

NEWS

OF THE NATIONAL ACADEMY OF SCIENCES OF THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

SERIES OF AGRICULTURAL SCIENCES

ISSN 2224-526X

Volume 1, Number 37 (2017), 88 – 93

E. Mursalimova, Y. Azhimuratova

Kazakh National Agrarian University, Almaty, Kazakhstan.

E-mail: e.mursalimova@mail.ru

FOREIGN EARTH-CADASTRE SYSTEMS

Abstract. In this article the system of conducting the cadaster, registration of rights on the real estate, right of ownership and use on lot land, system of taxation on the landed territory, technology of cadaster surveys abroad are considered.

Keywords: cadastre, registration of lot lands, landowner, cadastre survey.

ӨОЖ 332.32

Э. Мурсалимова, У. Ажимуратова

Қазақ ұлттық Аграрлық университеті, Алматы, Қазақстан

ШЕТ ЕЛДЕРДІҢ ЖЕР-КАДАСТРЛЫҚ ЖҮЙЕСІ

Аннотация. Шет елдегі кадастрды жүргізу жүйесі, жылжымайтын мүлікті тіркеу, жер учаскесін пайдалану және меншік құқығы, тіркеу, жер аумағына салық салу жүйесі, кадастрлық түсіріс технологиясы қаралды.

Түйін сөздер: кадастр, жер иеленуші, кадастрлық түсіріс.

Кіріспе. Экономикалық тұрғыдан дамыған елдердің көпшілігінің заңнамаларында жер телімдері және олармен тығыз байланыстағы жылжымайтын мүлік нысандары тағдырларының тұтастық қағидасы белгіленді, соған сәйкес жылжымайтын мүлік нысандары жер телімдері тағдырының соңынан ілеседі. Осыған сүйене отырып, шет елдерде жер кадастры жүйесі жылжымайтын мүлік кадастры жүйесіне ауыстырыла бастады.

Зерттеудің әдісі мен мақсаты. Мақалада шетелдегі жер-кадастрлық қызметтердің қазақстандық жүйесімен салыстырғанда жүйесі қаралды, онда Қазақстан республикасының бүкіл аумағында кадастрын жүргізу бірыңғай жүйе бойынша жүзеге асырылады және жер учаскелері туралы мәліметтер жинау, құжаттау, жинақтау, өңдеу, есепке алу және сақтауды білдіреді.

Зерттеудің нәтижелері. Жер құқығын тіркеу «жер жазбасының» жүйесі болып саналады, оның жариялылық, құқықтық, заңды сипаты болады. Бұл жазбалар жерге жеке меншік құқығын заңдастыруға, оларды қорғауға, жер телімінің бір тұлғадан екінші тұлғаға берілуін жеңілдетуге және барлық жер иелері мен жер пайдаланушыларын мүлік ауыртпалығы, жердің кепілдікке қойылуына орай жер телімдерін пайдаланудағы шектеулер, сервитуттарының барлығы, т.б. туралы мағлұматтармен қамтамасыз етуге мүмкіндік береді.

Мемлекеттерде жер-кадастрлық және тіркеу жұмыстарын кімнің атқарғанына қарамастан, олар әрқашанда өзара байланыста болып, бірін бірі толықтырып отыратын. Сонымен бірге егер де кадастр деректері жер телімдерінің, яғни жер қатынастары нысандарының сипаттамасын беретін болса, тіркеу мәліметтері жер қатынастары субъектілерін, олардың құқықтарының түрлерімен қоса, бағалауға да мүмкіндік беретін.

Кадастрдың заманауи ұғымы бірден қалыптаса қойған жоқ. Өткен жүзжылдықтағы 70-жылдардың басында құрлықтық Еуропада кадастр ретінде телім бойынша тізілімде тіркелген және

топографиялық түсірілім негізінде жасалған телім карталарының көмегімен жауапты үкімет мекемесінің бақылауында жүргізілген айқын жіктеу мен жерді бағалау түсінілетін. Осылайша, «кадастр» әрбір телім үшін сол жердің пайдаланылу түрі мен аумағы туралы мәліметтерді ғана емес, сондай-ақ жердің құны мен оның иесі туралы ақпаратты да қамтитын карталармен толықтырылған «жер жазбаларының» айрықша түрі болып саналатын. 1985 жылы Біріккен Ұлттар Ұйымының (БҰҰ) кадастрлық картаға түсіру және жер-ақпараттық жүйесі жөніндегі сарапшылар тобы кадастрдың мынадай анықтамасын ұсынды. «Кадастр – іргетасы жылжымайтын мүлік нысандарының шекараларын суретке түсіру болып табылатын, қандай да мемлекеттің немесе ауданның осы нысандар туралы мәліметтерін белгілі бір түрде жүйелі мемлекеттік есепке алу. Жылжымайтын мүліктің осындай әрбір бірлігін белгілеу үшін қандай да бір айрықша белгі (сәйкестендіргіш) қолданылады. Жылжымайтын мүлік нысанының жоспары мен телімнің сәйкестендіргіші әдетте ірі масштабты карталарда көрсетіледі».

Қазіргі уақытта жылжымайтын мүлікті тіркеудің әртүрлі бірнеше жүйесі бар, олардың әрқайсысында кадастрмен өзара байланыс туралы мәселе өзінше шешіледі. Бұл айырмашылықтар әр мемлекеттің тарихи және экономикалық даму ерекшеліктерімен сәйкестендірілген және кадастрдың ұйымдастырушылық құрылымдары мен жерді тіркеу жүйесінде көрініс тапқан [1].

Осылайша, Швеция мен солтүстік Еуропаның басқа да елдерінде автоматтандыру құралы ретінде екі жүйенің тығыз біріктірілуі жүзеге асырылған. Бұл елдерде кадастр біртіндеп эволюция жолымен дамыған: картаға аздап байластырылған қарапайым салық есебінен жоғары дәрежелі сенімділіктегі кешенді жүйеге айналды.

Францияда кадастр мен жерді тіркеудің біріктірілуі ұзаққа созылған жоқ. Біріншіден, француз кадастры бәрін қамти алмайды және солтүстік Еуропа елдеріндегідей деңгейде қолдау көрсетілмейді. Екіншіден, оның заңды күші аздау болды және қазірге кезде де құқықтар тізілімімен тығыз байланысы жоқ, көбінесе қазыналық кадастр болып табылады.

Германияда, Австрияда, Швейцария мен Нидерландыда кадастр мен жер құқығы тізілімінің арасындағы байланыс өте мықты. Франция, Италия, Испания және басқа да жерорта теңізі елдерінде жердің тізілімінде тіркелген заңды бірліктер толығымен кадастрлық бірліктерге сәйкес келеді. Бірегей кадастрлық нөмірді қолданудың арқасында, бұл елдердің барлығы жоғары дәрежеде қауіпсіздік пен сенімділікті қатамасыз ететін жеке меншік құқығын тіркеу жүйесін енгізу мүмкіндігіне қол жеткізді.

Жер құқығын тіркеу жүйесінің дамуы ағылшын-саксон елдерінде мүлде басқаша жолмен қарқын алды. Бұның күні кешеге дейін ағылшын тілді әлемде кадастрдың белгісіз болуымен байланыстылығы соңғы орындарда емес. Шындығында, Ұлыбританияда жер тізілімін жасау мен жүргізудің басты мақсаты, біріншіден, жер мен жылжымайтын мүлік меншігінің аясында қатынастарды дамытуға үлес қосу болса, екіншіден, жер мен жылжымайтын мүлік нарығындағы қатынастар жүйесін жеңілдету мен оңайлатуға ұмтылу болатын. Сонымен бірге жылжымайтын мүлік тізіліміне құжаттарды енгізу кезектілікті сақтау мақсатында ғана қолданылатын, өйткені нақты меншік құқығын алу шарт жасасу мен қол қойылған құжаттарды беру кезінде жүзеге асатын. Содан кейін, меншік құқығын алған тұлға, таза ресми сипаттағы, өзі алған меншік құқығын тізілімге (Register of Deeds) енгізу туралы өтініш бере алады. Уақыт өте келе Англияның барлық үлкен аумақтарында тіркелу міндетті бола бастады, жеке меншік тіркеле салысымен, мемлекет тізілімге енгізілген меншік құқығының кепілгері болатын.

Ағылшын құқығы мен өмір тәжірибесі Британ доминионындағы елдерге үлкен әсерін тигізді. Дегенмен, олардың кейбірінде өз жүйелері пайда болды, соның ішінде Австралияда Торренс жүйесі қолданыс тапты. Аз-кем «классикалық» түрде бұл жүйе Австралия аумағының кей бөліктерінде әрекет етеді, және де соңғы уақыттарда бұл елде кадастрлық картаға түсіру қарқынды дамып келеді. Жаңа Зеландияда, Канадада, Ұлыбритания мен АҚШ-та Торренс жүйесімен қатар «Register of Deeds» жүйесі таралған және де компьютерлік картография жүйесі жасалды.

Ағылшын тілді және құрлықтық еуропалық елдерде кадастр мен жер тізілімін дамытуға жасалған қадамдар әр түрлі болғандығына қарамастан, қазіргі уақытта осы елдерде қолданылып жүрген жүйелердің көптеген ұқсастықтары бар. Ең алдымен барлық аумақты жүйелі қамту мен жинақталған және тіркелген мәліметтерді тұрақты түрде жаңартып отыру қамтамасыз етіледі. Телімдердің суреттемесі, оның ішінде олардың пайдаланылу түрі, көлемін өлшеу тәсілі, салық

құны, ғимараттың сипаттамасы, топографиясы, тіркелген меншік құқығы, басқа да әкімшілік тізілімдермен және мәліметтер базасымен байланысының бар екендігі тәрізді деректер қоса беріледі.

Осылайша, кадастр жер телімі және онымен қатысы бар жылжымайтын мүлік нысандары туралы жүйеленген мәліметтер жинағын қамтитын айрықша ақпараттық жүйе болып саналады. Жекелеген мемлекеттердің жер кадастрларының негізіне не жер телімі, яғни меншік немесе пайдаланылу құқығы берілген жер бетінің бөлігі, не болмаса сәйкесінше құқық берілген жер телімінен тәжірибеде өлшемі бойынша ерекшелене алатын, салық салынуға жататын жер аумағы, не болмаса белгіленген жер пайдалану тәртібі бар аумақ қойылған. «Кадастр» термині түсіндірмесінің тарихи дамуына қарай мағынасы барынша кеңейе бастады, алайда бұл термин әр елде әр түрлі түсінік бергендіктен, көбінесе түсінбестікке әкеліп соқтыратын.

Осыған орай 1995 жылы Халықаралық геодезистер (жер өлшеушілер) федерациясының (ХГФ – FIG) кадастр жөніндегі жетінші комиссиясы кадастрға мынадай жалпылама анықтама берді: «Кадастр – бұл жердің, жерге мүліктік құқықты (яғни құқықтарды, шектеулер мен жауапкершіліктерді) тіркей отырып, заманауи деректердің негізінде жер телімдерін есепке алудың ақпараттық жүйесі. Әдетте ол, жер құқығының сипаттамасын, бұл құқық кімге тиесілі екендігін немесе оған кім иелік ететіндігін, және де көбінесе телімнің құны мен оның жақсартылуын суреттейтін басқа да жазбалармен ара қатынасы белгіленген, жер телімдерінің геометриялық сипаттамасынан тұрады. Ол салықтық мақсатта (мысалы бағалау мен әділ салық салу), заңды мақсатта (жеке меншік құқығын беру), Жер ресурстары мен жерді пайдалану басқармасында көмек көрсету мақсатында (мысалы жерге орналастыру және басқа да әкімшілік мақсаттар үшін) құрылуы мүмкін және тұрақты даму мен қоршаған ортаны қорғауға жағдай жасайды» [2].

Бұл ретте «...кадастр, жылжымайтын мүлікке меншік құқығын тіркеуді және онымен қатысы бар жер телімінің берілу, бөліну және құқықтық рәсімделу үрдістерін қамтиды, ал барлығын қосқанда көбінесе жер ресурстарын басқару деп аталатын» кадастрлық жүйе ретінде (cadastral system) түсіндіріледі.

Сондай-ақ Халықаралық геодезистер федерациясы 2000 жылы жер құқығын тіркеуге әлемде ресми түрде мойындалған түсінік берді: «Жер құқығын тіркеу – бұл заңды түрде мойындалған жер құқығын есепке алуды жүргізетін ресми жүйе, ол әдетте кадастрлық жүйенің бір бөлігі болып табылады. Заңдық көзқарас тұрғысынан мәмілелер туралы актілерді тіркеуді шектеуге болады, онда кеңседе мұрағатталған құжаттар жылжымайтын мүлік құқығының, және де сол тізілімнің өзі алғашқы дәлел болатын құқықты тіркеу куәлігі болып табылады.

Жылжымайтын мүлік құқығын тіркеу әдетте тіркеудің неғұрлым жетілдірілген жүйесі болып саналады, оны жүргізу үшін көбірек қаражат талап етіледі, бірақ түптеп келгенде жерге иелік етуді қорғаудың барынша жоғары деңгейімен және барынша сенімді ақпаратпен қамтамасыз етеді. Жылжымайтын мүлік құқығын тіркеу әдетте, актілерді тіркеу жүйесіне қарағанда, неғұрлым азырақ операциялық ұсталымдарға әкеледі, осылайша барынша тиімді жер нарығының дамуына мүмкіндік туғызады».

Жүйелі тіркеу барлық дау-жанжалдардың шешімін табуына, барлық жер телімдерінің түсірілімін жасау мен ретті тіркелуіне жүйелі қадам жасау болып саналады.

Жүйелі тіркеу бюджетке біршама қымбатқа түседі, өйткені әдетте жер телімдерінің өте көп мөлшердегі санымен жұмыс істеуге тура келеді, алайда уақыт пен күшті үнемдеудің арқасында, телімге шаққандағы орташа статистикалық шығын, анда-санда бір тіркелім жасағанға қарағанда айтарлықтай төмен болады. Жүйелі тіркеудің артықшылығы, ол белгілі бір уақыт ішінде жер туралы барынша толығырақ ақпарат алуды қамтамасыз етеді.

Тұтастай алғанда жылжымайтын мүлік құқығын тіркеу жүйесінен тізілімінің екі бөлігі өзінен өзі түсінікті болады. Біріншісі – бұл карта, оған барлық телімдердің шекаралары түсіріледі, олардың әрқайсысына телімнің бірегей сәйкестендіргіші берілген. Екіншісі – жылжымайтын мүлік құқығы мен оған қойылған шектеулер туралы толығырақ мәліметтерді тіркеуші мәтін. Кәдімгі жеке меншік құқығын басқаға беру кезінде тек тіркелген иесінің аты ғана өзгертіледі. Ал жер телімін бөлу немесе шекараларын өзгерту кезінде жоспарға өзгерту енгізу және жаңа құжаттар немесе куәлік берілуі талап етіледі. Жылжымайтын мүлік құқығын тіркеудің ресми жазбасы анықтаушы болып табылады.

Белгілі болғандай, кадастрдың базалық бірлігі кадастрлық телім болып табылады (cadastral unit, cadastral parse, Flurstuck) – бүтіндігі заңды құқық шегімен, жер салығын төлеу бойынша жауапкершілігімен немесе пайдалану тәсілімен анықталатын аумақ телімі (акваториямен қоса). Мысалы, 1936 жылдан бастап Германияда, аумақтың шағын бір телімінен тұратын, бірегей атауы бар, құқық тұрғысынан бір қожайынға, аумақтық тұрғыда – бір қауымдық округке (ауданға), шаруашылық тұрғысынан – жерді шаруашылық пайдаланудың бір типіне тиесілі кадастрлық телім кадастрдың тіркелген бірлігі ретінде анықталады.

Мемлекеттердің басым көпшілігінде кадастрлар жеке меншік телімдерге сүйеніп әрекет етеді. Қазіргі уақытта меншік иелерін есепке алу жүйесі іс жүзінде қолданылмайды. Муниципалитеттер қала аумағының үлкен бөлігіне иелік ететін қалаларда кадастрлық есепке алу, көбінесе мұрагерлік құқық телімдері, құрылыс салуға жалға алу бойынша, яғни басқа қағида бойынша: салық төлеушілердің телімдері бойынша және белгілі бір атқарымдық пайдалану телімдері бойынша жүргізілетінін атап айту қажет. Жеке меншік ірі телімдер бірнеше кадастрлық телімдерден, егер олардың ландшафты түрлі типтерге немесе жерді пайдаланылу түріне бөлетін (мысалы, егістік пен орман) тұрақты нақты шекаралары бар болса, тұруы мүмкін.

Кадастрға қойылатын маңызды талап оның аумақтық толықтығы болып табылады: кадастрлық телімдер барлық есепке алынған аумақты толық қамтуы тиіс: ешнәрсесін қалдырмай және өзара тыйымдарсыз. Кадастрлық телімдердің шекаралары жерге орналастыру қызметінің ресми өкілеттігі бар қызметкерлерімен сол жерде анықталады.

Жер өлшеу өлшемдерінің нәтижелері кадастрлық карталарға түсіріледі және кадастрдың құжаттарына енгізіледі, бұл шекаралар ресми болып қалады және заңмен қорғалады. Мемлекеттің заңнамасына байланысты жер дауының шешімі сол немесе басқа деңгейде натуралық та, картографиялық та деректерге сүйене алады.

Көптеген ағылшын тілді мемлекеттерде қазіргі уақытқа дейін кадастрлық телімдердің жалпы және тіркелген шекаралары ажыратылады. Тіркелген шекаралар – бұл топографиялық нақты белгіленген шекаралар. Жалпы шекаралар нақты суреттелмейтіндіктен, сипаттама түсіндірме түрінде болуы да мүмкін: мысалы, «шекара бұлақ бойымен», бірақ бұлақтың жағалауымен (нақты қай жағалау) немесе осымен – анықталмаған. Англияда меншік құқығын белгілейтін және титул туралы ресми құжат беретін Жер тіркелімі жалпы шекара қағидасын қолданады. Сонымен бірге, бұдан титул шекараның нақты орналасуын анықтамайтындығы көрінеді.

Көптеген мақсаттар үшін бұл талап етілмейді де, осыған орай жүйе қымбат тұратын топографиялық түсірілімдерге шығын шығармай жиі-жиі айтарлықтай тиімді жұмыс істейді.

Титулдың тіркелуі құжаттарда нақты шекараның белгіленуін талап ететін мемлекеттерде (Германия, Франция, Швеция және басқалар) телімнің тірек нүктелері мен бұрыштық нүктелерінің координаттарын анықтау, шекаралардың тік қимасының ұзындығын анықтаумен қоса, олардың әлдеқайда көбірек егжей-тегжейлі сипаттамасы қажет. Мұндай жағдайда, құжат үшін заңды жауапкершілік жүктелген Жер тіркелімінің тіркеушісі салыстырмалы түрде күрделі, жерге орналастырушы берген барлық топографиялық деректердің үйлесуін тексеру рәсімін қолдануға міндетті, бұл көбінесе тіркеу рәсімін айтарлықтай ауырлатып жібереді, сонымен бірге бір мезгілде көршілес кадастрлық телімдердің шекараларын тексеру талап етіледі.

Нақтылықты және деректерге қайшы келмеуді сақтай отырып тіркеу жүргізу рәсімінде артық ауыртпалықтар болдырмау үшін көбінесе телімдердің бірегей белгілерін – сәйкестендіргіштерді пайдалану тәсілі қолданылады.

Кадастрлық телім белгіленген стандарттың бірегей белгілерімен (нөмірмен) сәйкестендіріледі. Телімдерді белгілеудің, ереже бойынша әріптік-цифрлық құрамдастырымы қолданатын түрлі жүйесі бар, оларды құру кезінде мүмкіндігінше аумақтың әкімшілік-аумақтық бөлініс есепке алынады, мысалы әкімшілік аудан, жергілікті жердің (деревняның, махаллалардың, қауымның, қалалық ауданның немесе орамның) атауы және шын мәнінде бір немесе бірнеше бөліктен құралуы мүмкін телім нөмірі. Кадастр стандарты ретінде телімнің шекараларын өзгертуге қатысты барлық операцияларды жүзеге асыру кезінде белгілерді өзгерту рәсімі қарастырылады: бұрынғы бір немесе бірнеше телімнен жаңа телімді бөліп алу, бірнеше телімді бір телімге біріктіру, шектелген аумақ шегінде телімдердің шекарасын қайта бөлу кезінде және т.б.

Тіркеу кезінде меншік құқығын басқаға беру туралы және титулдарды рәсімдеу туралы барлық ресми құжаттарда телімнің белгілері бойынша оның нақты шекараларын анықтау мүмкіншілігіне берілген кепілдікке сүйене отырып, телімнің сәйкестендіру белгісі (нөмірі) қолданылады. Қазіргі уақытта бұл тәсіл, әсіресе тіркеу рәсімдерінің қарапайымдылығын, сонымен қатар сенімділігін қамтамасыз ететін автоматтандырылған жүйелер, заңдық кадастр қабылданған мемлекеттерде кеңінен қолданыла бастады. Жер тіркелімінде және Жеке меншік жылжымайтын мүлік тіркелімінде құжаттар кадастрлық телімдер бойынша топтастырылады. Телімнің белгілері ақпараттық жүйеге кіретін кілт болып табылады.

Кадастрлық түсірілімдердің нәтижесі кадастрлық карталарда тіркеледі, онда нақты ауданның барлық телімдері көрсетіледі және барлық белгілеулер туралы ақпарат беріледі.

Картаның сипаттамалық бөлігімен қатар, шекаралардың сызылуына қатысты құқықтық сипаты бар ақпарат та кадастрдың ресми құжаттары болып табылады және басқа да заңды құжаттарды рәсімдеу үшін нақты негіз бола алады. Кадастрлық карталар мен кадастр тіркелімінің мәтіндік жазбалары әр елде әр түрлі құқықтық мәртебеге ие. Швецияда, мысалы, Жылжымайтын жеке меншік тіркелімінде жазылған ақпараттың құқықтық мәні біршама шектеулі. Қоса тіркелген кадастрлық карталар мен топографиялық түсірілімдер туралы есептердің, керісінше, иелік етудің нақты шекарасын белгілеу бойынша жасалатын заңды рәсімдерде үлкен маңызы бар.

Жергілікті жердегі межелік белгілер мен құжаттардағы жазбалар арасындағы құқықтық артықшылықтар жөнінде әр елдің тәжірибесінде әр алуан ұстанымдар бар. Кеңінен таралған ережелердің бірі шекаралардың бастапқы белгілену тәсілдерін анықтау болып табылады. Егер де шекарасы бастапқыда жазбаша құжаттар арқылы анықталған болса, мысалы меншік құқығын беру туралы құжат, және де жергілікті жердегі шекарасы осы құжатқа сәйкес тіркелген болса, онда дау туындаған кезде құжатқа артықшылық беріледі. Егер де, керісінше, шешім қабылдаған кезде жергілікті жердегі межелік белгілер мен табиғи нысандар бастапқы, ал құжаттар екінші реттік белгілеулер болып табылғандығы туралы куәлігі бар болса, онда артықшылықты межелік белгілерге береді [3].

Осылайша, Швецияда шекара дауының көпшілігінде артықшылық жергілікті жердегі кадастрлық түсірме жасаушылар айқындаған межелік белгілерге, аз деңгейде – құжаттарға беріледі. Кадастрлық жүйелерді дамытуға салынған инвестициялардың, ереже бойынша, бірнеше жылда орны толады. Мысалы, Испанияда 1980-жылдардың ортасында жер кадастрының кезекті жаңартылуы туралы мәселе туындады. Құрылыстағы серпін, әсіресе тұрғын үй құрылысы аясында, сонымен қатар Испанияның Еуропа экономикалық қауымдастығына кіруіне орай туындаған ауыл шаруашылығы құрылымындағы айтарлықтай өзгерістер, кадастрдың ақпараттық базасын қайта қарауды және сәйкес картографиялық материалдың жаңартылуын талап етті. Испанияның жер кадастрын жаңарту жобасы жасалып, оны жүзеге асыру үшін жауапкершілік қайтадан құрылған Кадастрлық орталыққа жүктелді. Орталық қызметінің басты міндеттері кадастрды жүргізуді жетілдіру және кадастрлық деректерді өзекті ету болды. Дәл сол мезгілде Кадастр туралы заң жарияланды, оның ережелері жоба жүзеге асқан кезде қол жеткізілетін жетістікке неғұрлым мүдделі биліктің жергілікті органдарымен Кадастрлық орталықтың ынтымақтастығына құқықтық қолдау көрсетуді қамтамасыз етті, өйткені Испанияда жергілікті бюджеттің 60 пайызы жылжымайтын мүлікке салынатын салықтан түсетін түсімнің есебінен құралады. 1984 жылдан 1992 жылға дейінгі кезеңде мемлекет кадастрдың жаңартылуына 120 миллиард песет (шамамен 1 миллиард доллар) жұмсады. Жұмсалған қаражат өте қысқа кезеңде орнына толтырылды. Кадастрлық мәліметтерді жаңарту барысында салық базасы айтарлықтай кеңейтілген болатын. Мысалы, салық салуға жатқызылатын тұрғын үйлер бірлігінің саны бұрындары жасалған салық тізімінде көрсетілгендей 14 миллионды емес, 21 миллионды құрайтындығы анықталды. Салық салынатын жылжымайтын мүлік бірлігінің осылайша көбеюі нәтижесінде жергілікті бюджетке салықтан түсетін алымдар 4 есе өсті. Олардың жалпы жиынтығы жылына қалалық аумақтар үшін 250 миллиард песетті және ауыл шаруашылық жерлері үшін – 50 миллиард песетті құрады.

Швецияда автоматтандырылған кадастрлық жүйені дамытуға 700 миллион швед кронасы жұмсалған, ал оны ұстап тұруға жыл сайынғы жұмсалатын шығын шамамен 350 миллион кронаны құрайды. Сонымен бірге мемлекет жыл сайын осы жүйенің жұмысы нәтижесінде 5 миллиард кронадан астам және жылжымайтын мүліктен жиналатын салық алымынан 16 миллиард крона алады.

Жылжымайтын мүлікке салынатын салық түрлі елдерде негізінен бірдей. Көптеген елдерде жылжымайтын мүлік бағасының өсуіне салынатын салық бар. Бұл салық, үкіметі жермен жасалатын саудагерлік мәмілелердің алдын алуға ұмтылатын мемлекеттерде үлкен маңызға ие. Соның ішінде, бұл салық Испанияда, Бельгияда, АҚШ-ның жекелеген штаттарында алынады. Бельгияда бұл салықтың мөлшері жылжымайтын мүлік бағасы өсімінің 33 пайызын құрайды, ал АҚШ-нда – 50 пайызға жетуі мүмкін. Бірқатар мемлекеттерде баға өсіміне салынатын салық, жер телімі орналасқан шектегі аумақтың дамуына байланысты бағалау құны артқан жағдайда да алынады. Осы салық арқылы жергілікті билік өздеріне бағынышты аумақты дамытуға жұмсалған қаражаттың бір бөлігін қазынаға қайтарады.

Көптеген елдерде жер және басқа жылжымайтын мүлік құқығын басқаға бергенде де салық төленеді. Іс жүзінде мемлекеттердің барлығында, өзінің мәні бойынша құқықты беру түрінің бірі болып табылатын сыйға және мұрагерлікке беруге де салық салынады.

Кейбір мемлекеттердің жергілікті бюджеттеріне, есептеу үшін кадастрлық ақпарат қажет болатын басқа да салықтар түседі. Мұндай салықтарға құрылыс салуға құқық беру, құрылыс жұмыстарын жүргізу үшін төленетін салықтар, құрылыс жүргізу үшін бөлінген жерге құрылыс салынбағаны үшін салық-айыппұл, және басқа да бірқатар салықтар жатады.

Қорытынды. Атап өтілген салықтардың көбісі қазыналық атқарымпаздықты ғана орындамайды, сонымен бірге мемлекеттік саясаттың, мақсаты – жерді тиімді пайдалануды қамтамасыз ету болатын, ықпалды құралы болып табылады. Жер кадастры біздің елімізде соңғы онжылдықта енгізілген. Сондықтан, жер кадастрында көп пікірталас және шешілмеген мәселелер бар, бірақ қазірдің өзінде оның жұмыс істеуін қажеттілігін растады. Болашақта жер кадастрдан басқа ауыл шаруашылығы жерлерінің экологиялық паспорттауды жүргізу қажет, өйткені соңғы жылдары экологиялық жағдай нашарлап кетті.

ӘДЕБИЕТ

- [1] Варламов А.А. Жер кадастры: 6-Т. – 1-т.: Мемлекеттік жер кадастрының теориялық негіздері. – М.: КолосС, 2003. – 350-378-б.
- [2] Ларссон Герхард. Жер құқығын тіркеу және кадастрлық жүйелер. Жер туралы ақпарат пен жер ресурстарын басқаруға арналған қосымша құралдар. – Великий Новгород, 2002.
- [3] Жер ресурстарын басқару, жер кадастры, жерге орналастыру және жерді бағалау (шетелдік тәжірибе) / С. Н. Волков, В. С. Кислов редакциялауымен. – М.: Технологии ЦД, 2003. – 93-107-б.

REFERENCES

- [1] Varlamov A.A. Zher kadastry: 6-T. 1-t. Memlekettik zher kadastryryn teorijalyk negizderi. M.: KolosS, 2003. 350-378-p.
- [2] Larsson Gerhard. Zher kukugun tirkeu zhane kadastrylyk zhujeler. Zher turaly akparat pen zher resurstaryn baskaruga arналган kosymsha kuraldar. Velikij Novgorod, 2002.
- [3] Zher resurstaryn baskaru, zher kadastry, zherge ornalastyru zhane zherdi bagalau (sheteldik tazhiribe) / S. N. Volkov, V. S. Kislov redakcijalaуymen. M.: Tehnologij CD, 2003. 93-107-p.

Э. Мурсалимова, У. Ажимуратова

Казахский национальный аграрный университет, Алматы, Казахстан

ЗАРУБЕЖНЫЕ ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫЕ СИСТЕМЫ

Аннотация. Рассмотрена система ведения кадастра за рубежом, регистрация прав на недвижимость, права собственности и пользования на земельный участок, система налогообложения на земельную территорию, технология кадастровых съемок.

Ключевые слова: кадастр, регистрация земельных участков, землевладелец, кадастровая съемка.

Сведения об авторах:

Мурсалимова Эльмира Аскарвна – к.б.н., ассоциированный профессор, Казахский национальный аграрный университет

Ажимуратова Умит – магистрант 2-курса специальности 6М090700-Кадастр, Казахский национальный аграрный университет