

**ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ И КАДАСТРОВЫХ РАБОТ
В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН**
Organization of land management and cadastral works in the Republic of Kazakhstan

А. И. Михалева, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Аннотация

Сведения кадастрового учета в большинстве стран мира оказывают большое влияние на общую землеустроительную политику страны, поэтому максимально точные сведения о размерах и состоянии земельных ресурсов чрезвычайно важны, а отсюда повышенное внимание к кадастровому учету.

Земельный кадастр за рубежом включает в себя не только технические действия, но и определенный земельно-кадастровый процесс, связанный с регистрацией земельных участков и иных объектов недвижимого имущества и сделок с ним. В конечном итоге сведения, получаемые вследствие проведения земельного кадастра неразрывно связаны с понятиями учета, оценки стоимости земельных ресурсов, оценки состояния и возможности использования по тому или иному назначению.

Ключевые слова: Землеустроительный проект, геодезические работы, Кадастровая система Республики Казахстан, Земельный кадастр, Геоинформационные технологии, Генеральный план, Межевание земель.

Summary

Cadastral information in most countries of the world has a great impact on the general land management policy of the country, therefore, the most accurate information about the size and condition of land resources is extremely important, and hence the increased attention to cadastral accounting.

The land cadastre abroad includes not only technical actions, but also a certain land cadastre process related to the registration of land plots and other real estate objects and transactions with it. Ultimately, the information obtained as a result of the land cadastre is inextricably linked to the concepts of accounting, valuation of land resources, assessment of condition and the possibility of use for a particular purpose.

Keywords: Land management project, geodetic works, Cadastral system of the Republic of Kazakhstan, Land Cadastre, Geoinformation technologies, Master plan, Land surveying.

История землеустройства в Казахстане начинается в 1925 году, когда Советская власть приступила к его проведению. Согласно декрету ВЦИК и Совнаркома РСФСР, землеустройство охватило районы с кочевым, полукочевым и переходящим к оседлости населением Казахстана. Мероприятия по землеустройству были направлены на подъём материального и культурного уровня народа, на ликвидацию последствий колонизаторского царского режима и патриархально-феодалных пережитков в землепользовании, на подрыв экономической мощи баев и кулаков [2].

В 1928–1935 годах основное внимание земельных, советских и партийных органов было направлено на организацию крупных коллективных хозяйств, специализированных зерновых и животноводческих совхозов путём ликвидации мелких хозяйств, прежде всего единоличных и кулацких хозяйств. Передел земель и передача их в состав крупных хозяйств охватил около

40 миллионов гектар сельскохозяйственных угодий. В 1935–1941 годах укреплялись сельскохозяйственные артели и колхозы. Земли, находящиеся в их пользовании, государственными актами были переданы в бессрочное, бесплатное постоянное пользование. С началом освоения целинных и залежных земель (1954 год) в Казахстане начался новый этап преобразования села. В 1990 году Верховный Совет Казахской ССР принял новую редакцию Земельного кодекса, в статье 3 которого было установлено, что земля в Республике Казахстан находится в исключительной собственности республики [2].

С момента обретения независимости Казахстана осуществлено пять этапов земельной реформы:

- Первый этап (1991–1993) – были запрещены купля-продажа и другие сделки по земле, за исключением аренды.
- Второй этап (1994–1995) – были разрешены рыночные сделки с правом землепользования.
- Третий этап (1996–2000) – впервые введён институт частной собственности на земельные участки в основном на земли населённых пунктов.
- Четвёртый этап – в качестве основы был подписан Закон «О земле».
- Пятый этап – принятый 20 июня 2003 года Земельный кодекс.

На данный момент, организация землеустроительных и кадастровых работ в Казахстане представляет собой важный аспект эффективного управления земельными ресурсами, что в свою очередь способствует устойчивому развитию экономики страны. Эффективное проведение данных работ способствует оптимизации использования земель, обеспечению прав собственников, а также охране окружающей среды.

Ключевым аспектом является соблюдение законодательства в области землеустройства и кадастра. В республике Казахстан действуют нормы, регулирующие порядок землеустроительных работ, что обеспечивает прозрачность и надёжность процесса.

Физические и юридические лица, проводящие земельно-кадастровые работы должны иметь соответствующую лицензию на выполнение указанных видов работ согласно Закона Республики Казахстан «О лицензировании» [2].

Организацию земельно-кадастровых работ осуществляют территориальные органы Агентства Республики Казахстан по управлению земельными ресурсами. Ведение государственного земельного кадастра осуществляет Комитет по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан.

Земельный кадастр представляет собой систему сведений о положении, заимствовании и охране земельных ресурсов Республики Казахстан, объёмах и границах кадастровых участках, их качественных характеристиках, об мониторинге и оценки земельных участков, в некоторых случаях информация о землевладельцах. При ведении земельного кадастра создается сборник наиболее значимых документов, в которых зафиксирована информация о жилых участках и отражены произведенные с ними корректировки. Такие формы состоят из:

- государственная земельно-кадастровая книга надлежащей административно-территориальной единицы;
- кадастровое дело;
- земельно-кадастровая карта.

Данные государственного земельного кадастра используются при планировании землепользования и охраны, при проведении землеустройства, оценке хозяйственной деятельности и осуществлении других мероприятий, связанных с использованием и охраной земель, а также

при формировании единого государственного реестра земель, ведении правового и других кадастров, определении размеров платежей за землю, определении размеров земельных участков в составе недвижимого имущества. является основой для учета стоимости и стоимости земли в составе природных ресурсов [4].

Для государственного управления земельными ресурсами и экономического контроля земельных отношений структура государственного земельного кадастра выступает в качестве информационной концепции. Информационной базой государственного земельного кадастра служит подсистема регистрации земельных участков и их ключевых атрибутов. Система государственного земельного кадастра автоматизирована и функционирует по принципу комплексного наблюдения в связи с большими объемами информации, необходимой для функционирования. Данные вводятся в структуры, установленные законом. Сейчас существует центр автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра (АИС ГЗК), в обязанности которого входит создание, руководство, сбор и управление базой данных государственного земельного кадастра [5].

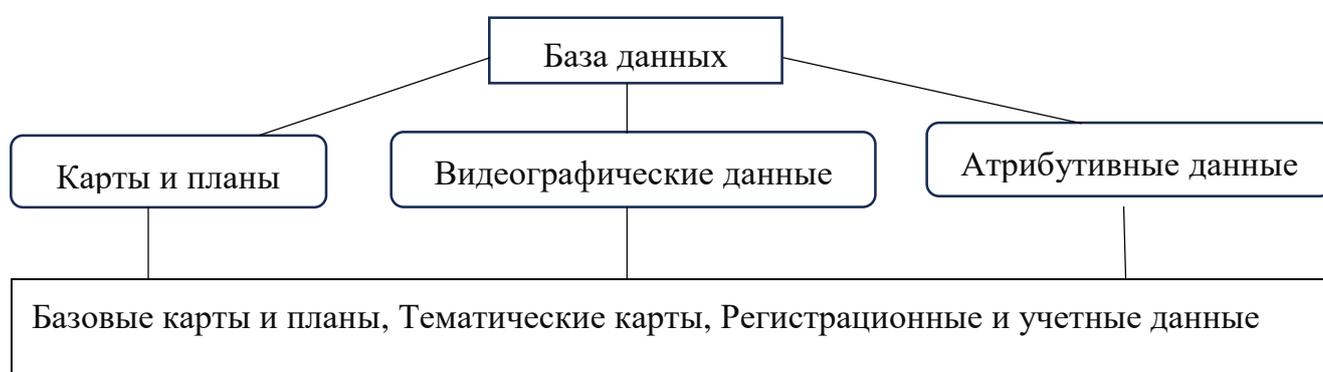


Рис. 1. Схема информационной базы для системы, ведущей земельный кадастр

Землеустроительные работы включают в себя несколько ключевых этапов:

- Анализ земельных ресурсов. На этом этапе проводится исследование состояния земель, их качества, назначения и возможностей для использования. Это анализ позволяет выявить наиболее проблемные участки и определить их потенциал.
- Проектирование и планирование. Разработка проектной документации включает в себя планы использования земельных участков, определение их границ и рекомендуемое назначение.
- Проведение кадастровых исследований. Этот процесс включает в себя определение и фиксирование границ земельных участков, что часто требует использования современных технологий геодезии, таких как GPS и геоинформационные системы (ГИС).
- Государственная регистрация земельных участков. Завершающий этап включает фиксацию прав на землю в государственных реестрах, что важно для обеспечения защиты прав землевладельцев.

Генеральный план города является основным градостроительным документом, определяющим условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий поселений, зонирования территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и т.д. Генеральный план поселений разрабатывается и утверждается органами местного самоуправления. Основным структурным элементом при разработке проекта планировки жилой застройки является микрорайон, а в промышленных зонах – блок-квартал

производственных зданий и сооружений. Элементы жилой и промышленной застройки ограничены красными линиями [3].

Проект детальной планировки – это градостроительная документация, разработанная для частей территорий городских и сельских поселений. Элементы планировочной структуры:

- красные линии и линии регулирования застройки;
- границы земельных участков;
- параметры улиц, проездов, пешеходных зон, а также сооружений и коммуникаций, транспорта, связи и т.д.

Задачей проекта детальной планировки является уточнение и развитие решений, принятых в генеральном плане города до уровня, позволяющего определить задание на составление проектов застройки.

План красных линий является составной частью генерального плана поселения или может быть отдельной градостроительной документацией. Городская полигонометрия является опорной геодезической сетью. В больших городах ее прокладывают между пунктами триангуляции, а в малых городах, где развитие триангуляции не предусматривается, полигонометрия является единственной опорной сетью [4].

Проекты полигонометрии на застроенную и незастроенную территорию разрабатываются с учетом возможности дальнейшего ее сгущения для выполнения съемок в масштабе 1: 500 и на основе их – различных разбивочных работ для строительства [1].

Полигонометрия – метод создания плановых геодезических сетей, заключающийся в построении сети ходов, в которых измеряют все углы и стороны [5].

Опорно-межевая сеть (ОМС) – геодезическая сеть специального назначения, создаваемая для координатного обеспечения Государственного земельного кадастра, государственного мониторинга земель, землеустройства и других мероприятий по управлению земельными ресурсами Казахстана.

Межевая съемочная сеть – геодезическая сеть сгущения, создаваемая для межевания земельных участков, инвентаризации земель и выполнения других работ по созданию государственного кадастра объектов недвижимости.

Наибольший интерес вызывают новые ГИС-технологии, обеспечивающие оперативность, полноту и достоверность информации как о существующем состоянии городской среды в пределах той или иной территории города.

ГИС – система технических и программных средств, технологического, организационно-методического и информационного обеспечения, предназначенная для сбора, накопления, хранения, обработки, отображения, анализа, представления и распространения информации о пространственных объектах [3].

Кадастровые работы, в свою очередь, представляют собой совокупность действий, связанных с учетом и регистрацией земельных ресурсов:

- Создание кадастрового учета. Это предполагает сбор и систематизацию всех данных о земельных участках, их характеристиках и принадлежности.
- Обновление кадастровой информации. Важно регулярно обновлять данные о состоянии земель и их использовании, чтобы иметь точные сведения об их текущем статусе.
- Государственный мониторинг земель. Этот процесс позволяет контролировать изменения в использовании земель, предотвращая нарушения и обеспечивая соблюдение земельного законодательства.

Кадастровые работы необходимы для описания объекта недвижимости в качестве объекта права. Тем самым, выполняя кадастровые работы, создаются объекты недвижимости в качестве объекта гражданских прав.

На современном этапе развития экономики Казахстана кадастровые работы служат основным механизмом образования новых земельных участков. Без проведения кадастровых работ не представляется возможным предоставление и изъятие земельных участков.

Для выполнения кадастровых работ необходима компетентность, как в технических, так и в юридических вопросах, поэтому особо важным является привлечение к выполнению кадастровых работ высокопрофессиональных специалистов.

Компетентным лицензированным органом по вопросам кадастровых работ по Республике Казахстан занимается РГП «НПЦзем».

Профессиональный подход к кадастровым работам позволяет в кратчайшие сроки осуществить предоставление земельных участков под строительство и тем самым повысить экономические показатели реализуемых инвестиционных проектов.

Организация землеустроительных и кадастровых работ в Республике Казахстан требует комплексного подхода и внимания к каждой детали. Улучшение законодательной базы, повышение квалификации специалистов и внедрение современных технологий станут основными факторами, способствующими эффективному управлению земельными ресурсами в будущем. Только так можно обеспечить рациональное использование земель и защиту прав их владельцев, что является важной задачей для развития страны.

Библиографический список

1. *Акимов В. В., Жуманазаров К.Б.* Научные основы землеустройства и кадастра. Нур-Султан: Мастер По, 2021. 134 с.
2. Земельный кодекс Республики Казахстан. Алматы: Норма-К, 2013. 124 с.
3. *Варламов А. А.* Государственный земельный кадастр: учебник в 6-ти томах. М.: КолосС, 2007. 383 с.
4. *Сулин М. А., Павлова В. А., Шишов Д. А.* Современное содержание земельного кадастра: учеб. пособие. СПб.: Проспект Науки, 2010. 271 с.
5. Земельный кадастр. URL: https://studbooks.net/845112/agropromyshlennost/zemelnyy_kadastr.