлғаларға сатып алу-сату келісімдерін, жер учаскелерін тұрақты және уақытша пайдалану құқықтарын рәсімдеу және тіркеу /10-қосымша/;

- жер-кадастрлік құжаттарды жүргізу;

- жерлерді графиктік есепке алу;

- есеп беру жылында жер заңдарындағы бұзушылықтарды анықтау;

- топырақ құнарлығын көтеру бойынша шаралар;

- ауыспалы егістерді жүргізу және игеру, парларды өңдеу;

- органикалық және минералдық тыңайтқыштарды енгізу;

- орман мелиоративтік шаралар;

- эрозияға қарсы гидротехникалық құрылыстар салу;

- түгендеу материалдары бойынша ауыл шаруашылық алқаптарының құрамын анықтау;

- аудан немесе облыс жерлері жағдайлары мен пайдалануларын жақсарту бойынша ұсыныстар.

Есеп құжаттары келесі тәртіпте іріктеліп жинақталады:

1.Есепті бекіту жөніндегі шешім

2 Түсіндірме хат

3. 22, 22а, 22б – формалары

4.Суармалы жерлердің 22, 22а, 22б – формаларына жұмыстық ведомостар

5 .22, 22а – формаларының нөмірленуі бойынша барлық қосымшалар

6 .Жерлерді пайдалануға бақылау жөнінде есеп /1-форма – жер/

7.Жерлерді қалпына келтіру, топырақтың құнарлы қабатын алу және пайдалану жөнінде жиынтық есеп /2-ТП формасы/

8.Жер реформасы барасы /1-форма – жер/ және басқа материалдар жөнінде есеп

9.Жерлерді бөлудегі ауыл шаруашылық өндірісі шығындарының орнын толтыру үшін пайдаланулар туралы есеп.

Қазақстан Республикасы жерелерін мемлекеттік есепке алуды жүргізу тәртібі туралы нұсқаулардың күшіне енуіне байланысты, 1993 ж. 27-қазанындағы бұрынғы нұсқауларды күшін жойған деп есептеу қажет.

Түсірістер мен жаспарлы материалдарды дайындау заң бойынша жүгізіледі. Сонымен, күнделікті есепке алу алғашқы есепке алудың жұмыстық көлемі бойынша да, түрі бойынша да ерекшеленеді.

Өзгерістер өзінің түріне қарай келесі түрлерге: алқаптарды трансформациялауға қарай алқаптар ауданына, топырақтың сапалық жағдайында, жерді алу мен бөлуге байланысты. Жер пайдалану мен басқа есепке алу барлығының өлшемінде, әкімшілік бірлігінің территориясы ауданында болуы мүмкін; негізгі және күнделікті есепке алудың өзара байланысы бар, алғашқы екіншінің жүргізілуі үшін қайта құрады, екінші біріншінің мәліметтерін жаңалайды, туралайды және толықтырады, жер туралы мәліметті қазіргі кез деңгейінде жүйелі түрде ұстап тұрады. Алғашқы және күнделікті есепке алу барысында көрсеткіштер сан жағдайында кескінделеді. Есепке алу барысындағы мәліметтер әр түрлі әдістермен, бәрінен бұрын түсіріс, тексеру және өлшеу жолдарымен алынады.

Жерді есепке алуды дұрыс орындау үшін, түсірістер үлкен мағынаға ие. Осыдан бұдан алынған түсірулер, жоспарлы материалдар негізінде Республиканың жер қорын нақты есептеуге мүмкіндік туады. Түсіріс материалдары жер пайдалану ауданы, алқаптар құрамы мен олардың түр тармақтарының нақты мәліметтерін алуға мүмкіндік береді. Бұл мәліметтер жердің сапасын есепке алу үшін қажет.

Түсірістер жердегі және аэрофототүсіру болып бөлінеді. Қазіргі кезде аэрофототүсіру - жерді мемлекеттік есепке алу барысында түсірістің негізгі түрі. Ол жер қорының өлшемі, жағдайы және пайдалануы туралы, соның ішінде әр жер пайдаланудың керекті материалдарын тез және арзан алуға мүмкіндік береді. Оның мәліметтері жер пайдалану мен жергілікті элементтерді есепке алу үшін қажетті жер беті түсірістермен салыстырғанда көбірек қамтиды. Мысалы, аэрофототүсіріс материалдарында тек қана алқаптар контурлары ғана емес, басқа да әр түрлі дақыл егістері шекаралары, эрозияның даму дәрежесі және тағы басқалары белгіленеді.

Әсіресе бұл мәліметтер ауданы бойынша шағын жер учаскелері көп шаруа қожалықтарының үй іргесі жерлерін есепке алу үшін құнды. Бұл материалдар мен қазіргі кез деңгейіндегі жерді есепке алу мәліміттерін оңай әрі нық ұстап тұру мүмкін.

Аэрофотокосмостық түсіріс үлкен маңызға ие, оның мәліметтері республика жерінің үлкен аудандарын қамтуы мүмкін, оның мәліметтерін пайдалану әдістері өте кең қолданылады. Халық шаруашылығында, әсіресе экономика-сында және қоршаған орта мен жер мониторингінде жартылай қолданылады. Есепке алу мәліметтерін ең маңызды әдіспен алу және тексеру деп аталады. Жерді тексерудің міндетіне жер алаптарын пайдалану мен нақты жағдайын анықтау және оларды ауыл шаруашылығы өндірісінде пайдалануының ең қарқынды мүмкіндіктерін анықтау кіреді. Олар екі түрге - арнайы және агрошаруашылықтық деп бөлінеді.

Арнайы тексеруге топырақтық, геоботаникалық және мелиоративтік жатады. Агрошаруашылықты тексерудің жергілікті жердегі бір алқап контурының жағдайы мен сыртқы белгілері бойынша оның сапасының мүмкіндігі, ең тиімді пайдаланылуы анықталады. Деректі мәліметтерді алу және жер пайдалануына бақылау жасау үшін, үй іргесі учаскелері мен егіс аудандарында өлшеу жүргізіледі. Өлшеу жалпы және таңдаулы болуы мүмкін. Жалпыламаға барлық анықталатын территория, ал таңдаулыға тек бөлігі ғана жатады. Жерді есепке алуда жер-есебі мәліметтері екі әдісте көрсетілді. Бірінші текстік, яғни алынған мәліметтер сандық көрсткіштерде көрсетіледі, арнайы текстік құжаттарға (кітаптар, ведомостар) енгізіледі және жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттар жүйесінде ақпараттарды магниттік тасымалдаушыға енгізеді, оған қажеттілігіне қарай түсініктеме жазулар немесе басқа текстік материалдар беріледі.

Екінші, графикалық жер есебіне ғана тиісті және оны жүргізудің белгілі ерікшелігіне байланысты үлкен мәнге ие. Ерекше ескерілетін жағдай графикалық тәсілде жерді есепке алуда тек есептелінетін объект және олардың құрам бөліктерін бейнелеп қоймастан, объект туралы қажетті алғашқы ақпараттарды алуға мүмкіндік береді және ондағы уақыттың өтуімен өзгерген өзгерістерді көрсетеді. Онда өзіне тән белгілі бір техникалық жүзеге асыру тәсілдері бар. Бұл тәсілдің мәні мынада бұнда, арнайы техникалық тәсілдер көмегімен жергілікті жерде тынымсыз өлшеулер нәтижесінде, жоспарлы-картографиялық негізде көрінеді. Бұндай жолмен құрылған жоспарда есептелінетін территорияның, яғни қажетті ақпараттарды алуға мүмкіндігі бар кішірейтілген кескіндер алынады.

Пайдаланатын жоспарлы-картографиялық материалдар түрлеріне байланысты алаптардың, жер пайдаланудың және әкімшілік бірлік территориясы аудандарын анықтаудың екі тәсілі қолданылады. Бірінші тәсілдегі деректі материалдарға бөлек алап түрлері мен жер пайдаланудың жалпы ауданы бойынша есептейтін бөлек жер учаскелері жоспары жатады. Аудан жері ауданы мен оның алаптарының жалпы аудандарын қосу жолымен анықталады. Республика және облыстарда аудандарды аналитикалық жолмен есептейді. Бұл тәсілдің де өзіне тиісті жеткіліксіздігі бар. Бұдан әр түрлі дәлдіктер бар екені көрініп тұрса, онда ірі масштабты карталар бойынша есептелінген аудандар дәлдігін де айтуға болады.

Бұдан басқа, бөлек жер учаскелері аудандарын анықтау барысында жіберілген қателер қосу мен алынған аудандарға механикалық жолмен кіреді. Үшіншіден аудандарды есепке алу дұрыстығы мен дәлдігіне нақты бақылау болмайды, сондықтан жіберілуі және жер қорының кейбір бөліктерін қайта есепке алуы мүмкін. Екінші тәсілде, жерлерді есепке алу үшін жоспарлық материалдар ретінде аудандары аналитик тәсілмен есептелінген, жалпы мемлекеттік бөлшектеу трапециялары пайдаланылады.

Пайдаланатын жерлердің, аудандардың, облыстардың және Республика шекараларын координаттар бойынша трапецияларға түсіреді. Содан кейін жер учаскелерінің, пайдаланатын жердің, әкімшілік бірліктердің аудандары есептеліп, оларды трапециялар аудандарында байланыс-тырады /увязка/, осындай әдіс аудандардың дәлділігін жоғарылатады.

Егер бөлек-бөлек пайдаланатын жерлердің және олардың алқаптарының аудандары осы екі әдіспен анықталғанда /тек дәлдікпен/ және бірдей техникалық жағдайдарда келесі тұжымдарға келеміз:

- пайдаланатын жерлерді жоспармен салыстырғанда трапеция бойынша аудан көлемінің қатесі екі есе төмен;

- облыс бойынша 4-5 есе аз;

- ең кең тараған жағдайда /пайдаланатын жерлердің шекаралары бойынша еркін теодолиттік жүрістер салынғанда/ аудандар және облыс алқаптары, аудандары трапеция, пайдаланатын жерлер жоспарлары бойынша қарағанда, 2-9 есе дәлірек. Сонымен, трапеция бойынша дәлірек анықталады деуімізге толық мүмкіндік бар.

Жер пайдаланудағы алқаптардың құрамында болып жатқан барлық өзгерістер, жоспарлы материалда графикалық жолмен белгіленеді.

Кәзіргі кезде /уақытша/ республикамызда есепке алынатын аудан және облыстық жер учаскесінің компьютерге енгізілген электрондық карталары бар. Жер учаскесінің есептелінетін квартал, аудан және облыстық электрондық карталарды компьютерде алу жолымен графикалық тәсілді әбден жетілдіру бойынша жұмыстар жүргізілуде. Электрондық карталар түріндегі есеп алудың графикалық тәсілін қолдану, тек есепке алудың дәлдігін жоғарылатып қоймай, бастапқы /алғашқы / күнделікті есепке алудағы өзгерістерді енгізу процесін автоматтандыруға және картографиялық есепке алу материалдарын беруге мүмкіндік береді. Графикалық тәсіл, анықталатын жердің кеңістік жағдайы, олардың құрамы мен пайдалануынан көрініс беруді қамтиды. Тектік және графикалық тәсілдердің өзара белгілі /айқын/ байланысы бар.

Мәліметтерді анықтауда графикалық тәсіл дәл болған сайын, текстік құжаттарда қамтылатын мәліметтер де соншама дәл болады. Көрсетілген тәсілдер, бір бірін толықтырып, жерді есепке алу барысында, оған жан-жақты сипаттама беруге мүмкіндік береді.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Жерді есепке алудың мақсаттарын, мазмұнын және тәртібін кім анықтайды?

2. Жерді есепке алудың мазмұны мен мақсаты.

3. Жерді есепке алудың объектісі.

4. Жерді есепке алу принциптерін атаңыз.

5. Жерді есепке алу ерекшеліктері мен өзгешеліктері.

6. Жерді инвентаризациялау мақсаты.

**2.3. Алқаптар бойынша жердің санын және сапасын есепке алу**

Жердің санын есепке алу барысында тек жер қоры категорияларының жалпы ауданын анықтап қоймай, сонымен бірге жер алқаптарының түрлері мен түр тармақтары бойынша жер сапасы мен аудандары туралы мағлұматтар алады. Жерді есепке алу, жер алқаптарының нақты өлшемдері мен жағдайлары бойынша жүргізіледі. Сонымен,алқаптар бойынша белгілі бір жер классификациясы қолданылады. Онда ауыл шаруашылық алқаптар егістік, көпжылдық екпе ағаштар, тыңайған шабындық, жайылым түрлері және түр тармақтары бойынша көбірек егжей-тегжейлі анықталады.

Ауыл шаруашылық алқаптар дегеніміз – ауыл шаруашылық өнімдерін өндіру үшін жүйелі түрде пайдаланылатын жер алаптары. Ауыл шаруашылық алқаптарына: егістік жерлер, көпжылдық екпе ағаштары, тыңайтылған жерлер, шабындық және жайылымдар жатады.

Егістік жерлерге – ауыл шаруашылық дақылдар егіліп, жүйелі түрде өңделетін және пайдаланылатын таза жатқан жерлер жатады.

Тыңайтылған жерге - бұрыннан егістікке пайдаланып келген және бір жылдан көбірек, күзден күзге дейін ауыл шаруашылық дақылдарын егу үшін пайдаланылмаған және сүдігерге дайындалмаған жерлер кіреді.

Тыңайтылған жер - таза, эрозияға ұшыраған, тұздалған, сортаңданған, батпақтанған, бұталанған, орман аралас, тастақты, төмпешікті болып бөлінеді.

Көпжылдық екпе ағаштарына - жеміс-жидек өнімдерін, техникалық немесе дәрілік өнімдер алуға арналған, жасанды құрылған ағашты-бұталы көшеттер, иеленген жерлер жатады. Бұлардың құрамына бақ, жүзімдік, жидектік, жемісті питомник плантация жатады. Бұлардың аудандары есепке алу барысында төмендегіше бөлінеді: Бақтар аудандары - жеміс және жидек өндіріп алу үшін құрылған ағашты және бұталы көшеттер (екпе ағаштары), тұқымды, сүйекті, жаңғақ жемісті, цитрус тұқымдасты, субтропикалық және басқа тұқымды иеленген жер учаскелері;

Жүзімдіктер ауданы - жүзім өсіру үшін құрылған жүзім көшеттері (екпе ағаштары) иеленген жер учаскелері;

Жидектер аудандары - жеуге жарайтын жидектер беретін, мәдени бұталы, жартылай бұталы және шөптесін өсімдіктердің астында жатқан жер учаскелері;

Жемісті питомниктер аудандары - жеміс-жидек дақылдарының көшет материалдарын өсіру үшін пайдаланылатын жер учаскелері;

Плантация аудандары - арнайы техникалық, дәрілік, азық-түлік, гүл және сәндік дақылдар (шай, құлмақ, тұт, гүлдер, эфир майы алынатын өсімдіктер және басқалар) өсіру үшін пайдаланатын жер учаскелері.

Шабындыққа - пішен шабу үшін жүйелі түрде пайдаланатын, көп жылдық шөптесін өсімдіктер жамылған жерлер жатады. Олар: суармалы, құрғақ және батпақты болып бөлінеді.

Суармалы деп - өсімдіктердің өзгеруіне әсерін тигізетін, белгілі бір мерзімде сумен суарылатын, өзен, көл жайылымдарында немесе ойпат жерлерде орналасқан шабындықтарды айтамыз.

Құрғақты - бұл негізінен атмосфералық жауын-шашынмен ылғалданатын, жыралар мен сайлардың жазықтығында, баурайларында және су айрықтарының жоғарғы элементтерінде орналасқан шабындықтар.

Батпақтыға - артық сулану жағдайларындағы нашар құрғатылатын тегістелген жолақтық территорияларда немесе батпақ шетіндегі жер бедерінің төменгі элементтерінде орналасқан шабындықтар жатады. Шабындықтың түрі мен жағдайын анықтау барысында ескерілетін маңызды көрсеткіштердің бірі - ондағы өсімдіктердің өсіп жетілуінің сапасы мен өзгешелігі болады. Шабындықтың құрамы: мәдени, түбегейлі жақсартылған, таза, томарланған және орман аралас (сырты), зиянды ластанған (қоқым-соқым басқан), желінбейтін (непоедаемыми) және улы өсімдікті болып бөлінеді.

Мәдени шабындыққа - жүйелі түрде тыңайтқыш берілетін және күтім жасалатын, жақсы жер оты құрылған, түпкілікті немесе жер беті жақсартуы жүргізілетін шабындық жатады.

Түпкілікті жақсартылған шабындық - бұл мерзіммен жаңартылып тұратын, жаңа жер оты құрылған, түпкілікті жақсару бойынша шаралар кешені жүргізілуі нәтижесінде пайда болатын шабындық учаскелері (көбірек пішен орып алу мақсатында түпкілікті жақсартылған шабындық). Олар: көпжылдық шөптерді таза түрінде егу бір жылда жүргізілген немесе келесі жылы бұрын егілген дақылдардан кейін егілетін болып бөлінеді.

Таза шабындыққа - бұта, түбір, ағаш және тас сияқтылар жоқтың қасы, оларға учаске ауданының 10 % аз бөлігін жабатын учаскелер жатады.

Томарланған, бұталанған және орман аралас шабындықтар күшті және күшсіз болып бөлінеді. Күшсіз томарланған шабындақ деп, егер оның ауданын 10%-тен 20%-ке дейін, ал күшті томарланған деп, егер томарлар 20%-тен көп жапқан болса айтылады. Күшсіз бұталанған немесе әлсіз орман аралас шабындықтарға учаске ауданының 10%-тен 30%-ке дейін бұталар немесе ағаш өсімдіктері жапқан, ал күшті бұталанған немесе күшті орман араласқанда - ауданның 30%-тен 70%-ке дейін аумағын алып жатады.

Жайылымға - мал жайылымы үшін жарамды және жүйелі түрде пайдаланылатын көп жылдық жер оты өсімдіктері жамылған жерлер жатады, бұған шабындықтар мен тыңайтылған жерлер кірмейді. Жайылым да шабындық сияқты суармалы, құрғақ және батпақты болып бөлінеді. Жайылымдар: түбегейлі жақсартылған жайылым, мәдени жайылым, отарлық жайылым, суландырылған жайылым болып бөлінеді.

Түбегейлі жақсартылған жайылым - шаруа малдары жайылатын жер оттарын көбейту мақсатында шөп тұқымдары себілген және сексеуіл мен бұталар пайда болған жер учаскелері.

Мәдени жайылым - түпкілікті немесе жер беті жақсартылған, жүйелі түрде тыңайтқыш берілетін, жер отының өсуі жақсарған және уақты-уақтымен жайылымға мал айдайтын жайылымдар.

Жайылымды жақсартудың екі түрі бар: жердің үстіңгі қабатын жақсарту және түпкілікті жақсарту. Біріншісіне, құрғату, бұталардан және ағаштардан тазарту,томарларды құлату, табиғи шымнан бөлмей шөптерді егу бойынша жүргізілген шаралар нәтижесінде олардың өнімділігі нәтижелерімен салыстырғанда жоғарылаған жерлер жатады.

Түпкілікті жақсартылған жайылым - түпкілікті жақсарту бойынша жүргізілген шаралар нәтижесінде жаңа мерзімдік жаңартылатын жер оты құрылған жер учаскелері.

Отарлық жайылым - шалғайдағы мал жайылымы, яғни малдар бүкіл маусым бойы жайылымға айдалатын маусымдық пайдалануына, пайдалану мерзіміне байланысты жаздық, көктемгі-күзгі, қысқы және жыл бойғы болып бөлінеді. Қазақстанда жайылымдарды есепке алу барысында суарылатын жайылымдарды да қарастырады. Суарылатын жайылымға мал басын сумен қамтамасыз ете алатын, су көздеріне ие болған жайылымдарды айтамыз. Бұған өзен, көл және каналдар жанында орналасқан жайылымдар жатады. Ауыл шаруашылық алқаптарынан басқа есепке алу барысында басқа жер алқаптары мен пайдаланылмайтын учаскелер де қарастырылады.

Орман аудандарына жататын жерлерге орманмен жабылған, егіс қорғайтын, су реттейтін, жыра-батпақ маңындағы орман жолақтары, жыралар мен сайлар бойындағы көшеттер, өзен бойындағы,суаттар, құмдар, қолайсыз жерлердегі орман парктері, орман питомниктері және кесіліп қалған ағаштар, ағаш кесетін жерлер мен қураған, күйген көшеттер, алаңдар (тоғай арасындағы ашық жер).

Орман белдеулеріне ауыл шаруашылық алқаптарын эрозиядан, құрғақтану, желден қорғау мақсатымен және құрғату немесе суару тармақтарын қорғау үшін құрылған белдеу түріндегі орман көшеттері жатады.

Егіс қорғайтын ағаш алқаптарына суарылатын және құрғататын жүйелерді және ауыспалы егістер танаптарын қорғау үшін қатар-қатар егілген орман алқаптары жатады.

Бақтарды, жүзімдіктерді, питомниктерді, плантация-ларды айналдыра егілген орман алқаптары және бақ қорғайтын ағаш алқаптары оларды желден сақтайды және климаттасуына ықпал етеді деп есептелінеді.

Құм қорғайтын орман көшеттері құмдарды бекіту және эрозиядан қорғау мақсатымен жол-жол,ықтырмалар (кулис-биік сабақты өсімдіктер отырғызу арқылы топырақты тозудан және қорғаудан сақтау әдісі), куртин(екпе гүлдердің бір түрі) алқаптары түрінде пайда етіледі. Барлық орман аудандары жабық және жабық емес орман аудандары деп бөлек есептелінеді.

Бұталы алқап түрлері сияқты, жер ауданының 70%-тен көбісін бұталы өсімдіктер жапқан жерлер. Бұталар құрамы да қорғау және су сақтау міндеттерін атқаратын учаскелер аудандары есептелінеді және бөлінеді. Оған: қорғау аймағында, өзен жағасы мен су магистралдарын жағалай және эрозияға қарсы маңызы бар тік беткейлерде орналасқан бұталар жатады.

Батпақтар - жер асты суларының көтерілуі және атмосфералық жауын-шашын нәтижесінде жер бетінің үстіңгі қабатының ылғалданып, суланып, шіріп кеткен, шымтезек түріндегі жерлерді батпақтар деп атайды. Олар өсімдігіне, су режиміне және шымтезек қатпары түріне байланысты ойпатты, төбелі және өтпелі болып бөлінеді.

Су асты жерлеріне жалпы су астындағы және өзендер мен жылғалар, көлдер, су қоймалары, тоғандар және басқа да жасанды суаттар астындағы, каналдар, коллекторлар мен арықтар астындағы бөлек аудандар жатады.

Мал айдайтын жолдар, құрылыстар мен аулалар, көшелер мен алаңдар, құмдар, жарлар, мұздықтар, иеленген жерлер бөлек есептелінеді. Пайдалы қазбаларды өндіру барысында бузылған сеңдер, шөгінділер, ұсақ малта тастар, қиыршық тастар, саз балшықтар, ауыл шаруашылығында пайдаланылмайтын басқа иеленген жерлер де есепке алынады.

Суарылатын және құрғатылатын жерлер маңызды шаруашылықтық бағалы алқаптарға жатады. Бәрінен бұрын суарылатын жүйедегі жалпы аудандар есепке алынады. Оларға барлық суармалы жерлер және суару көздерінен су қамтасыз етілмеген, бірақ суару жүйесіне жарамды болған жерлер жатады. Суармалы жерлер жүйелі суармалы және шектеулі суармалы болып бөлінеді. Жайылмалы суландырылатын жерлерді бөлек есептейді және шығарады. Оған: құрылыстары, дуалдар, бөгеттер немесе басқа да көктемгі су ағындарын тоқтату үшін, немесе арнайы құрылғылар жәрдемімен суландыру жүйесінен суландырылатын гидротехникалық құрылыстары бар жерлер жатады.

Құрғатылатын жерлерге - құрғату жүйелері бар, онда ауыл шаруашылық дақылдарын, көшеттерді және басқа өсімдектерді өсіру үшін, әдеттегі су-ауа режимі мен қамтамасыз етілетін жерлер жатады. Құрғатылатын жерлер құрамында жабық дренаждар және су режимдерін екі жақты реттейтін жерлер бөлек есептелінеді. Жабық дренаждалған жерлерге материалдық дренаждар салынған жерлер жатады. Жер алқаптарының аудандары, олардан тұратын контурлар аудандарын қосу жолымен анықталады.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Ауыл шаруашылық алқаптары дегеніміз не?
2. Тыңайтылған жерлердің түрлері.
3. Көп жылдық екпе ағаштарының түрлері.
4. Шабындықтар мен жайылымдар түрлері.
5. Орман алқаптарына не жатады?
6. Суландырылатын жайылым дегеніміз не?
7. Қандай жерлер суармалы деп аталады?
8. Құрғатылатын жерлер дегеніміз не?
9. Су асты жерлеріне нелер жатады?
10. Жалпы пайдаланымдағы жерлер.

3-ТАРАУ - ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН ТІРКЕУ, ЖЕРЛЕРДІ ЕСЕПКЕ АЛУ, ЖӘНЕ АҚПАРАТТЫ БЕРУ ЖҰМЫСТАРЫН АВТОМАТТАНДЫРУ

**3.1. Жер учаскелерін тіркеу мен жерледі есепке алу, есеп беруді құрастыру және ақпаратты беру жұмыстарын автоматтандыру**

Республика аймақтарының климаттық, топырақтық және экономикалық жағдайлары мен оларда жерлерді пайдалану сипаты әр түрлі болғандықтан облыстар мен республикада жер кадастрын жүргізудің ең бір маңызды міндеті - ауыл шаруашылық өндірістің табиғи–экономикалық аймақтар және әкімшілік аудандар бойынша жағдайларын даму ерекшіліктерін анықтауға мүмкіндік беретін мәліметтерді алу болып табылады. Облыста және республикада жер кадастрінің объектісі сол әкімшілік–аумақтық бірліктер шегінде орналасқан мемлекеттік жер қоры болып табылады. Мұнда кадастрдің ең негізді әдісі ретінде жер кадастрлік құжатты жүргізуге, сол аумақтардың әр түрлі түсірулеріне, ізденіс-зерттеулердің мағлұматтарына, құжаттарына, жерге орналастыру, мелиорация және басқа жобаларының мағлұматтарына сүйенген құжаттық әдіс қолданады.

Республика, облыстардың жер ресурстарын басқаруда мемлекеттік жер кадастры мәліметтерін қолдану ауыл шаруашылығында топырақ құнарлығын жоғарылату және пайдалану тиімділігін көтерумен қатар, жер қорын санаттар арасында қайта үлестіруде құнды жерлердің сақталуын және экономикалық қорғалуын қамтамасыз етеді. Сондықтан кәзіргі кезде жерлерді тіркеудің ролі және мәні өсіп отыр.

Жер учаскелерін тіркеу-кадастрлік іс-әрекет ретінде жер кадастрының барлық құқықтық бөлік негізі деп санаймыз. Оның үстіне нарықтық қатынастарға көшу, Қазақстанда жерлердің кейбір санаттарына жеке меншік еңгізумен байланысты мемлекеттік жерлермен қатар жерге жеке меншіктің құқықтық қорғалуының қажеттілігі туындап отыр.

Бұл жағдай жер учаскелерін мемлекеттік тіркеудің ролін және мәнін одан сайын күшейтеді.

Тіркеуді мемлекеттік жазу деп қарау керек. Оның негізінде заңды түрде жерді пайдаланушылар және нақты жер учаскелерін жалға алушылар, меншік иелерінің құқығы рәсімделеді. Бұл жазу жерді пайдалану, иелену және билік ету заңдылығын дәлелдеуде заңдық, құқықтық сипатта болады. Жер учаскелерін мемлекеттік тіркеу әр түрлі бұзушылыққа жол бермейді, жерді пайдаланудың тұрақтылығын және нысаналық орналуына сәйкес дұрыс пайдалануды қамтамасыз етеді.

Мемлекеттік тіркеуде есептік–тіркеу бірлігі болып жер учаскесі алынады. Бұл жер учаскесі түсінігі ерекшеліктерінен шығады. Жер учаскесі бір уақытта пайдалану және меншіктеу құқығының объектісі әрі учаскеге құқық субъектінің шаруашылық немесе басқа іс-әрекет объектісі болып келеді. Жаңадан құрылған жер учаскесін тіркеу негізі оны бір белгілі мақсаттарда берілу туралы құзыретті мемлекеттік органның шешімі және жерді үйлестіру жобаны орындау мен жер учаскесінің шекарасын жергілікті жерде бекіту туралы құжат болып келеді.

Жерді пайдалану немесе меншіктеу құқығына рәсімдеген акт және учаскенің құрастырылған жер кадастрлік ісінің құжаттары негізінде жазу жүргізіледі.

Жер учаскелерін мемлекеттік тіркеудің міндеті жерлердің құқықтық жайлары туралы мәліметтері жүйеленген және көрнекі түрде жинау мен сақтаудан тұрады. Сондықтан жер учаскесі туралы барлық негізгі ақпарат компьютердегі магниттік сақтауға түсіріледі. Сөйтіп, әр жер учаскесі бойынша ақпарат қолда болғандықтан ауданның, қаланың, облыстың, республиканың барлық жерлері бойынша толық ақпаратты біліп отырамыз. Мұнда сақтаушыларға жер учаскелерінің тек қана құқықтық жайы туралы ақпарат түсірілмейді. Сонымен қатар оларға жер кадастрлік іс құжаттарындағы қалған барлық ақпарат /учаскеге құқық субъектісі, орны, нысаналы арналуы, бөлінуі, сервитуттар, ауыртпалықтар, алқаптардың аудандары және құрамы, олардың сапалық сипаттамасы, бонитет баллы, учаскенің құны және т.б. мәліметтер/ түсіріледі.

Былай айтқанда, бір уақытта жерлерді негізгі және күнделікті есепке алу үшін ақпаратты түсіру мен баланс, есеп беруді құрастыру процесі жүріп жатады.

Тіркеу алдында жергілікті жерде шекараны заңды түрде рәсімдеу, жерді пайдаланудың /жер учаскесінің/ кемшіліктерін жою, шекараның дәл орналасуын анықтау, шекараларды межелік белгілермен бекіту, учаске шекарасы бойынша сызықтық және бұрыштық шамаларды өлшеу, алынған мәліметтерді есептік өңдеу мен ұштастыру, учаскенің жалпы аудандарын анықтау және жоспарын құру жұмыстары орындалады. Бұл жұмыстар шаруашылықаралық жерді үйлестіру тәртібінде өткізіледі. Мұнда да компьютерлік техниканы қолданады. Бағдарлама негізінде шекаралардың бұрылма нүктелері координаттарын және шекаралардың бұрыштық, сызықтық өлшеулер мәліметтерін компьютерге еңгізіп, оператор барлық есептелінген аудандарымен, керекті ақпаратпен қоса, жер учаскесінің дайындалған жоспарын шығарып бере алады. Сонымен қатар компьютерде жерді пайдалану немесе меншіктеуге құқық беретін мемлекеттік актін және жоспарды жасайды. Осы көрсетілген жұмыстарды жүргізу жерді пайдаланушыға немесе иеленушіге негізгі құқықтық құжатты – мемлекеттік актін беруге мүмкіндік жасайды. Жерді уақытша пайдалану жалға беру шарттарымен, актлермен, заңдылық органдардың шешімдерімен және жерді пайдаланудың заңдылығын растайтын басқа құжаттарымен рәсімделеді.

Жер учаскесінің мемлекеттік тіркеу құжаттарында жерді пайдаланушы немесе меншік иесі аттары, орны, оны беру негізі, ауданы, нысанасы, орналасуы көрсетіледі. Пайдаланатын жерлердің құқықтық жайларында болған өзгерістер /учаскені сату, айырбастау, бөлу, ауданын, шекараларын өзгерту және т.б./ мемлекеттік тіркеу құжаттарында және жерлерді күнделікті есепке алуда көрсетілуі керек. Тіркеу ауданның /қаланың/ жер кадастрлік кітабында жүргізіледі. Жер санаттарына қарамай барлық жер учаскелері тіркелуі керек.

Учаскенің кадастрлік нөмірі, учаскеге құқықты субъектінің аты, оның орны, атқарушы оргадардың актлері, орны, мөлшерлері, учаскенің және жерді пайдалану құқығының базалық құны, нысаналы арналуы, бөліну, бөлінбеуі, сервитуттар және атқарушы органдар белгілеген жерлерді пайдалану бойынша шектеулер туралы ақпарат /жер кадастрлік іс, магниттік сақтауыштардағы ақпарат/ жазылып, сақталатын тиісті әкімшілік аудандар /қалалар/ деңгейінде мәліметтер жинақталады. Осы көрсетілген мәліметтер меншік түрлері және жерлер санаттары бойынша жүйелендіріледі.

Жер кадастры базалық құжаттарына:

* жер учаскеснің жер-кадастрлік ісі;
* тиісті әкімшілік–аумақ бірлігінің мемлекеттік жер кадастрлік кітабы;
* жер – кадастрлік картасы жатады.

Кәзіргі уақытта осы құжаттардағы /қағаз сақтауыштардағы/ барлық кадастр ақпараты компьютерге түсіріліп, магниттік сақтауыштарда сақталады. Мұндайда текстік ақпаратпен қатар учаскелердің жоспарларын және электрондық карталарды өңдеуге, сақтауға беруге мүмкіндек пайда болады. Сонымен республикамызда жер кадастрының негізгі операцияларын және жұмыстарын жүргізу компьютерлік технология негізінде орындалады, сөйтіп ЖК ААЖ қалыптастыруға жақсы мүмкіндік береді.

Жерді есепке алу дегеніміз – жер ресурстарының мөлшері, орналасуы, шаруашылық пайдалануы және жай-күйі туралы мәліметтері жинау, жүйелендіру, талдау бойынша мемлекеттік шаралар. Есепке алудың ең басты міндеті жер қорын алқаптар құрамы, пайдалану туралы, мерзімділігі және аудандар, қалалар, басқа әкімшілік–аумақ бірліктері бойынша сипаттама беру болып табылады.

Мемлекеттік жерді есепке алу сапалы жоспарлы-картографиялық материалдар негізінде жер алқаптарының нақтылы жай–күйі бойынша жүргізіліп, суарылатын жерлерді есепке алуға ерекше көңіл бөлінеді. Мұнда ауыл шаруашылық арналуындағы және елді мекендер жерлері мұқият есепке алынады.

Жер кадастры жүйесінде жерлердің сапасын есепке алуда топырақтармен қатар жерлерді де топтастыру жұмысы қарастырылады. Жер қорын топтастырғанда жерлер деп ауыл және орман шаруашылығында негізгі өндіріс құралы ретінде, жерлердің арналуын, қолданылуын және оларды қорғау, жақсарту бойынша шараларды себептеуші өзгеше табиғи–шаруашылық саласы бар құрлықтың ең белсенді сыртқы бөлігінің генетикалық учаскелерін айтады.

Жерге күрделі табиғи–шаруашылық кешен ретінде түсінік бергенде топырақты оның ең негізігі құрамдық бөлігі деп қарайды. Жерлерді топтастыру негізіне олардың жай-күйі және оған сәйкес оларды ауыл шаруашылығында пайдаланылу өндірістік мүмкіндіктері алынады.

Қазақстан Республикасының жер қорын топтастырудағы негізгі таксономиялық бірлігі ретінде еңгізуін жер қорын табиғи–ауыл шаруашылық аудандастыруда бөлінетін жерлердің аймақтық түлері және жарамдық санаттары, жер кластары, әр аймақтық түр шегінде, жерлердің класс сипаты түрлері немесе топырақтар топтары ретінде көрсетіледі.

Жерлердің аймақтық түрлері табиғи–ауыл шаруашылық аймақтар шекараларымен аумақтық беттесіп, табиғи ортаның аймақтық жағдайларын және егіншілік, мал шаруашылығы, орман шаруашылығы үшін жерлерді пайдаланудың жалпы бағытын көрсетеді. Жер қорын топтастыруда жарамдылығы бойынша жерлер келесі санаттарға бөлінеді:

1. Жыртылуға жарайтын;
2. Негізінде шабындыққа жарайтын;
3. Жайылымды;
4. Түбегейлі жақсартудан соң ауыл шаруашылық алқаптарына жарайтын;
5. Ауыл шаруашылық алқаптарға аз жарамды;
6. Ауыл шаруашылық алқаптарға жарамайтын;
7. Бұзылған.

Жерлерді белгілі жарамдық санатына, класына, түріне

жатқызу сол немесе басқа алқаптар құрамында оларды пайдалану мүмкіндігінің сипатына, ерекшелігіне кәдімгідей әсерін тигізетін нышандары және қасиеттері арқылы жүргізіледі. Жер алқаптарының саласын және мөлшерін есепке алу жер түрлері шегінде топырақтардың механикалық құрамы, тастану, сортаңдану, батпақтану, бүліну, тұздану дәрежесі, қара шірік мөлшері, жер бедері және т.б. бойынша жүргізіледі.

Жерлердің сапасын есепке алу материлдары алқаптардың трансформациялану, топырақтарды ластанудан, бүлінуден қорғау, жақсарту және рекультивация жолымен жаңа жерлерді игеру резервтерін анықтау, аумақтарды аудандастыру, ауыл шаруашылығын жүргізу жүйесін зерттеу, жер қорларын пайдалануды болжау, жерлерді бонитировкалау және экономикалық бағалау жұмыстарын жүргізу мәселелерін шешу үшін сипаттама мен қажетті ақпаратты береді.

Мемлекетік жер–кадастрлік кітабы 4 тараудан тұрады:

* бірінші тарауда кадастрлік нөмірі, құқықтық субъект аттары, атқарушы органдардың актлері, құқықтық субъектнің, учаскенің, арналу нысаналарының орындары, бөлінуі, пайдалануы бойынша сервитуттар және шектеу-

лер көрсетілген барлық жер учаскелері есепке алынады;

* екінше тарауда алқаптар түрлері бойынша және бөлек суарылатын жерлердің аудандары есепке алнады;
* үшінше тарауда жерлердің кластары мен олардың құнарлығына әсер ететін нышандар, жайылым және шабындақтардың мәдени-техникалық жай-күйі бойынша алқаптардың сапасы есепке алынады;
* төртінші тарауда жер учаскесінің және жерді пайдалану құқығының базалық құн көрсеткіштері келтірілген.

Мемлекеттік жер-кадастрлік кітабын жүргізу Жер ресурстарын басқару жөніндегі мемлекеттік агенттігінің аумақтық органдарына жүктелген.

Бірінші тарау бойынша жер учаскелерін есепке алу – екі кестені толтырудан тұрады: А-меншік иелерінің және азаматтар мен заңды тұлғалардың пайдалануындағы жер учаскелері; Б-азаматтардың және заңды тұлғалардың пайдалануындағы жер учаскелері.

Екінші тарау алқаптары бойынша жерлердің мөлшерін есепке алу үш кестеден тұрады:

А – азаматтардың және заңды тұлғалардың меншігіндегі және пайдалануындағы жерлердің барлығы;

Б - азаматтардың және заңды тұлғалардың пайдалануындағы жерлердің барлығы;

В – суармалы жерлер.

Төртінші тарау үш кестеден тұрады:

А - Өзіндік қосалқы шаруашылығын, бақ өсіру және сая-жай құрылысын жүргізу үшін берілген жер учаскелері жазылады;

Б – шаруа /фермерлік/ шаруашылықтар, ауыл шаруашылық кооперативтер, серіктестіктер, акционерлік қоғамдар, тәжірибелік станциялар және басқа мемлекеттік ауыл шаруашылық кәсіпорындар жазылады;

В - қалалар, елді мекендер, өнеркәсіп, көлік және басқа ауыл шаруашылығына жатпайтын жерлер жазылады.

Кадастрды автоматтандыру жоғарыда көрсетілген кестелерді толтыру, ақпаратты компьютерге еңгізу жолымен жүргізіліп, жерлерді негізгі және күнделікті есепке алуды, магниттік сақтауыштарда ақпаратты сақтауды, онымен жұмыс істеуді /топтау, деңгейлер, аудан, қала, облыс бойынша жиналу әдісімен қосу/, есеп беру мәліметтерін алуды, керек кезде оларды түзеуді, ақпаратты беруді, учаскенің, кварталдардың, аумақтардың, аудандардың электрондық карталарын қоса, мүмкін етеді.

Кадастрлік мәліметтерді дәлдеу және жаңарту мақсатында:

* жер учаскелерінің меншік иелері мен жерді пйдаланушылар, әкімшілік–аумақ бірліктері әкімінің өкілетті тұлғалары және органдары жылда аудандық агенттікке белгіленген рәсімде жерлер құрамында болып жатқан өзгерістер туралы есеп беру жылынан кейінгі жылдың бірінші каңтарындағы күйі бойынша есеп береді;
* Жер ресурстарын басқару жөніндегі мемлекеттік агенттігі Қазақстан Рсепубликасы аудандары, қалалары, облыстары бойынша жерлердің бар болуы, сапалық жай-күйі және пайдалану туралы есеп беру жылдан келесі жылдың бірінші қаңтарындағы күй бойынша есеп құрастырады;
* жылдық есеп беруде ауыл шаруашылық алқаптарының бар болуы және көлемдеріндегі өзгерістері /жеке суармалы және құрғатылатын/, оларды санаттар меншік иелері және жер пайдаланушылар бойынша үлестіру, сондай-ақ мемлекеттің жеке меншікке жер учаскелерін сату, тиімсіз пайдаланатын жерлерді қайта алу, мемлекеттік ауыл шаруашылық емес қажеттіліктер үшін бөлінген жерлер туралы мәліметтер келтіріледі;
* бес жылда бір рет құрастырылатын есепте берілген жерлер үшін, төлем алу үшін қажетті мәліметтер, санаттар, алқаптар, меншік иелері, жер пайдаланушылар бойынша жерлердің бар болуы және үлестіру, алқаптардың аудандарында болып жатқан өзгерістер, жерлердің сапалық жай-күйі оларды кадастрлық бағалау, аумақтың игерілуі туралы мәліметтер келтіріледі.

Аудан /қала/ бойынша есепті агенттік мамандары компьютерде құрады. Барлық керек ақпарат, ең алдымен негізгі және күнделікті есеп мәліметтері мемлекеттік жер кадастрлік кітап формасында, кесте түрінде компьютер базасында болады. Учаске иелерінің және жерді пайдаланушылар есептерінің мәліметтері есеп мәліметтерімен салыстырылып, өзгерістер еңгізіледі. Содан кейін жылдық есептің кестелік түрлерін компьютерде толтыру жолымен есепке цифрлік ақпаратты алады, ал олар текстік /түсініктеме жазу/ және графикалық бөлікпен /аудан немесе қаланың кадастрлік картасымен/ толықтырылады. Есептің цифрлік бөлігі 22 формасы түріндегі мемлекеттік статистикалық есеп болып келеді. Оған қосымша кестелер /форма 22а, үш жер, Ф1 жерді үйлестіру, қосымша кестелер Ф1- Ф2 және т.б./ тіркеледі.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Учаскелерді тіркеу бойынша кәзір қандай жұмыстар автоматтандырылған?
2. Жерлерді есепке алуды компьютерлеудің мәні неде?
3. Жер жайында статистикалық есептің қандай формалары болады?
4. Мемлекеттік жер кадастрлік кітаптың мазмұны.

**3.2 Жер кадастры автоматтырылған ақпараттық жүйесің қалыптастыру**

Жер ресурстарын басқаруды қамтамасыз ететін міндеттерді тиімді, уақытты және сапалы түрде жүзеге асыру үшін жер кадастры жерді үйлестіру, жер мониторингі, топографиялық-геодезиялық, топырақтық, геоботаникалық, гидрогеологиялық және басқа ізденістер бойынша көп көлемде ақпаратты тез іздеу мен пайдалануда көптеген қосымша мақсаттарды шешуі қажет. Осы ақпаратты іздеу, сақтау және пайдалану қазіргі есептеуіш және телекоммуникациялық желісіз мүмкін емес. Сондықтан республикамызда кәзірде белсенді түрде қалыптасып жатқан жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесі өзегі болып келетін жер ресурстарын басқарудың бірыңғай ақпаратты-есептеуіш жүйесін құру керек.

ЖКААЖ құрудың негізгі мақсаты жер ресурстарын басқарудың барлық ауқымын жоғары өнімді компьютерлік технологиясын пайдаланып, жер кадастырын жүргізудің түбегейлі, жаңа тәсілдері мен түрлеріне көшу болып табылады. ЖКААЖ тиісті мәліметтер базаларында жер ресурстары туралы ақпаратты жинайды, сақтайды. Оларды барлық деңгейдегі кәсіпорындары, қызметтері, тиісті министрліктер және ведомстволар пайдаланады. ЖКААЖ – ол күрделі, көп нысаналы, көп кызметті, үздіксіз дамып жатқан ұйымдастыру – технологиялық жүйе. Оған:

* жер ресурстарын басқару процестерінің мүмкіндігінше толық ақпараттары;
* басқарудың барлық деңгейлері бойынша ақпараттың өте қысқа уақытта өтуі;
* жер пайдалану жүйесіне басқарушы жерлердің жоғары ұйымдылығы;
* басқарылатын жүйеде /жер мониторингі/ болатын барлық өзгерістерді дер кезінде тауып, есепке алу;
* жер ресустарын басқару мақсатына мемлекеттен бөлінетін қаржыларды нәтижелі пайдалану мүмкіндіктері кіреді.

Қалыптасып жатқан ЖКААЖ қызметі мына мәселелерді қамтиды: жер пайдаланушы субъектерге, басқару органдарға, барлық мүдделі органдарға, ұйымдарға, кәсіпорындарына заңды және сол салада жұмыс істейтін жеке тұлғаларға қызмет көрсету. ЖКААЖ жер меншігінің әр түрлеріне негізделінген жер қатынастарының орнатылуын қамтамасыз ететін және жер нарығының дамуын қолдаушы мемлекеттік ақпараттық құрылым ретінде қарауға болады. Оны Қазақстан Республикасы Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттік құрамында құруда және жүргізуде бұрынғы мемлекеттік жер кадастрын жүргізу жүйесін пайдалану мүмкіндігі қаралған.

Республикалық деңгей

|  |
| --- |
| 1. Ұзақ мерзімді және болашақтық жоспарлау 2. Бағдарламалық өнімдерді және Қазақстандық бағдарламаларды игеру 3. ЖКААЖ облыстық орталықтарын әдістемелік, бағ-дарламалық және материалдық-техникалық қамта-масыз ету 4. Ақпаратты қорыту 5. ЖКААЖ орталықтың облыстық және аудандық мамандарын оқыту 6. Сапаны тексеру, материалдық-техникалық қамта-масыз ету |

Облыстық деңгей

|  |
| --- |
| 1. Орта мерзімді болашақтық жоспарлау 2. Картографиялық негіз құру 3. Ақпаратты қорыту 4. ЖКААЖ аудандық орталықты әдістемелік, бағдарламалық, техникалық қамтамасыз ету 5. Мамандарды оқыту 6. Жұмыстардың сапасын тексеру |

Аудандық /қалалық / деңгей

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| -жер учаскелерін есепке алу;  -учаскелерге құқық куәләндіруші құжаттарды дайындау және беру;-кадастрлік нөмірлерді беру; -учаскелер шекараларын анықтау, учаске жоспарын жасау, аудандарды өлшеу;  -кадастрлік карталарды жасау және жүргізу;  -жер кадастрлік кітапқа мағлұматтарды жазу;  -есеп құрастыру;  ақпаратты беру | -жер учаске-лерінің иеле-рін және пайдаланушыларын еспке алу;-бағалық аймақтау;  -салықтың базалық Ставкасын есептеу;  -салық салу-ды жүргізу;  -жерлерді және жерді пайдалану құқығын бағалау | -мониторингті және жерлерді қорғау бары-сын тексеруді жүзеге асыру;  -топырақ және өсімдік жа-мылғысының сапасын және пайдалануын есепке алу;  -жерлерді табиғи-экономикалық аймақтау;  -жерлердің көп параметр-лік карталауын жүргізу |

5-сурет -Қазақстан Республикасы ЖКААЖ қызметтік құрылымы

Республикамызда мемлекеттік жер кадастрын жүргізудің ұйымдастырушылық құрылымы және оның автоматтандырылған ақпараттық жүйесі үш деңгейлік әкімшілік – аумақтық құрылымнан тұрады: республикалық, облыстық және аудандық деңгейлер. Жер кадастрын жүргізу мен ЖК ААЖ тік және көлбеу деңгейлерде бірыңғай әдістеме мен технология бойынша жүзеге асыру міндетін жер ресурстарын басқару жөніндегі Қазақстан Республикасы Агенттігінің өндірістік құрылымы атқарады. /Мем. ҒӨО жер, оның облыстық еншілес кәсіпорындары, аудандық кадастр филиалдары, қалалық және аудандық агенттіктермен қосылу/.

ЖКААЖ республикалық орталығы республикамыздың барлық әкімшілік-аумақтық деңгейлердегі жер кадастрын жүргізу автоматтандырылған жүйесін құрудағы үйлестіруші методологиялық, әдістемелік, технологиялық орган болып келеді. ЖКААЖ республикалық орталықтың негізгі міндеттері:

* республика жер ресурстарын басқару процестер туралы барынша толық ақпараттануы;
* елдің жер ресурстарын пайдалану және жай-күйінің мәліметтері банкісін белсенді түрде ұстау және жүйелеу;
* заң, атқарушы органдарды, ведомстволарды, ұйымдарды жер кадастрлік ақпаратпен өз уақытында және сапалы түрде қанағаттандыру;

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ЖКААЖ республикалық орталығы | | | | |
| Зерттеу тобы | Еңгізу және оқыту тобы | | | Материалдық-техникалық қамту секторы |
| МемҒӨО жер облыстық еншілес кәсіпорын | | | | |
| Мәліметтер базасының әкімі | | | | |
| Сканерлеу тобы | | Жұмыс станциялар тобы | | Есепке алу тобы |
| Жер ресурстарын басқару жөніндегі аудандық  /қалалық/ агенттік | | | | |
| МемҒӨО жер еншілес кәсіпорынның аудандық /қалалық/ жер кадастрлік бюросы /филиалы/ | | | | |
| Автоматтандырылатын жұмыс орны | | | Жерді үйлестру ізденістер тобы | |

3-сурет

* жер кадастрын жүргізуді компьютерлеу және ақпараттаудың негізгі бағыттарын анықтау;
* ақпаратты топтастыру және код арқылы құпиялаудың бірыңғай жүйесін жасау мен енгізу –жергілікті классификаторларды, кадастрлық ақпаратты автоматтандырылған түрде өңдеуге арналған бір рәсімді құжаттарды ойлап табу;
* ЖКААЖ қызметкерлерін оқыту және мамандық арттыру;
* барлық деңгейде есептеу жүйесінің құралдарын пайдалану және ЖКААЖ енгізу жөніндегі жұмыстарды үйлестіру.

Қазіргі кезде Мем. ҒӨО жер орталық өндірісінде жер

кадастрының ЖКААЖ республикалық орталығы жетілген құрылғыларымен толығынша жетерліктей жабдықталған /құрылғының бір бөлігі Пилоттық жоба бойынша қойылған/.

ЖКААЖ республикалық орталығының компьютерлік және телекоммуникациялық жабдықтарының құралы.

Жер кадастрлік құжатты жүргізу және жердің қоры және үйлестірілуі туралы жылдық есепті құрастыру көптеген есептер мен жазуларға байланысты. Кадастрлік мәліметтерді алу, құрастыру бойынша жұмыстар әр деңгейде бойынша орындалады. Бұл ақпаратты деңгейлік тұрғыда өңдеуге мүмкіндік береді. Өңдеудің әр деңгейіне кіретін, шығатын құжаттар пайда болады. Кейде сол бір құжаттар бір деңгейде кіретін құжаттар болса, басқа деңгейде – шығатын болып келеді.

1. Фотопланшеттерді өңдеу бойынша топ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| АО фотоплан-шеттерді өңдеу бойынша сканер | Фотоплан-шеттерді өңдеу бойынша графикалық жұмыс | Прин-терлер | Фотоплан-шеттерді өңдеу бойынша графикалық жұмыс | АЗ фото-планшет фрагмент-терін өңдеу бойынша сканер |

1. Актілерді және басқа басылым өнімін шығару

бойынша топ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Актлерді шығару бойынша жұмыс станциялары | Принтерлер | Басылым өнімін шығару бойынша жұмыс станциясы |

1. Жүйелік қолдау тобы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Плоттер | Мәліметтер базасының сервері | Мәліметтер базасының сервері | Жүйелік қол-дау жөніндегі автомттанды-рылған жұмыс орны |

1. Аудандық және облыстық карталарды құру бойынша графикалық жұмыс станциясы

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Принтер-лер | Карталар-ды жасау бойынша графика-лық жұ-мыс стан-циясы | Мәлімет-тер база-сының әкімшілігі | Принтерлер | Дигитайзер |

4-сурет

Республика және облыстар үшін мұндай құжат болып алқаптар және жер пайдаланушылар бойынша жерлердің бар болуы және үлестірілуі туралы есептер, ал аудандар үшін – пайдаланатын жер құрамында болып жатқан өзгерістер туралы жер пайдаланушылардың есебі. КСРО көлемінде машиналық өңдеуді еңгізуге дейін 4 мыңға жуық инженер-техникалық қызметкерлер жер кадастрының құжаттарын өңдеумен айналысқан. Содан кейін, бірте-бірте есептеу жұмыстарын әр түрлі электрондық есептеуіш машиналар қолданыла бастап, соңғы жылдарда бұл жұмыстар компьютерлене бастады. Жер кадастры мәлеметтерін өңдеуде шешілетін негізгі міндеттер:

1. Жер учаскелері, аудандар, облыстар, республика бойынша жер көлемдерін анықтау;
2. Алқап түрлері бойынша аудандарын есептеу;
3. Жерлердің және а./ш. алқаптардың сапасын анықтау;
4. Жақсартылған жерлердің аудандарын және олардың жай-күйін анықтау;
5. Аудандар, облыстардың есептік мәліметтеріне өзгерістер енгізу;
6. Есептік кадастрлік құжаттарды құрастыру.

Кадастрлік процеске компьютерлік технологияны еңгізуге байланысты соңғы жылдарда жер кадастрын жүргізуде автоматтандыру мүмкіндіктері шұғыл кеңейді. Мысалы, жер учаскесін тіркеу кезінде олар және жер пайдаланушылар туралы барлық мәліметтер компьютерлік мәліметтер банкіне еңгізіледі, б.а. ауданның /қаланың/ мемлекеттік жер кадастрлік кітабына жазылған бар мәліметтер толығымен ақпараттың магниттік таратушысына түсіріледі. Сонымен, жер учаскесін тіркеуде барлық құжаттарымен жер кадастрлік іс қалыптасады, ол қатарласа жер учаскесі туралы барлық ақпарат тиісті бағдарлама бойынша компьютерге түсіріледі. Мұндайда сол ақпаратты автоматтық тәртіпте сақтаумен қатар, онымен жұмыс істеуге болады, былай айтқанда жердің негізгі және кезекті есебін жүргізуге болады /аудан, сапалық сипат жөнінде әр жер учаскесі, алқаптар, алқап түрлері және жер санаттары бойынша/.

Қазіргі уақытта жерлердің бар болуы мен үлестіруші олардың санаттар, жер учаскесінің иесі, жер пайдаланушы және алқаптар бойынша кезектегі жылдың 1-қарашасына қосымда кестелерімен бірге есеп беріледі. Осы мемлекеттік статистикалық есеп беру аудан, қала, облыс, республика деңгейлерінде толық автоматтандырылған.

Республикамызда жер кадастрын жүргізуді автоматтандыру жұмыстары жер қатынастарын қайта қараумен қатар бірге жүргізіле бастады. Ең алдымен бұл жұмыстар республикалық МемҒӨО жер, Жер ресурстарын басқару жөніндегі Алматы облыстық, қалалық комитеттерде басталды. Мысалы, Алматы қаласының қалалық комитетінде 20 астам автоматтандырылған жұмыс орны АЖО бар, барлық қажетті техникамен және бағдарламалық бұйымдармен жабдықталған жер кадастрын жүргізуді автоматтандыру бөлімшесі құрылды.

Керек техникамен жабдықталған АЖО қаланың 6 аудандық агенттігінде қалыптаса бастады. Қазіргі кезде жер учаскесін тіркеу, жерлерді негізгі және кезектегі есепке алуды жүргізу, барлық деңгейде есеп құру жұмыстары толық автоматтандырылған.

Жер кадастрын ААЖ жүргізуді жер учаскелері бойынша келесі міндетті ақпараттар кіреді:

1/ жер учаскесінің кадастрлік нөмірі;

2/ әкімшілік аудан;

3/ учаскенің орны және оның жүйелік баяндамасы;

4/ нысаналы арналуы;

5/ бөлінуі;

6/ пайдаланудағы шектеулер және ауыртпалықтар;

7/ учаске ауданы.

Алматы қаласы аудандық жер комитетінде 1997 ж. компьютерлік техника және технологияны пайдаланып, жер учаскелері бойынша құжаттардың және ақпараттың келесі түрлері дайындалып, беріледі:

1/ пайдалану және меншіктеу құқығы актлері;

2/ жер учаскесінің жоспары;

3/ келесі мәліметтерден тұратын ақпараттар:

* учаске ауданы /координаттар арқылы/;
* жерлер санаты;
* жер учаскесіне құқық және құжаттар /құқық, үлес, құқық субъектісі, мекен-жай, тіркелетін салық нөмірі, телефон/;
* құқық көрсетуші құжат /тіркеу нөмірі, беру уақыты, бекіту құжаты, оның тіркеуіш мәліметтері/;
* берілген құжат /серия, нөмір, тіркеуіш мәліметтері, күні, айы/;
* учаскені экономикалық бағалау /экономикалық немесе бағалық аймақ, учаскенің нормативтік құны, бағалық құны, жер салығының құрамы, жалға беру төлемі/;
* координаттар, қабырғалар ұзындығы, румбтар каталогі.

Кәзір қалалық агенттікте жоспарлы тәртіпте ЖКААЖ әрі қарай даму мәселелері шешіліп жатыр - қолданыстағы "Гео Кад Систем 3 Wіndows" жүйесі негізінде локальды есептеуіш желісін құру. Бұл желі қалалық агенттіктің есептеу орталығы аудандық агенттіктерінің компьютерлік бөлімдерін бірыңғай жүйеге қосады. Сонымен қатар, бірінші кезекті болып бағдарламалық жабдықтау және өндіріске автоматтан-дырылған кадастрлік жұмыстарының келесі түрлерін еңгізу болып табылады:

1/ дигитализация әдісімен Алматы көшелерінің және

кварталдарының М 1:10000 цифрлік карталарын жасау;

2/ М 1:500; 1:2000; 1:10000 топографиялық жоспарларды және карталарды сканерлеу;

3/ Жерді пайдаланушылар және жер учаскесінің иелері бойынша текстік, графикалық бөлікті /ақпаратты/, мемлекеттік актілерді еңгізу және беру.

Жер ресурстарын басқару жөніндегі комитеті аудан /қала/, облыс деңгейінде жер кадастрын жүргізу, жер учаскелерімен мәмілелер туралы ақпаратты жедел жинау, өңдеу, сақтау, жүйелеу үшін Қазақстан Республикасының ЖК ААЖ құру және жүргізу бойынша жоба жүзеге асырылады.

1998-99 жж. МемҒӨО жер облыстық еншілес мемлекеттік кәсіпорындар құрылымында ЖКААЖ облыстық орталығының қалыптасуы аяқталып, аудандық филиал негізінде ЖКААЖ аудандық орталығының құрылуы басталды. Осы кезеңде автоматтандырылған түрде жер кадастрын жүргізудің негізгі мәселелерін реттеуші нұсқаулық бір қатар құжаттар дайындалды:

- геоақпараттық жүйе-технологиясын /РСУБД ORAGLE/ пайдалануға бағдарланған жер учаскесіне меншік және жерді тұрақты пайдалануға актілерді шығару бойынша бағдарламалар кешенінің желілік версиясы;

* РСУБД ORAGLE және АКС/ІNFO бағдарламалық өнімдер негізінде геоақпараттық жүйені жүргізу технологиясы;
* Жер учаскесінің жоспарын дайындау бойынша басшылық;
* Жерлер мониторингі нәтижелерін өңдеу және талдау бойынша бағдарламалық қамту.

Зерттеу сатысына келесі құжаттар жатады:

* геоақпараттық жүйе-технология негізінде, тіркеу кварталы ауданының жер кадастрлік карталарын дайындау бойынша нұсқау;
* "Жер туралы" Жарлық күшіне еңгенше берілген жерге құқық туралы құжаттар және РСУБД ORAGLE жаңа құжаттар бойынша мәліметтердің әртүрлі негіздерін конвертация жөнінде тәжірибелік нұсқау.

ЖКААЖ құрудың жаңа технологиялары және қолданбалы бағдарламалар өндірістік сынаудан Алматы облысының бір қатар аудандары негізінде өтті. Республиканың барлық аймақтарында бұл жүйені игеруге және еңгізуге қаржы-қаражат пен республикамыздың жерді үйлестіру қызметінің материалдық-техникалық жабдықтауының жетіспеушілігі кедергі болып отыр.

Жер ресурстарын басқару жөніндегі Алматы облыстық агенттігі Әлемдік банк несиелерін тарта отырып, Алматы, Ақмола облыстары мен Алматы, Астана қалаларының бірыңғай сәйкес бағдарламаларын жасау жөнінде жылжымайтын мүліктер және олармен мәміле құрудың Пилоттық жобасын енгізу бағдарламасына қатысуда. 1999-2000 жж. геоақпараттық технология негізінде ЖК ААЖ жетілдіру бойынша жұмыстар келесі басым бағыттарда жалғастырылды:

Мемлекеттік жер кадастры негізінде Қазақстан Республикасы Үкіметінің тапсырмасына сәйкес жер кадастрының мәліметтер базасын басқа кадастрлармен бірлестіруге мүмкіндік беретін бірыңғай бағдарламалық өнімді шығару /№14 хаттама, 02.06.1998/:

* жер кадастрын жүргізу процестерін автоматтандыруға қажет бірыңғай анықтамаларды дайындау;
* геоақпараттық жүйе /ГАЖ/ технологияларды пайдаланып, көпқабатты векторлық карталар негізінде топырақтық және геоботаникалық картографиялау поцестерін автоматтандыру;
* ЖКААЖ қызметін атқару бойынша нормативтік, құқықтық, әдістемелік құрақтар жинағын дайындау.

ЖКААЖ әрі қарай дамуы Қазақстан Республикасының

заң министрлігі мен жылжымайтын мүлік пен заңды тұлғаларды мемлекеттік тіркеу Агенттігі жанындағы Пилоттық жобаны дайындау және жүзеге асыру бойынша Топ жоспары жұмысымен байланысты.

Бірінші сатыда /1998-2000жж./ тіркеу мақсаттары үшін жер кадастрын жүргізуді бағдарламалық қамтамасыз етуді зерттеу және тесттеу, пилоттық облыстар үшін техникалық спецификациялар және шығындар сметалары жөнінде ұсыныстарды дайындау және Әлемдік банк қарауына беру қарастырылған. Пилотты жоба шегінде негізгі бағдарламалық өнімдерді, ГАЖ өнімдерін тендер нәтижелері шешуші дәрежеде жалпы ЖКААЖ дамуының келешек бағытын анықтайды.

ЖКААЖ облыстық орталығы облыста жер кадастрын автоматты жүргізу үшін қызмет атқарады және кадастрлік мәліметтерді жинау, өңдеу, оларды өзгерту, сақтап жаңарту, кадастрлік ақпараты беру процестерін қамтиды:

* облыс жер кадастры мәліметтерінің бірыңғай ақпараттық банкін қалыптастыру және ақпаратты ЖКААЖ республикалық орталығына беру;
* пайдаланатын жерлерді тіркеуге алу және жерлердің сан, сапасын есепке алу тәртібін жетілдіру;
* ақпаратты автоматтандырылған тәртіппен жаңартуды, сақтауды, қорғауды және оған ашықтық құқығын қамтамасыз етуді жүзеге асыру;
* жер кадастрлік мәліметтерді облыстық басқару органдарына, жеке және заңды тұлғаларға өз уақытында беру;
* кадастр мәліметтерін алу, өңдеу және сақтауға автоматтандырылған әдістермен сатылап көшу бойынша ЖКААЖ аудандық орталығы қызметін үйлестіру;
* ЖКААЖ аудандық орталықтарын картографиялық негізбен, бағдарламалық өнімдермен, материалдық-техникалық құралдармен қамтасыз ету.

Кәзіргі уақытта облыстық Агенттіктері мен басқа органдардың ақпараттық, байланыс мұқтаждықтарды өте әлсіз қанағаттандырылып отыр. Негізінен жер кадастрын жүргізу мен жер учаскелерін тіркеу, жерлерді сандық және сапалық есепке алу, топырақтарды бонитеттеу, жер салығын анықтау, жерлерді бағалау бойынша есептеулерді жасауға байланысты жұмыстар автоматтандырылған.

Өзінің ұйымдасуы бойынша ақпараттық-есептік жүйе автоматтандырылған жұмыс орындарының /АЖО/ көпдеңгейлік жүйесі және мәліметтердің орталық банкісінен, моделдік байланыстың басқа құралдарын пайдаланатын байланыс арналары бойынша телекоммуникациялық айырбас құралдарынан тұруы керек. Ақпараттық-есептік жүйені құру көп материалдық қаржы шығындарын, мамандарды дайындауды талап еткендіктен, жұмыстарды екі сатыда өткізу жоспарланып отыр. Бірінше сатыда ЖКААЖ облыс деңгейінде құрып, ал аудандық деңгейде МемҒӨО облыстық еншілес ұйымдарының аудандық жер кадастрлік филиалдарын құру жоспарымен шектеліп отыр. Қазақстан Республикасында 2000-2003 жж. жерге құқықтықты қамту бағдарламасын бекіту туралы Үкімет қаулысының /Ф253, 16.02.2000ж./ бір пункті облыс маңызындағы қалаларда жер ресурстарын басқару жөніндегі органдары, ал қалаларда және аудан орталықтарында кадастрлық филиалдарды /орталықтары/ ұйымдастыру болып отыр. Осы сатыда ЖК облыстық ААЖ осы жұмыстарды орындаумен қатар, жерді пайдалану және меншік құқықтарына актлерді дайындап, жасап шығару жұмыстарын жүргізуге міндетті. Бір уақытта осы облыстық жүйе мәліметтер базасын қалыптастыруға, есептелінген координаттар арқылы жер учаскесінің жоспарларын жасауға, электрондық карталарды шығаруға міндетті. Ол үшін МемҒӨО жер басты есептеу орталығында бағдарламалық қамту, зерттеу бөлімдері мен дайындалған мамандар бар.

Екінші сатыда /2003-2005 жж/ құрылған ЖКААЖ негізінде облыс, аудан деңгейлерінде ақпараттық-есептік жүйенің қалыптасуын аяқтау жоспарланып отыр. Мұнда мағлұматтарды жекеден жалпыға топтап қорыту жолымен мәліметтердің деңгейлік негіздерін құру принципін қолданған дұрыс болады.

ЖКААЖ аудандық орталығының негізгі міндеттері:

* тіркеу мақсатында жер учаскелерін есепке алу жұмыстарын жүргізу, мәліметтер банкін аудан деңгейінде автоматтандырылған тәртіпте жүргізу;
* жер учаскелерінің шекараларын және кадастрлік нөмірлерін бейнелеп, есептік кварталдардың кадастрлік карталарын /схемаларын/ құру, жүргізу, жаңарту бойынша жұмыстарды орындау;
* жер кадастрының мәліметтерін алудың, өңдеудің, сақтаудың автоматтандырылған әдістеріне көшуді жүзеге асыру, ақпаратты автоматтандырылған тәртіпте жаңартуды, сақтауды, қорғауды іске асыру және қамтамасыз ету және оған кіруді құқықтау;
* керек ақпаратты ЖКААЖ облыстық орталығына беру және мәліметтерді мүдделі аудандық басқару органдарына, азаматтарға және заңды тұлғаларға беру.

ЖКААЖ-нің қалыптасуының қалып отыруы негізінде

қаржы кемшілігіне байланысты. Тіпті оны жылжымайтын мүлікті және онымен мәмілелерді тіркеу бойынша пилоттық жоба шегінде еңгізу жүзеге асырылатын облыстарда ең басты технологиялық бөлігін әкімшілік аудандардың және есептік кварталдардың электрондық кадастрлік карталарды құруды қаржыландыру қарастырылмаған. Осы карталарсыз ГАЖ-технология негізінде жер кадастрын жүргізу мүмкін емес. Мем ҒӨО жер мамандарының есептері бойынша Алматы облысы электрондық кадастр карталар сериясын жасаудың жиынтық шығындары70млн., соның есептік кварталдар карталарды – 48 млн.тенгеге /квартал-2976/, әкімшілік аудандардың кадастрлік карталарын – 8,2 млн. тенгеге, елді мекен кадастрлік карталарды жасау – 13,8 млн. тенгеге бағаланады. Осы мәселені шешудің бір жолы кадастрдің ақпараттық қызмет көрсету жұмыстары бойынша жер кадастрлік істерді рәсімдеу және жер учаскелері бойынша құжаттарды беруде ақылы қызмет көрсету жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттігі өндірістік кәсіпорындарының қаржылық мәселесін шешудің бір жолы болып табылады. Сонымен қатар жер ресурстарын басқару жөніндегі органдардың кәзіргі штаттық саны кадастрлік жұмыстардың барлық көлемін ойдағыдай орындауға мүмкіндік бермейді.

Сондықтан аудндық, облыстық деңгейлерде МемҒӨО жер облыстық еншілес кәсіпорындарының кадастрлік филиалдарында ЖКААЖ орталықтарын құру керек.

Олар кейбір облыстарды 1999 жылдан бастап ұйымдастырыла бастады. /МемҒӨО жер Алматы облыстық Қарасай филиалы және т.б./.

Жер туралы Жарлықта Мемлекеттік жер кадастрының бірыңғай жүйесін және республиканың әкімшілік–аумақтық бөлінуіне сәйкес кадастрдың автоматтандырылған ақпараттық жүйесін қалыптастыру қарастырылған. Біздің ойымызша, Қазақстан Республикасы жер ресурстарын басқару жөніндегі Агенттігі құқықтық аясында мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді мемлекеттік жерді үйлестіру құрылымдарына, олардың өндірістік бөлімшелеріне жүктелетін тәртіппен орнатқан дұрыс болар еді. ЖКААЖ республикалық орталығы кәзірдің өзінде МемҒӨО жер негізінде ұйымдастырылып жатыр. МемҒӨО жер облыстық мемлекеттік еншілес кәсіпорындары негізінде ЖКААЖ облыстық орталықтары құрылып жатыр. ЖКААЖ аудандық /қалалық/ орталықтарын МемҒӨО жер еншілес кәсіпорындарының аудандық кадастр филиалдары негізінде құру қажет. Сонымен қатар жер кадастрін жүргізуді қамтамасыз ету бойынша жерді үйлестіру жұмыстарын ұйымдастыруды және жерді үйлестіру процестеріне қатысушылардың өзара байланысын бәсеке негізінде қоймаған жөн деп ойлаймыз. Оның себебі – жер учаскелерін бөліп беруді және графикалық есепке алуды жүргізу үстінен бақылау жоғалтылады деген қауып бар, жер учаскелерін тіркеу және мәліметтердің бірыңғай базасын жүргізу бағдарламасы, активтік мағлұматтар және мәліметтер банкісін сақтау мен пайдалану беріктігі бұзылады. Сондықтан осы жерді үйлестіру жұмыстары жерді үйлестіру қызмет жүйесінің тек қана арнайы кәсіпорындарымен орындалуы керек.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. ЖКААЖ деген не?
2. ЖКААЖ орталықтарын қандай деңгейлерде ұйымдастыру керек?
3. Жер кадастыры бойынша қандай жұмыстар түрлері автоматтандырылған?
4. Ақпарат мәліметтер банкі деген не?
5. ЖКААЖ орталықтарына компьютерлік және коммуника-циялық жабдықтардың қандай түрлері кіреді?

**4.2 Жер пайдалану, жер иелену, жер алқаптары түсінігі**

Жер қорының жер санаттары, яғни пайдаланушылар бойынша топтастырылуы белгілі бір жүйедегі кадастрлық бірлігімен және оның құрам бөліктерімен негізделеді. Әдетте статистикада есепке салу және бақылауға алынатын бірлік болып, есепке алу операциясы барысындағы топтастырудың алғашқы бірлігі қызметін атқаратын элемент түсініледі. Бұндай шаруашылық есепке алу ретінде бәрінен бұрын бөлек кәсіпорындар шығады. Жер кадастры объектісінің ерекшеліктері мен болуынан шығып, Қазақстандағы негізгі бірліктер ретінде кәсіпорындар емес, жер учаскелері танылады.

Жер учаскесі – бұл мақсатты міндет атқаратын, субъектік құқығы бар, сол сияқты жер пайдаланудағы немесе жер меншіктегі болатын, жоспарда /картада/ және жергілікті жерде шекаралары белгіленген жер аумағының учаскесі. Атап айтқанда, ол мемлекетіміздегі жер қорының пайдаланылуына сипаттамалық экономикалық мән береді. Сонымен бірге ол белгілі бір субъекттің пайдалану және иеленушінің құқықтық объектсі ретінде есептеледі. Яғни жер учаскелері жеке және заңды тұлғалардың иеленуінде және жеке заңды тұлғалардың тұрақты немесе уақытша пайдалануында, соның ішінде мемлекеттік кәсіпорындары, ұйымдар, мекемелер болуы мүмкін. Жер пайдалану түсінігі түгел алғанда көп қырлы. Бұл түсінікті анықтау барысында бәрінен бұрын қоғамдық - өндірістік қатынастарға сүйену керек, олар жер пайдаланудың мәнін табиғат құбылысы ретінде анықтайды. Сондықтан, кең мағынада жер пайдалану /жерді пайдалануы/ - бұл әлеуметтік-экономикалық құбылыс.

Оның экономикалық мәніне, құбылыстық сипат сияқты, жер пайдалану құқығы түсінігінің негізі жатады. Кәсіпорындар формалары негізін өндіріс құралдарының меншік формасы құрайды. Сонымен жер пайдалану, шындығында өндіріс әдісімен және өндірістік қатынастармен байланысты. Дегенмен жер пайдалану түрлері қоғамның өндірістік күшін дамыту деңгейімен анықталады. Нақты жер пайдаланушыларға мемлекет бекіткен, нақты жер учаскесін пайдалану оған құжат беру нәтижесінде құқықтық түрге ие болады. Жер пайдаланушыға пайдалануға берген территория шаруашылық ретінде және құқықтық қатынас бойынша ерекшеленеді. Ол бөлек тұлғаның пайдалану құқығы объектісі ретінде /шаруа қожалығы/ немесе тұлғалар тобы ретінде айқындалады.

Республикамызда жер пайдалану құқығына кәсіпорындар, ұйымдар және мекемелер сияқты азаматтар да ие. Бұл негізгі екі жер меншігі – мемлекеттік және жеке меншік түрлерімен шартталған.

Жер пайдалану түсінігі нақты экономикалық мәнге ие. Ол қоғамдық өндіріспен байланысты және тіркеуге алуға жататын, есепке алынатын және бағаланатын толық нақты территория ретінде тікелей белгіленіп қойылады. Ол негізгі кадастрлық бірліктің негізгі формасы – жер учаскесі сияқты болып келеді.

Жердің көп бөлігі жер пайдаланушыларға шексіз уақытқа /тұрақты/ пайдалануға берілген. Сондықтан бұндай жерді пайдалану түрі негізгі болып есептелінеді. Ал кәзіргі жағдайда, яғни жаңа заң қабылданғаннан кейін уақытша пайдалану /қысқа мерзімді – 5 жылға дейін, ұзақ мерзімді – 5-49 жылға дейін/ енгізілуі мүмкін. Және жерді уақытша пайдалану жалға берілген болып саналады. Жерлер қауымдық пайдалануға мемлекеттік заңды тұлғаларға және азаматтарға қызметтік учаскелер ретінде тұрақты пайдалануға беріледі.

Жерге жеке меншік азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігі түрінде болады. Меншік иесінің тиісті жерді иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқығы бар. Жеке меншікке жататын жер учаскесі қозғалмайтын мүлік деп саналады. Меншік иесі өзінің жер учаскесін заң актілерінде тыйым салынбаған кез келген мәмілелерді жасауға, атап айтқанда жер учаскесін заңдылық бабы бойынша сатуға, шаруашылыққа, серіктестікке жарналық капитал ретінде еңгізуге, кепілдікке беруге, сыйға және мұра етіп қалдыруға, жер учаскесін жалға беру, жалдау немесе өтеусіз пайдалану шарты негізінде уақытша пайдалануға беруге құқылы.

Жер пайдалану құқықтарына: тұрақты немесе уақытша, өтімді немесе өтімсіз, иесіздендіру немесе иесіздендірмеу жатады. Жерді пайдаланушылар: мемлекеттік және мемлекттік емес, жеке және заңды тұлға, тұрақты және уақытша, бастапқы және кейінгі болып бөлінеді. Жер пайдалану құқығы:жер пайдалану құқығын ұсыну; жер пайдалану құқығын тапсыру; жер пайдалану құқығының заңды мұрагерлік тәртібімен өтуі.

Жер пайдаланудың экономикалық мәнін көрсетуші - жер алқаптары. Жер алқаптарының өндіріс құралдары сияқты жерді пайдалануда экономикалық, шаруашылық формалары болады. Алқаптардың озара қатынасы арқылы ауыл шаруашылық өндірісіндегі жерлерді пайдалану сипаттамасы бойынша және белгілі бір шамада шаруашылықтың бағыты мен мамандандырылғандығы туралы пікір айтуға болады.

Жер алқабы деп – нақты шаруашылық мақсаты үшін пайдаланылатын және белгілі бір табиғи-тарихи қасиеттеріне ие болған территориялар түсініледі. Мемлекеттік жер кадастрында ол негізгі элемент болып есептеледі.

Жердің құралы ретінде көрінуі оның тікелей түрде нақты шаруашылық қолдануында жатыр, бұл түрде ол белгілі бір жер алқабы түрінде болады, яғни сол территория, нақты мақсат үшін пайдаланылады. Жерлерді ауыл шаруашылығында пайдалану арқасында біз адамдар тіршілігі үшін ең керекті өнімдерді аламыз. Ауыл шаруашылық алқаптарында мәдени өсімдіктерді өсіреді және мал шаруашылығына азық дайындайды. Сондықтан, бұндай өнімді алқаптар кадастрде ерекше топқа жатады – ауыл шаруашылық алқаптары ретінде бөлінеді. Егістік жерлерде негізгі ауыл шаруашылық өнімдері өсіріледі, оның ішінде бірінші орында астық. Жер пайдалану құрамында уақытша пайдаланылмай жатқан жыртылған жерлер де болады. Олар тыңайма. Бұл да бөлек алқаптардың бірі болып саналады.

Көпжылдық жемісті ағаштар егілген жер учаскелері /баулар, жүзімдіктер т.б./ ауыл шаруашылық алқаптарының ең бағалы түрі болып саналады. Егістік жер секілді, олар жүйелі түрде күтімді қажет етеді. Егістіктен айырмашылығы бұл учаскелерде көпжылдық ағаштарды және бұталы өсімдіктерді өсіреді, жер есебінде бұл алқапты бірнеше түрге бөледі.

Шабындықтар мен жайлымдардың маңызды шаруашылық мәні бар. Оларды әдетте табиғи азықтық алқаптар деп атайды. Олар белгілі үлесті мал шаруашылығы азығы қорын жасайды. Ауыл шаруашлығында қолданбайтын жерлер – алқаптар да болады.

##### Жер пайдалану құрамында, пайдаланатын жерлерден басқа және пайдаланбайтын жерлер /шұңқыр, жыра, сай, батпақ т.б./ болуы мүмкін. Оларды табиғи жағдайы бойынша есептейді. Әр бір алқаптар бөлек контурлардан тұрады. Контур деп әдетте, бір текті алқаптан тұратын және бекітілген сыртқы шекаралары бар территорияны түсінеді. Көрсеткіш ретінде ол белгілі шаруашылық мәні бар және өлшемімен сипатталады. Бөлек контурлардың аудандарын жинау алқаптардың аудандарын анықтауға мүмкіншілік жасайды. Сондықтан дәлірек контурлар бастапқы есепке алу элементі ретінде шығады және жер есебінде есеп бірлігі болады.

##### 

##### **Бөлімге сұрақтар:**

1. Жер учаскесіне анықтама беріңіз.
2. Жер пайдалану және жер иеленуге анықтама беріңіз.
3. Жер алқаптарының түрлерін айтыңыз.
4. Алқап дегеніміз не?
5. Жыртылған жер дегеніміз не?
6. Көп жылдық көшеттер дегеніміз не?
7. Шабындық пен жайылымның анықамасын беріңіз.
8. Тыңайтылған жер дегеніміз не?

**4.3 Жерді есепке алудағы кадастрлық мәліметтерді алу, өндеу және талдау әдістерінің жаңа технологиясы**

Жер кадастрын жүзеге асыру процесінде, еліміздің біріңғай жер қорының құқықтық жайын, табиғи және шаруашылық жағдайлары мен жер пайдаланудың әр түрлі ақпараттарын жинайды, үйренеді және талдайды. Бұл ақпараттардың дұрыстығы мен толықтығы, оны алу тәсілдеріне байланысты.

Бұл мақсаттар үшін, халықшаруашылық есебіне белгілі амалдар, сондай-ақ жер кадастрына ғана тән және бірінші кезекте графикалық ерекше тәсілдер қолданылады. Соңғысы, дұрыс ақпараттардың алынуы үшін негіз болады.

Оның мәні мынадай, жер кадастрдың объектісі ретінде, бәрінен бұрын, кеңістік өлшемдері және жағдайларымен сипатталады.

Оның сандық және сапалық көрінісі үшін, кеңістікте есептелінетін /анықталатын/ заттың /мәннің/ тиісті өлшемдерін жүзеге асыру, яғни жергілікті жерде арнайы түсірістер мен тексерулерді жүргізу талап етіледі. Қағазда тиісті масштабта, графикалық тәсілдермен алынған нәтижелер негізінде, сол жергілікті жермен бірдей, жоспарлы–картографиялық құжат /жоспар, карта/ алынады. Бұл жоспарда /картада/ қандай мәндер көрсетілгендігіне байланысты, олар, мысалы, топырақ, геоботаникалық және т.б. түрлерге бөлінеді.

Кешенді жоспарлы-картографиялық материалдар, онда мәліметтердің бәрі бейнелеп көрсетіледі /кескінделеді/, жер кадастры үшін /жер-кадастрлық карта/ қажетті болуы мүмкін.

Жоспарлардың /картаның/ масштабы кадастрланды-ратын территориялардың /жер пайдалану, облыс, аудан территориясы және с.с./ өлшемдеріне, атқаратын қызмет жүгіне, мазмұнына байланысты түрліше болуы мүмкін.

Жер кадастрының мақсаттары үшін территорияларды картаға түсіру, картографияның және геодезияның тиісті әдістеріне сүйінеді /құрылады/.

Жоспарлы-картографиялық материалдар қашанда, қазіргі заман дәрежесіне лайықты болуы керек.

Бұл мақсаттар үшін, оларға түзету жүргізіледі, яғни бұл жер жағдайында болып жатқан өзгерістерді жергілікті жерде анықтайды және жоспарға /картаға/ енгізеді. Жер кадастрының жоспарлы-картографиялық материалдарына нақты талаптар ұсынады. Олар жердік кеңістік жағдайын, сапалық жағдайын және пайдалануын сипаттайтын жергілікті жердің барлық элементтерін қамтамасыз етуі керек.

Жергілікті жердің барлық элементтері жоспарларда жеткілікті дәлдікпен және толықтықпен бейнеленеді /кескінделеді/.

Кадастр және жерді ұтымды пайдалану мақсаттары үшін суретке түсірулер мен тексерулер жүргізіледі. Суретке түсірулер мына түрлерге: жердегі /құрлықтағы/, аэрофототүсіріс, аэрокосмостық - болып бөлінеді.

Жердегі түсіріс /теодолиттік, мензулдық және т.б./ аэрофототүсіріс материалдары болмаған жағдайда, онша үлкен емес аудандарда қолданылады. Ол, жердің құрамы мен пайдалануындағы күнделікті өзгерістерді есепке алу барысында қолданылады. Қазіргі кезде жер кадастрында аэрофототүсірістер кеңінен қолданылады. Ол біршама қысқа уақыт ішінде еліміздің барлық территориясынан жағдайы мен пайдалануын сипаттайтын, жергілікті жердің барлық элементтерін егжей-тегжейлі бейнелейтін қажетті жоспарлы материал алуға мүмкүндік береді. Кадастырда аэрофототүсірістің әр түрлі түрдегі /аэрофотосуреттер, фотопландар және с.с./ жоспарлы материалдары қолданылады.

Аэрофототүсіріс материалдары аудандары бойынша үлкен емес жер пайданушыларды, соның ішінде үй іргелерін есепке алу барысында да қолданылады. Жеке жер пайданушылар жерін есепке алу барысында жер пайдаланудың фотопландары және фотопланшеттері қолданылады. Олардың масштабтары жер пайдалану өлшемдеріне, алқаптар контурлылығына және с.с. байланысты түрліше болуы мүмкін.

Қазіргі уақытта аэрокосмостық әдістер, соның ішінде оптикалық және инфрақызыл диапозонда көпспектрлік түсірістер мен радиолокациялық түсірістер көмегімен жер ресурстарын жан-жақты үйренудің нақты /ашық/ мүмкіндігі туды.

Бірінші әдіс әр түрлі жер учаскелерінің, жер бедері мен т.б. дымқылдану және тұздалуы дәрежелері, топырақ және өсімдік жамылғылары туралы мәліметтер алу үшін қолданылуы мүмкін.

Радиолокациондық түсіріс әдісі жердің /террито-рияның/ топографиялық картасын жасау мәселелерін шешуге мүмкіндік жасайды, тереңде жатқан жер асты суларын және су тұтқыш қабаттарды анықтайды, топырақтың ылғалдану дәрежесін бағалайды, қар жамылғысының қалыңдығы мен ондағы су қорларын анықтайды. Ол табиғи мал азықтық алқаптардың өсімдіктері және егістіктің жағдайы туралы ақпарат алуға мүмкіндік береді. Аэрокосмостық түсіріс, әсірісе үлкен аудандарда жер кадастырын жүргізу және жер ресурстарын үйрену барысында кеңінен қолданылады.

Жерлерді тексеру-жер кадастрлық мәліметтерді алу үшін үлкен мәнге ие. Олар жер алқаптарының нақты жағдайларын анықтауға мүмкіндік береді және оларды ұтымды, қарқынды /интенсивті/ пайдалану мүмкіндігін анықтайды. Жерлерді тексеру екі негізгі түрге бөлінеді: агрошаруашылық және арнайы.

Агрошаруашылық тексерулер барысында жер алқаптарының, олардың сыртқы белгілері бойынша сапалық жағдайлары туралы керекті мәліметтер алынады. Бірақ, бұл белгілері бойынша жер алқаптары сапасының жан-жақты сипаттамасын алуға болмайды. Бұған байланысты арнайы: топырақ, геоботаникалық және мелиоративтік тексерулер жүргізіледі. Топырақты тексеру барысында, топырақты сипаттайтын, олардың негізгі табиғи қасиеттері бойынша мәліметтер мен материалдар алынады.

Геоботаниклық тексерулер табиғи мал азықтық алқаптарда /шабындық, жайылым/ өсіп жетілетін өсімдік топтарының құралы мен сапасы туралы мәлімет береді.

Олар мал азықтық алқаптардың типтерін анықтауға және олардың өнімділіктерінен сипаттама алуға мүмкіндік береді.

Мелиоративтік тексерулер барысында жер алқаптарының мәдени-техникалық жағдайлары, ылғалдану дәрежесі, жер асты суларының орны және т.с.с. анықталады.

Жер кадастырында территорияларды /аумақтарды/ аудандастыру және жерлерді экономикалық бағалау мақсаттарымен ауыл шаруашылық кәсіпорындарында экономикалық-статистикалық тексерулер жүргізіледі.

Жер кадастырында келесі /төмендегіше/ материалдар мен мәліметтер қолданылады:

1. Жердің кеңістікте орналасуын, жер пайдалануын және алқаптарын сипаттайтын әр түрлі түсірістің жоспарлы-картографиялық материалдары.
2. Жер пайдалану құқығын негіздейтін және жер пайдаланушылардың жер аудандары мен орналасуы мәліметтерінен тұратын жер бөліп беру құжаттары мен жоспарлы-картографиялық материалдар.
3. Жерлердің кеңістік жағдайларын, үлестірулерін және

пайдалануын сипаттайтын ауданның, облыстың жерге орналастыру схемалары, жер ресурстарын пайдалану бас схемаларының құжаттары мен жоспарлы-картографиялық материалдары.

1. Ауыл шаруашылық жерлерін жоспарлау құжаттары мен

жоспарлы-картографиялық материалдар.

1. Жердің кеңістік жағдайлы орны және шаруашылық- аралық үлестірулер мәліметтерінен тұратын шаруашылық-аралық жерге орналастырудың жобалары мен басқа да құжаттары.
2. Ауыл шаруашылық кәсіпорындарының ішкі шаруашылық жерге оналастыру жобалары мен басқа құжаттары, олардың жер пайдалануын, алқаптарын және ауыспалы егістіктерін орналастыру мен кеңістік жағдайлары туралы мағлұматтар.
3. Орман шаруашылық кәсіпорындарының кеңістік орналастыру өлшемдері және пайдалануы туралы мәліметтерден тұратын орман шаруашылығын құру/орналастыру/ жоспарлары мен материалдары.
4. Қала шектерінің шегіндегі жер алқаптарының өлшемдері, жағдайлары және пайдалануы туралы мәліметтерден тұратын, қала жерінің жер шаруашылық орналастыру материалдары мен қалалардың бас жоспарлары.
5. Кәсіпорындар мен олардың бірлестіктерінің жерлерінің мелиоративтік орналастыру материалдары.
6. Ауыл шаруашылық кәсіпорындарының тәжірибе станциялары мен ғылыми-зерттеу мекемелерінің есепке алу және есеп беру материалдары.

Барлық материалдар мазмұны, дұрыстығы және толықтығы жағынан талданады, жер кадастрлық материалдарды алу үшін өңделеді және кейін пайдаланылады /қолданылады/.

Ертеде жүргізілген іздестіру және тексеру материалдары мерзімімен жаңаланып тұруы керек, бұл үшін оларды жүргізуге тиісті бөлінуі қажет.

Жер кадастырында бастапқы ақпараттар кандай болса, арнайы ақпараттарды алу, өңдеу және талдаудың статистикалық тәсілдері де сондай әдістермен жүргізіледі. Математикалық-статистикалық әдістер жер кадастрлық көрсеткіштерді, бәрінен бұрын бағалау көрсеткіштерді есептеп шығару барысында қолданылады. Жерді бағалау барысында жер алқаптарының құралы мен пайдалануы, дақылдардың түсімділігі /өнімділігі/, өндірістік шығындары, жалпы өнімділік, табыстылығы және т.б. туралы көптеген мәліметтерді жинау және жүйелеу жүргізіледі.

Статистикалық зерттеулер /бақылаулар/ келесі кезеңдерден /этап/ тұрады: дайындық жұмыстары, материалдарды тікелей алу, алынған мәліметтерге бақылау жасау, материалдарды дайындау және жүйелеу, оларды өңдеу.

Статистикалық зерттеудің /бақылаудың/ негізгі формалары есеп беру және сынақ.

Есеп беру – бұл бақылау жасаудың бір түрі, бұнда статистикалық органдар белгілі мерзімде тиісті кәсіпорындардан, мекемелерден, ұйымдардан белгілі заңды құжаттар түріндегі керекті материалдарды алады.

Сынақ - бақылау түрі, бұнда статистикалық органдар тексеруді белгілі бір күнге арнайы ұйымдастыру жолымен материалдарды жинайды. Жер кадастырында жылдық есеп беру қарастырылған. Кәсіпорындар, ұйымдар және мекемелер жыл сайын 15-қарашадан кешіктірмей тиісті ауданның /қаланың/ атқарушы органдарына бірыңғай бекітілген формасы, олардың пайдалануындағы жерлер құрамының жыл бойында болған өзгерістер туралы 1-қарашадағы жағдайы бойынша есептер береді /тапсырады/. Тиісті мемлекеттік жерге орналастыру органдары Республика, облыстар, аудандар бойынша жерлердің қолда бар және бөлу туралы, 1- қаңтарға есептер жасайды.

Жыл сайын бұл есепке /есеп беруге/ ауыл-шаруашылық алқаптарының бар болуы /соның ішінде суарылатын және құрғатылатын жерлер туралы бөлек мәліметтер/, олардың түрлері және жер пайдаланушылар бойынша үлестіру туралы мәліметтер мен өткен жылы жеке және заңды тұлғаларға бөлінген жерлер туралы мәліметтер кіргізіледі.

Тіркеу түріне байланысты бақылау күнделікті /үздіксіз/ және үздікті /үзілмелі/ деп айырылады. Күнделікті бақылау барысында объект жағдайындағы өзгерістре мүмкіндігінше олардың пайда болуымен жүйелі түрде тіркеледі. Оған жер пайдалану құрамындағы және жер алқаптарындағы өзгерістерді де есепке алу жатады.

Үзілмелі бақылау барысындағы өзгерістер белгілі азды-көпті ұзақ мерзімнен кейін жүргізіледі. Олар өз кезегінде мерзімді /бірдей уақыт аралығынан кейін үнемі жүргізіледі/ және бір уақытта /қажеттілігіне қарай орындалады/ болып бөлінеді.

Үзілмелі бақылауға жерді бағалау жатады, оның мәліметтері бес жылда бір рет анықталады, ал бір уақыттағыға – көп жылдық көшеттердің сынағы, жерді түгендеу, топырақтық, геоботаникалық, мелиоративтік тексерулер, жердің және жер пайдаланудың түсірістері жатады. Олар қажеттігіне қарай жүзеге асырылады.

Объектіні қамтуына қарай бақылау жаппай және жаппай емес болып бөлінеді.

Жаппай қамтуда – объект бірліктері түгел тіркеледі. Бұған: жердің бастапқы есебі, бағаланатын территориялардың барлық шаруашылықтарының ақпараттарын пайдалану арқылы жер бағалау көрсеткіштерін анықтаудың жаппай әдісі жатады.

Жаппай емес қамтуда – объект бірлігінің бір бөлігі ғана белгіленеді.

Соңғысы өз кезегінде келесі үш түрге бөлінеді: ішінара, анкеталық, монографиялық бақылау.

Тексеруге ішінара жаппай емес бақылау барысында, зерттелетін жиынтықтың бірлік бөлігі түседі /тартылады/, бұл барыста алынған нәтижелер жиынтықтың барлығына қолданылуы /жайылуы, таратылуы/ мүмкін.

Сұрыптау жасалынатын барлық шаруашылық - басты жиынтықты, ал бағалау шкалаларын құру ұшін пайдаланылатын шаруашылық-ішінара жиынтықты құрайды. Бұл мақсаттарда ішінара бақылау барысында, біріншіден бөлек бірліктерге сұрыптау қатаң, нақты жүргізілуі қажет, екіншіден, ішінара алынған бірліктер саны мүмкіндігінше көп болуы керек.

Зерттелетін құбылыстың түріне байланысты статистикада сұрыптаудың келесі үш түрі белгілі: кездейсоқ, механикалық және типтік. Кездейсоқ тәсілде тексерілетін бірліктер жеребе бойынша таңдап алынады. Механикалық тәсілде тексеру үшін керекті /қажетті/ бірліктер барлық жиынтықтан белгілі жүйелікпен таңдап алынады, мысалы бір-біріне берілген арақашықта және т.б. Типтік сұрыптаудың мәнісі мынадан тұрады, мұнда зерттелетін жиынтық алдын ала топтарға бөлінеді және олардың ішінде механикалық немесе кездейсоқ тәсілмен тексерілген бірлікке керекті мөлшерде сұрыптау жүргізіледі.

Ішінара бақылауды жүргізу нәтижесінде алынған мәліметтер құбылыстың барлық жиынтығына таратылады, бұл барыста әдетте таратудың екі тәсілі қолданылады: а) тура қайта есептеу; б) түзету коэффициенттері.

Тура қайта есептеу тәсілі барысында, ішінара тексерудің барысында табылған белгінің орташа шамасын басты жиынтықтық бірліктерінің санына көбейтеміз.

Түзету коэффициенттері тәсілінің мәні мынада, мұнда жаппай және ішінара бақылаулардың тиісті мәліметтерін салыстыру негізінде айырмашылық проценті /пайыз/,түзету коэффициенттері анықталады. Келесі /кейінгі/ алынған коэффициенттер жаппай бақылау мәліметтеріне енгізіледі.

Түзету коэффициенттері тәсілі жаппай бақылау нәтижелеріне бақылау жасау мақсатында ішінара бақылау жүргізілген жағдайда қолданылады.

Статистикалық мәліметтерді алу үшін, бақылаудың анкеталық түрі арнайы мәселелерді толтыруға негізделіп, қолданылады.

Монографиялық бақылау барысында объекттің бөлек типтік бірліктерін зерттеу және баяндау /сүреттеу/, жаппай /көпшілік/ тексерулер барысында күрделі мәселелерді көбірек, тереңірек және егжей-тегжейлі үйренуге мүмкіндік береді.

Статистикалық бақылаудың негізгі тәсілдері:

тікелей бақылау, құжаттық тәсіл және сұрау салу деп бөлінеді. Тікелей бақылау барысында керекті жер-кадастрлық мәліметтер мен құжаттарды толтыру, түсірістерді жеке қарап шығу және жергілікті жерде тексеру негізінде жер кадастрлық жұмыстарды жүзеге асыратын арнайы мамандар жүргізеді. Бұл тәсіл тым жетілдірілген және ең анық болады.

Бақлаудың құжаттық тәсілі барысындағы керекті мағлұматтардың мәліметтері бірінше кезекте есеп беру және әр түрлі түрдегі құжаттар болады.

Мысалы, ауданның /қаланың/ жер кадастрлық құжаттарын толтыру барысында кәсіпорындардың, ұйымдардың және мекемелердің есептері, ал жерді бағалау барысында ауыл шаруашылық кәсіпорындардың есепке алу және есеп беру құжаттары қолданылады. Белгілер мәнді /существенные/ және мардымсыз /несущественные/ деп бөлінеді.

Мәнді белгілер құбылыстың әлеуметтік-экономикалық мәнін көрсетеді. Мысалы, шаруашылықтың түрін анықтау барысында олар меншіктік түрі, өндірістік өлшемдері және с.с. болады. Құбылысты сипаттайтын белгілер сандық және атрибуттық болып бөлінеді.

Сандық белгілерге сан түрінде көрсетілетін жеке мәндердің белгілері, ал атрибуттық белгілерге сондай жеке мәндердің сандарымен көрсетілмейтін белгілері жатады. Өз кезегінде сандық белгілер олардың шамалары өзгерістерінің түріне байланысты, үздікті /дискреттік/ және үздіксіз болып бөлінеді.

Тек кейбір нақты толық мәндердің ғана қолданылуы мүмкін болған белгілер үздікті немесе дискреттік деп аталады /ауданда жер пайдаланулар саны, ауылда аулалар саны және с.с./. Кез келген мәндерде қолдануы мүмкін белгілі бір шектегі, белгілер үздіксіз деп аталады /мысалы түсімділік, жер пайдалану өлшемі және с.с./.

Жер кадастырында есепке алу және бақылау жүргізу нәтижесінде көптеген ақпараттар алынады, оларды өңдеу /жөндеу/ және жинақтап қорыту керек, сондықтан жұмыстың келесі кезеңі жиналған мәліметтерді жинау және өңдеу болады.

Жинақ /жинау-сводка/ жалпы және топтық көрсеткіштерді есептеуді, типтік топтар мен топшаларды сипаттау үшін көрсеткіштер жүйелерін алуды, материалдарды топтастыруды өз ішіне алады.

Топтастыру деп зерттелетін құбылыстың жиынтықтағы белгілері бойынша маңызды топтар мен топшаларға бөлінуін айтады.

Топтастыру: типологиялық, аналитикалық және структуралық /құрылымдық/ болып бөлінеді.

Типологиялық топтастыру әлеуметтік-экономикалық типтердің сипаттамаларға бөлінуіне бағытталған. Жер кадастырында оған жер қорының жер пайдаланушылар категориялары бойынша топтастырылуы жатады. Қоғамдық құбылыстар арасында аналитикалық топтастыру көмегі арқылы сипатталуы және ашылып көрсетілуі мүмкін болған белгілі өзара байланыс пен өзара байланыстылық бар, мысалы мұндай топтастырулар көмегімен топырақ бонитировкасы барысында дақыл өнімділігі мен топырақ сапасы арасындағы өзара байланыс анықталды.

Өзара байланысты белгілер, факторлық және нәтижелі болып бөлінеді.

Факторлық өзгерістерге себепші болатын белгілер жатады. Бақылаулардың оған әрекет етуімен өзгеретін белгілер нәтижеліге жатады. Мысалы, дақылдық өнімділік – нәтижелі белгі, жердің сапасы-факторлық белгі. Жер бағалау барысында аналитикалық топтастырулар, дақылдардың өнімділіктері арасында өзара байланысты сандық жағынан өлшеу және анықтау мүмкіндігін береді, бір жағынан жер сапасы мен экономикалық факторларын, екінші жағынан оның пайдалануын ескере отырып, жерге салыстырмалы баға беруге мүмкіндік жасайды /береді/.

Топталу белгісі және бірнеше белгілері бойынша жүзеге асырылған топтасуды жай деп атайды. Егерде топтар айталық екі немесе одан да көп өзара байланысқан белгілері негізінде бөлінсе, онда мұндай топтастыру құрастырылған /комбинациондық/ деп аталады. Жай топталуға мысал ретінде, шаруашылықтардың жер көлемдері /аудандары/ өлшемдері бойынша топталуын жатқызуы мүмкін. Егер бұл топтар жер алқаптары аудандарына байланысты топшаларға бөлінсе, онда бұл құрастырылған /комбинациондық/ топталу болады. Егер, мысалы, әрқайсысы бойынша белгілерден үш топ құрылса,онда екі белгілердің құрастырылуы тоғыз топты, үш белгілер – 27 топты және т.б. береді.

Сонымен құрастырылған топталу барысында белгілер саны өсуімен топтар саны тез көбейеді. Жер кадастырында, абсолюттік, салыстырмалы және орта шамалар өлшеу мен сипаттау үшін кең қолданылады. Абсолюттық шамалар зерттелетін шаманың және құбылыстың өлшемдерін сипаттайды. Олар жеке және жиынтық /жалпы/ көрсеткіштерге бөлінеді.

Жеке көрсеткіштер анықталатын /есептелетін/ объектердің жеке белгілерінде бар болған сандық белгілердің өлшемдерін көрсетеді. Мысалы, оған фермер жері ауданының өлшемі, жеке учаскенің өнімділігі және т.б. жатады.

Жиынтық /жалпы/ көрсеткіштер анықталатын қоғамдық құбылыстың қорытынды шамаларын көрсетеді /білдіреді/. Абсолюттік шамаларды анықтау барысында өлшем бірліктерді дұрыс таңдау үлкен мағнаға ие.

Анықталатын /есептелетін/ құбылыстың табиғи қасиеттеріне лайықты өлшем бірліктерді табиғи /натуралды/ бірліктер деп атайды /гектар, литр, килограмм және т.б./, ,мәндер бойынша әртүрлі өнімдердің жиынтығын көрсету және оларды салыстыру үшін, шартты табиғи /натуралды/ бірліктер қолданылады.

Салыстырмалы статистикалық шамаларды бір бірімен өзара байланысқан абсалюттік шамаларды салыстыру натижесінде алады. Мысалы, алынған өнімдердің мөлшері, оны жоспарлап қойған мөлшеріне, мал шаруашылығы өнімдерінің алынуы ауыл шаруашылық алқаптарының ауданына және т.б. қатысты болады. Басқа шамалармен салыстыратын абсолюттік шаманы, әдетте базистік шама деп атайды. Көпшілік жағдайларда салыстырмалы шамаларды процентпен көрсетеді. Базистік шаманы процентпен көрсеткенде 100 қолданылады. Жердің сапасын бағалау барысында балл осыған ұқсас анықталады.

Салыстырмалы көрсеткіштер нені білдіруіне байланысы, олар бес түрге бөлінеді: жоспардың орындалуы, құрылыстың қарқындылығы, динамика және салыстыру. Орта шамалар анықталатын құбылыстың типтік өлшемдерін білдіретін көрсеткіштері орта шамалар деп аталады. Орта шаманың мәні мынада, ол құбылысқа қорытынды цифрлық /сандық/ сипаттама береді. Сондықтан, ол көбірек таралған қорытынды көрсеткіштер болады. Орта шамалар бірнеше түрге бөлінеді: орта арифметикалық, орта гармониялық, орта геометриялық, орта квадраттық, мода және медиана. Жер кадастрында көбірек кеңінен қолданылатыны орта арифметикалық

/өлшелген/.

Есептеу барысында жер кадастрында орта арифметикалық, орта гармониялық және мода қолданылады. Жай орта арифметикалық белгінің жеке мәндері бір рет немесе бірдей сан кездесуіне орай қолданылады.

Өлшенген орта арифметикалық белгілердің жеке мәндері қанша рет және бірі-жеке, екіншісі-сирек кездескен жағдайда қоланылады. Жер пайдалану және оладры бағалау жөніндегі мәліметтерді өңдеу және талдау барысында ең көбірек қолданылатыны орта арифметикалық өлшемдер.

Орташаны есептеу барысында бір қатар жағдайларда белгілі жеке мәндері мен олардың жалпы көлемі белгілі. Белгінің нақты мәндеріне бірліктің саны белгісіз. Бұндай жағдайларда орташа гармониялық шаманы жабады.

Орта гармониялық - бұл орта арифметикалық кері шама. Оны сол уақытта қолданады, қашан салмақты көбейту емес, ал варианттарға бөлуге немесе олардың мәніне керісінше көбейтуге тура келген кезде, жердің пайдалануын және оның бағалануын сипаттау барысында кейде мода қолданылады.

Мода да орташа сияқты варияциялық қатардан көп сан ретінде қайталанатын белгісінің шамасы түсініледі.

Орта шамалар құбылысқа түрлену белгілері бойынша қорытында сипаттама береді. Бұл белгілерді бөлумен қатар орташа шамадан аутқуды үйренуде үлкен маңызға ие. Барлық ауытқулардың тек соңғысын ғана емес, жиынтығын да білу өте маңызды. Орташаны алу сенімділігі олардың түріне байланысты. Ауытқудың таралу /үлестірілу/ түріне басқа арифметикалық көрсеткіш-орташа ауытқу немесе орташа сызықты ауытқу түсінігін /көрініс/ береді. Орташа арифметикалық ауытқу – бұл орташадан жеке варианттарды абсолюттық мәндері ауытқуының арифметикалық орташасы. Бұл көрсеткіш белгінің вариация шегі ретінде сирек қолданылады. Бұл мақсаттар үшін жиірек қолданылатыны дисперсия /ауытқудың орта квадраты/ және орта квадраттық ауытқу.

Дисперсия табу барысында орташадан ауытқуды квадратқа көтереді және енді оң белгілері бар ауытқудың квадратынан орташа шаманы еспетеп шығарады.

Орташа квадраттық ауытқу дисперсиядан түбірді шығару жолымен алынады. Орташа квадраттық ауытқу, орташа және түрленуші белгі өлшемдерімен көрсетіледі. Оның шамасы белгілінің вариация /түрлену/ дәрежесі қандай болса, есептейтін белгінің және оның орташа санының абсолюттік өлшемдеріне сондай байланысты болады. Әр түрлі белгілердің өз түрі және өлшемдері бойынша вариациясын салыстыру үшін, ерекше салыстырмалы көрсеткіш – вариация коэффициенті қолданылады, бұл орташа квадраттың ауытқудың орташа арифметикалыққа қатнасын білдіреді және процентте көрсетіледі. Ол белгілі дәрежеде орташа өнімділігінің белгісі болады және вариациялық қатарда орташаның әр түрлі деңгейлерімен белгілі вариация дәрежесін салыстыру мүмкүндігін береді.

Жалпы қағида болып сол вариация коэффициенті қанша кем болса, сонша керісінше және белгінің ауытқуы аз болады. Динамика қатарлары жер сапасымен үлестірілуінде өзгерістер өз уақытында динамика қатарларын, яғни зерттелетін құбылысты өз уақытында бейнелейтін цифрлық көрсеткіштер қатарларын құру және талдау көмегімен анықталған және бейнеленген болуы мүмкін. Олар абсолюттік салыстырмалы және орташа шамаларда белгіленген болу мүмкін, олар моменттік және интервалды болып бөлінеді.

Уақыттың әртүрлі кезеңдерінде құбылыс жағдайын сипаттайтын қатарлар – моменттік қатарлар деп аталады. Осындай динамика қатарына мысалды, бірнеше жылдар ішіндегі 1-қараша жағдайы бойынша егістік жерлер аудандары туралы мәліметтер болуы мүмкін.

Динамиканың интервалдық қатары деп уақыттың /ай, жыл т.б./ белгілі аралығында құбылыс өлшемін сипаттайтын сандық көрсеткіштер қатар аталады. Мысал ретінде, жылдар бойынша егістік астына жаңадан өзгертілген жерлер аудандары туралы сандық көрсеткіштер қатары келтіріуі мүмкін. Динамика қатарлары мәліметтері бойынша мынадай көрсеткіштерді, абсолюттік өсу, өсу шегі қарқыны және өсу қарқыны есептеліп шығарылады.

Абсолюттік өсу /абсолютный прирост/ - қатар деңгейінің айырмашылығы ретінде анықталады және қатар көрсеткіштерінің өлшем бірлігінде көрсетіледі. Ол әрбір келесі деңгейде қанша бірлік бар, бұрынғы деңгейден аз ба әлде көп па деген сұраққа жауап береді.

Өсу шегі қарқындары базистік ретінде және шынжырлы ретінде есептелінген болуы мүмкін.

Базис қарқындарын есептеу барысында қатардың барлық деңгейлері, базис үшін қабылданған қандай да периодтық деңгейіне жатады /қатысты болады/. Қағида бойынша шамаға бастапқы деңгейді алады. Шынжырлы қарқынды есептегенде әр бір период деңгейі бұрынғы деңгейге қатысты болады. Қарқындар бұнда қандай болса басқа жағдайларда да сондай коэффициенттермен /егер бірлікке негізделіп қабылданса/ және проценттермен /егер 100 ге негізделіп алынса/ көрсетілген болуы мүмкін.

Өзгерістерді сипаттау барысында, өсу шегі қарқынымен қатар өсу қарқындары да есептелінеді. Олар, сол немесе басқа мерзім ішінде құбылыс өлшемдерінің қанша пайызға өскендігін көрсетеді. Егер өсу шегі қарқыны белгілі болса, онда өсу қарқыны да және есеп те айтарлықтай жеңілдетіледі. Бұл үшін пайызда көрсетілген өсу шегі қарқынынан жүзді алып тастауға тура келеді. Өсу қарқындылығын, абсолюттік өсуді бұрынғы абсолюттік деңгейге бөлу жолымен де анықтау мүмкін.

Индекстер. Олар қорытынды көрсеткіштердің маңызды түрі болады және жер пайдалануын талдау мен бағалау көрсеткіштерін анықтау барысында қолданылу мүмкін. Индекс-бұл тікелей жалпы қоғамдық құбылыстардың сандық сипаттамаларын салыстыру нәтижесінде алынатын салыстырмалы көрсеткіш. Индекс зерттелетін салыстыру жолымен алынады.

Деңгей салыстырылатын период – есеп беру немесе күнделікті деп аталады. Деңгей мен салыстыру жүргізілетін период – базистік деп аталады.

Жеке индекстер есебінің екі тәсілі болуы мүмкін. Шынжырлы-үзілісті базамен және базисті-тұрақты базамен. Салыстыру базасы үшін шынжырлы тәсіл барысында әрбір индекске бұрынғы есеп беру периоды, ал базистік тәсіл барысында - жеке период алынады. Зерттеу мәселелеріне байланысты сол немесе бұл индекстердің түрі анықталады. Көп жағдайларда оларды кешенді түрде қолданады. Базистік индексті - ең ұзақ период /мерзім/ ішінде құбылысты талдау барысында, шынжырлы индексті – ең қысқа уақыт аралығында құбылыстың өзгерісін үйрену барысында қолдану ыңғайлы /қолайлы/.

Жалпы индекстерді құру барысында екі тәсіл қолданылуы мүмкін. Біріншісінде алдын ала есеп беру және базистік кезеңдер үшін барлық жиынтықтың шамаларын есептеп шығарады, ал содан кейін есеп беру шамаларының базистік шамалыққа қатнасын табады. Бұндай жолмен анықталған индекстерді – агрегаттық деп атайды.

Жалпы индексті құрудың екінші тәсілінде, сол құбылыстың жеке элементінің өзгеруін сипаттайтын жеке индекстер негізінде барлық элементтердің орташа шамасын есептеп шығарады. Бұндай жолмен септелінген индекстер-оhташа деп аталады. Ол немесе бұл тәсілдерді қолдану талдаудың есебіне байланысты.

Жер кадастырында есеп беруді құру барысында баланстық құрылыс байланысты талдау әдісі сияқты кеңінен қолданылады. Баланс-теңдік белгісімен өзара байланысқан көрсеткіштер жүйесімен көрсетеді. Сонымен бұл әдіс көмегімен жер пайдалану мен алқаптың динамикасы анықталады.

Жерлерді бағалауды жүргізу және де жерлерді пайдалану туралы есепке алу мәліметтерін өңдеу барысында, бір қатар жағдайларда, бір біріне факторлар белгілері және нәтиже /салдар/ белгілері сияқты қатнастары бойынша шығатын белгілерді өлшеу қажеттілігі тууы мүмкін.

Егер, салыстыру барысында бір бірінің басқа белгінің әсері нәтижесінде өзгеріс тенденциясы байқалса, онда бір бірімен байланысы бар екендігін ұғуға болады. Функционалдық және корреляциялық байланыстылығымен өзгешеленеді. Функционалдық деп – сол белгінің шамасы бір немесе бірнеше басқа белгілермен бір мәнде анықталатын байланысты айтамыз. Корреляция барысында өзара байланысқан белгілерде мәндер арасында нақты сәйкестік болмайды. Мысалы берілген тыңайтқыш мөлшері мен өнімділік шамасы арасында толық сәйкестік жоқ. Бірдей және сондай деңгейде тыңайтқыш беру өсімділіктің әр түрлі шамаларына сәйкес болуы мүмкін, дегенмен тыңайтқышты көбейту барысында орташа өнімділік те өсу тенденциясына ие болады. Корреляциялық талдау барысында тәуелділіктің тығыздығы мен құрылысы туралы екі мәселе пайда болады.

Тәуелділік формасы сызықтық регрессияны білдіреді. Теңдеу белгінің-аргументтің-өзгеруі барысында орта тәуелді айнымалының қалай өзгеруін көрсетеді. Тәуелділік тығыздығы қағида бойынша корреляциялық қатнастар деп аталатын, арнайы сипаттамамен өлшенеді. Корреляция шамалар арасындағы сандық қатнастырды дәлелдейді, ол бір айнымалы шаманың басқа айнымалы шаманың көбеюі барысында, көбею немесе азаю тенденциясы түрінде көрсетеді. Корреляция салдар мен себептердің көптілік заңын бейнелейді. Ол бірдей емес күштермен әрекет ететін, әртүрлі себептердің үлкен санын әсер етуінің әрбірінде құбылыстың байланысы туралы сөз болып жатқанын білдіреді.

Сондықтан, бұл шамалардың көпшілігінен, олардың ең керектісі /негізісі/ орташаны табу жолымен бөлінеді және есепке алынады. Жердің экономикалық бағасын сипаттайтын көрсеткіштер арасындағы байланыс корреляциялық талдау әдісімен зерттеледі. Корреляция аналитикалық көрінуі тәсілі байланысты түзу сызықты және қисық сызықты болып өзгешеленеді. Түзу сызықты деп – түзу сызық түрінде регрессия теңдеуін көрсететін корреляцияға айтылады. Қисық сызық деп – регрессия теңдеуі қандай да бір қисық сызық түріне /форма/ ие болған жағдайдағы корреляцияға айтылады.

Қазіргі уақытта корреляциялық тәуелділікті байланыс дисперсиясы мен тығыздығын есептеу компьютерге программа бойынша есептеледі, мәліметтерді еңгізу жолымен орындалады.

**Бөлімге сұрақтар:**

1. Бақылау түрлерін атаңыз.
2. Негізгі және талдаулы жиынтық дегеніміз не?
3. Құбылысты сұраптау тәсілдерін атаңыз.
4. Бақылаудың құжаттық тәсілінің мазмұны неде?
5. Белгілердің түрі.
6. Топтастыру түрлері.
7. Мәліметтер жинағы /сводка/ дегеніміз не?
8. Орта шаманың түрлері.
9. Графикалық есептеу әдісі дегеніміз не?
10. Жоспар-картографиялық материалдарға қойылатын негізгі талаптар.
11. Түсірістер мен тексерулердің қандай түрлерін білесіз?
12. Аэротүсіріс, фотопландар дегеніміз не?
13. Ғарыштық түсіріс, аумақты барлап білу /зондирование/ дегеніміз не?
14. Топырақ және геоботаникалық тексерудің мазмұны.
15. Жер мониторингі дегеніміз не?
16. Ауытқу түрлері.
17. Динамика қатары, өсу шегі қарқыны, өсу қарқыны.
18. Индекстер, олардың түрлері.

Көптік корреляция дегеніміз не?