

***ЖЕР УЧАСКЕЛЕРІН БЕРУ ЖӨНІНДЕГІ
КАДАСТРЛЫҚ ЖҰМЫСТАР***

Орындаған: *Сарсенбай А.
Райымқұлов Ә.*

Тексерген: *Киргизбаева Г.*

Жер учаскелері құнарлығы, нақты жай-күйі және пайдалану жағдайларына қарай бірдей емес. Осыған орай олар нақтылы шаруашылықта пайдалану объектілері – жер алқаптарына бөлінеді.

***Жер алқаптары деп* – нақты шаруашылық мақсаты үшін пайдаланылатын және белгілі бір табиғи-тарихи қасиеттеріне ие болған аумақтар саналады.**



Жер алқаптары екі үлкен топтарға бөлінеді:

- Ауыл шаруашылығы мақсатындағы
- Ауыл шаруашылығы мақсатына арналмаған жер алқаптары.

Ауыл шаруашылығы мақсатына арналмаған алқаптарға ормандар, бұталар, батпақтар, жыралар және т.б. жатады.

Ауыл шаруашылығы мақсатындағы алқаптарға жатады: егістік, тыңайған жер, көп жылдық екпелер егілген жер, шабындықтар және жайылымдар.

Жер қорын жер санаттары және жерге жеке меншік, иелену және пайдалануына қарай топтастырылуы белгілі бір жүйедегі жер-кадастрлық бірлігіне - *жер учаскесі* негізделеді. Осыған орай белгілі бір жер учаскесіне жеке меншікте, иеленуде, пайдалану немесе жалға беру жағдайында болуына заңды түзде құқық беріледі.

Жер учаскесі

Жер учаскесі дегеніміз – белгіленген тәртіппен жер қатынастары субъектілеріне бекітіліп берілген тұйық шекара ішіндегі бөлінген жер бөлігі (ҚР Жер кодексінің 12-бап 13-тармағы).

Жер учаскесінің мынандай белгілері бар:

- 1) тұрақты бергілі бір аумақта орналасқан жердің бір бөлігі;**
 - 2) тұйықталған шекарасының болуы;**
 - 3) заңда белгіленген тәртіппен жер қатынастары субъектілеріне бекітіліп берілетіндігі;**
 - 4) жер учаскесіне құқықтарды растайтын арнайы құжаттарының болуы.**
- Мысалы, жер учаскесіне жеке меншіктің мемлекеттік актісі т.б.**

Жер кадастры жүргізілетін жұмыс ретіне және мазмұнына қарай екі түрге бөлінеді: негізгі (бірінші, алғашқы) және ағымдағы немесе күнделікті (келесі).

Негізгі кадастрдың міндеті – кадастрленетін жер учаскесі, аудан, облыс жерлерінің табиғи, құқықтық және шаруашылық жағдайы туралы алғашқы мәліметтерді алу немесе анықтау және жер-кадастрлық құжаттарға енгізу.

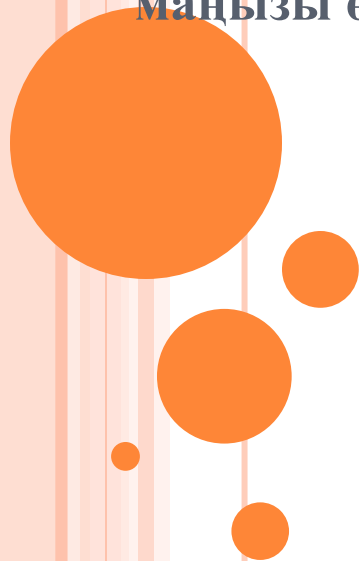
Негізгі жер кадастры кезінде жалпы жер пайдалану ауданы, алқаптар құрамы, жердің сапалық жай-күйі, топырақты бонитеттеу және экономикалық тұрғыдан бағалау туралы мәліметтер мен құжаттарды жинайды, талдайды және жіктейді. Жиналған мәліметтерді мұқиятты талдайды және дұрыстығы мен объективтілігін тексереді. Қажетті жағдайда мәліметтерді реттейді немесе жетіспейтін мәліметтерді алу үшін қосымша жұмыстар жүргізіледі. Содан кейін оларды жүйелейді, қайтадан қарап шығады да белгіленген тәртіп бойынша бекітіледі де бастапқы мәліметтер ретінде жер-кадастрлық құжаттарға енгізіледі.

Жер-кадастрлық мәліметтер шындыққа сәйкесті болуы үшін көрсетілген өзгерістер жер кадастрында көрсетілуі тиіс. Олай болса жер кадастры мемлекеттік жер қорына санаттары, жер пайдаланушылар, алқаптар құрамы және олардың сапалық жай-күйі туралы мәліметтерді алғашқы есепке алу кезіне және жер пайдаланудағы өзгерістерді уақытымен жер-кадастрлық құжаттарға енгізуді қамтамасыз етуі тиіс.

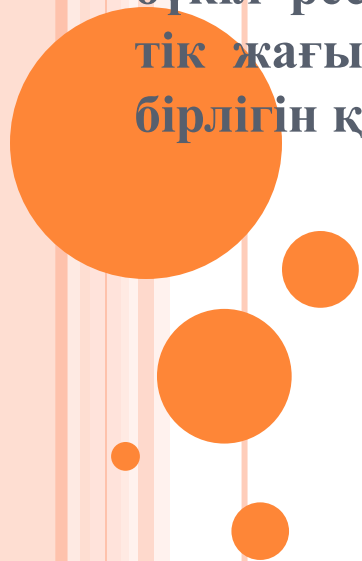
Бұл міндетті ағымдағы немесе келесі жер кадастры атқарады. Ағымдағы кадастр жер пайдалануда бастапқы кадастрды жүргізгеннен кейінгі өзгерістерді айқындау және жер-кадастрлық құжаттарға енгізу жұмыстарымен айналысады.

Ағымдағы кадастрда тек заңды түрде болатын өзгерістер ескеріледі. Заңсыз болған өзгерістер, мысалы біреудің жерін тартып алу, негізгі ауылшаруашылығы алқаптарының ауданын кішірейту және басқа да ағымдағы кадастр арқылы айқындалып және бекітілген тәртіпте рәсімделмеген өзгерістер жер-кадастрлық құжаттарға енгізілмейді.

Жер кадастрының құжаттылығы деп жерлердің табиғи, шаруашылық, құқықтық жай-күйлері туралы мәліметтерді алу, жазу тек қана тиісті құжаттар, материалдардың негізінде жүргізілуін айтады. Жер учаскесін тіркеу тиісті мемлекеттік органдар шешіміне немесе олармен мәліметтер бойынша нотариалды куәлендірілген құжаттарға сүйенеді. Жерлерді есепке алуда, бағалауда түсіру және зерттеу материалдарының маңызы өте зор.



Жер кадастрлік жұмыстарды Агенттіктің территориалдық органдарымен қатар республиканың жерді үйлестіру қызметінің әртүрлі кәсіпорындары, ұйымдары жүргізеді. Ал кейбір жұмыс түрлерін қазіргі уақытта мемлекеттік емес кадастрлік фирмалар мен бюролар орындайды. Осы кәсіпорындар, ұйымдар, мекемелер жылда белгіленген мерзімде тиісті аудан, қала органдарына белгіленген рәсімде жерлер құрамында болған өзгерістер туралы есеп беріп тұрады. Жер кадастрын бүкіл республика масштабында орталық басқару мен Агенттік жағынан бақылау, оның жүйесінің және әдістемесінің бірлігін қамтамасыз етеді.



Қорытынды

Негізгі және ағымдағы кадастрлар сәйкесті жер-кадастрлық құжаттарда жүргізіледі. Жер-кадастрлық құжат *текстік және жоспарлы картографиялық* болып бөлінеді. Текстік – кітап, ведомос, карточка, тізім, түсіндірме жазулар түрінде болады және натуралды көрсеткіштермен көрсетіледі. *Жоспарлы-картографиялық құжаттар* жер учаскелерінің сызба бейнелерін көрсетеді – жоспарлар, карталар, картограммалар. Текстік және жоспарлы-картографиялық құжаттар арасында тығыз байланыс бар. Текстік құжаттар жоспарлы-картографиялық негізінде толтырылады, өйткені ол есептелетін жерді дәл бейнелейді.

Жер-кадастр істері – жаңа және қайта құрылған бұрынғы жер учаскесін рәсімдеу ісі, мұнда жер учаскесі жайында құжаттар болады.

Мемлекеттік жер-кадастр кітабы – есепке алынатын жер учаскелері жайындағы құжат, онда жердің кеңістіктегі, табиғи және шаруашылық жайы туралы анық мәліметтер болады.

Жер-кадастр карталары – жер учаскелерінің көлемі мен шекараларын көрнекті көрсету, олардың біріктіру мен бөлу кезінде өзгеруін есепке алу үшін құрылады және жүргізіледі.