

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ  
БІЛІМ МИНИСТРЛІГІ

СУЛЕЙМЕН ДЕМИРЕЛ УНИВЕРСИТЕТІ  
ҚҰҚЫҚ ЖӘНЕ ӘЛЕУМЕТТІК ҒЫЛЫМДАР ФАКУЛЬТЕТІ

Ерланова Диана Ерланқызы

**Жерге құқықты табыстау арқылы жеке меншік құқығының туындау  
тәртібін цифрландыру**

**МАГИСТІРЛІК ДИССЕРТАЦИЯ**

7М040201 – «Жеке құқық»

Қаскелен, 2023

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ ЖОҒАРҒЫ БІЛІМ  
МИНИСТРЛІГІ

СУЛЕЙМАН ДЕМИРЕЛ УНИВЕРСИТЕТІ  
ҚҰҚЫҚ ЖӘНЕ ӘЛЕУМЕТТІК ҒЫЛЫМДАР ФАКУЛЬТЕТІ  
ҚҰҚЫҚТАНУ КАФЕДРАСЫ

«Қорғауға жіберілді»  
Магистратура директоры  
Орынбасаров Дархан

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 ЖЫЛ

МАГИСТРЛІК ДИССЕРТАЦИЯ

Тақырыбы: «Жерге құқықты табыстау арқылы жеке меншік құқығының туындау  
тәртібін цифрландыру»

7M04201 – «Жеке құқық»

Орындаған:

Ерланова Д.Е.

Ғылыми жетекші  
PhD кауымд. профессор:

Серім Ғ.Ө.

Қосалқы жетекші  
PhD ассистент профессор:

Копбаева А.Б.

Қаскелең, 2023

## КҮНТІЗБЕЛІК КЕСТЕ

**«Жерге құқықты табыстау арқылы жеке меншік құқығының туындау тәртібін цифрландыру» тақырыбы бойынша магистрлік диссертацияны орындау және ұсыну күнтізбелік кестесі**

**2 курс магистранты, 7М04201 – «Жеке құқық» мамандығы**

№	Бөлім атаулары	Жетекшіге ұсыну мерзімдері	Орындалуы	Ғылыми жетекшінің қолы
1	Магистрлік диссертация тақырыбын таңдау және бекіту. Жетекшіні тағайындау.	13.10.2021	Орындалды	
2	Магистрлік диссертацияны орындау үшін тапсырмаларды алу және әзірлеу	15.11.2021	Орындалды	
3	Теориялық материалды таңдау және ғылыми жетекшіге ұсыну	29.11.2021	Орындалды	
4	Практикалық материалдарды іріктеу, теориялық және практикалық материалдарды жүйелеу және ғылыми жетекшіге ұсыну	13.12.2021	Орындалды	
5	Магистрлік диссертацияның/жобаның бірінші бөлімін жазу	18.01.2022 4.03.2022	Орындалды	
6	Магистрлік диссертацияның/жобаның екінші бөлімін жазу	5.03.2022 19.05.2022	Орындалды	
7	Магистрлік диссертацияның/жобаның үшінші бөлімін жазу	1.09.2022 14.11.2022	Орындалды	
8	Магистрлік диссертацияны/жобаны рәсімдеу	28.11.2022	Орындалды	
9	Плагиаттың бар немесе жоқтығын тексеру үшін магистрлік диссертацияны / жобаны жіберу	03.04.2023	Орындалды	

10	Магистрлік диссертацияны / жобаны норма бақылауға бағыттау	10.04.2023	Орындалды	
11	Магистрлік диссертацияны / жобаны алдын-ала қорғау	29.04.2023	Орындалды	
12	Магистрлік диссертацияны / жобаны ғылыми жетекшіге рецензия жазу үшін жіберу	02.05.2023	Орындалды	
13	Магистрлік диссертацияның / жобаның пікір алуға жолдау	22.05.2023	Орындалды	
14	Магистрлік диссертацияны / жобаны кері қайтарып алу және МАК-ға қарастыруға жолдау	01.06.2023	Орындалды	
15	Магистрлік диссертацияны / жобаны қорғау	21.06.2023	Орындалды	

Тапсырманы беру күні : «06» желтоқсан 2021 ж.

Магистратура директоры : Орынбасаров Д. \_\_\_\_\_

Қосалқы жетекші: Копбаева А.Б \_\_\_\_\_

Ғылыми жетекші: Серім Ғ.Ө. \_\_\_\_\_

Тапсырманы орындауға  
қабылдаған магистрант: Ерланова Д.Е \_\_\_\_\_

## **МАЗМҰНЫ**

<b>КІРІСПЕ.....</b>	<b>6</b>
<b>1 Жерге құқықты табыстау тәртібінің теориялық негіздері.....</b>	<b>11</b>
1.1 Жерге меншік құқығын табыстау тәртібінің ерекшеліктері.....	11
1.2 Жерге меншік құқығын табыстау кезіндегі құқық бұзушылықтар үшін жауаптылық.....	24
<b>2 Жеке меншік құқығының туындау тәртібін цифрландыруды құқықтық реттеу.....</b>	<b>32</b>
2.1 Жерге жеке меншік құқығын табыстау процесін цифрландыру кезіндегі тәуекелдер.....	32
2.2 Жерге жеке меншік құқығының табыстау процесін цифрландыру арқылы реттелетін мәселелер.....	34
<b>3 Жерге жеке меншік құқығының туындау тәртібін құқықтық реттеу кезіндегі шет елдердің тәжірбиесі.....</b>	<b>41</b>
3.1 Цифрландыру жобасының шетелдегі тәжірбиесі.....	41
3.2 Қазақстан Республикасында цифрландыру жобасының даму бағыты .....	51
<b>Қорытынды.....</b>	<b>53</b>
<b>Пайдаланылған әдебиеттер тізімі.....</b>	<b>55</b>

## Кіріспе

**Тақырыптың өзектілігі:** Ақпараттық технологиялардың дамуымен жер қатынастары саласында халыққа қызмет көрсету жүйесі бір деңгейде қала алмайды. Бүгінде оны жаңа деңгейге көтеру әбден мүмкін, өйткені республикада жер қатынастары саласындағы қызметтерді көрсету электронды үкімет жүйесінде жүзеге асырылады. Осы мақсатта 2017 жылы «Цифрлық Қазақстан» мемлекеттік бағдарламасы әзірленіп, бекітілді. 2019 жылдың желтоқсанында бағдарламаға түзетулер енгізілді. Электронды үкімет порталы 2006 жылдан бері жұмыс істейді. Алғашқы кезеңде халыққа қызмет көрсету орталықтары көрсететін қызметтердің бір бөлігі электронды түрге көшірілді. Дегенмен, бірқатар себептерге байланысты көптеген қызмет түрлері әлі цифрлық форматта қолжетімді емес. Пандемияның басталуымен 2020 жылдың көктемінде, онлайн қызметтерді көрсетуге кедергі келтіретін мәселелер өткір көрініс тапты. Бұл қоғамды қызметтің барлық түрлерін көрсетуді қажет қызметтерді қашықтықтан (халыққа қызмет көрсету орталықтарында міндетті түрде болмай-ақ) алуға мүмкіндік беретін, халықтың ақпаратқа еркін қол жеткізуін қамтамасыз ететін цифрлық форматқа көшіру керектігіне тағы да көз жеткізді.

«Цифрлық Қазақстан» бағдарламасы республика экономикасын дамытуға және алдыңғы қатарлы геоақпараттық технологияларды пайдалана отырып, барлық қызметтерді цифрлық форматқа көшіруге және статистикалық деректермен жұмыс істеудің жаңа моделін құруға, біртұтас ақпараттық кеңістікті, сондай-ақ деректердің жаңа сапасын қамтамасыз етуге бағытталған. Цифрландыруға көшу барысында бұл бағыттағы шетелдік тәжірибелер диссертациялық жұмысымда зерделенді. Цифрлы платформа статистикалық ақпаратты жинауға, сақтауға, өңдеуге және тарату процестерін үздіксіз автоматтандыруды қамтамасыз ететін ұлттық деректерді басқару жүйесінің элементтерінің біріде бірегейі болары сөзсіз. Платформаны құру есептілікті азайтуға көмектеседі. Сонымен қатар, бұл осындай ақпаратты тарату көлемін арттыруға, пайдаланушылардың осы деректерді алу қызметтерінің қолжетімділігі мен ыңғайлылығына ықпал етеді. Жер ресурстарын басқарудың тиімділігін, ашықтығын және есептілігін арттыратын бірнеше пайдалы және ауқымды процестерді дамытуға әкеледі. Бұл үдерістер азаматтардың мүмкіндіктерін кеңейтіп, экономикалық өсуді жеңілдетіп, жерді басқаруды цифрландыруды тұрақты дамудың маңызды құралына айналдырады.

Жер шары халқының 70 пайыздан астамы заңды түрде тіркелген жерге құқық беретін құжаттарға қол жеткізе алмайды. Жер құқығының қамтамасыз етілмеуі өзінің кері әсерін тигізуде. Атап айтқанда: салықтарды жинауға және қызмет көрсетуге кедергі келтіреді, мемлекеттің аумақтық билігін шектейді. Ақаулы жер тіркеу жүйесі дауларды, сыбайлас жемқорлықты және жерді иеліктен шығаруды тудырады. Дамыған елдерде, қаржыландырудың өсуімен және

жылжымайтын мүлік нарығының жедел дамуымен қатар жазбаларды жүргізудің жаңа цифрлық тәсілдері пайда болды. Жер туралы ақпаратты жақсырақ синхрондауға мүмкіндік беретін цифрландыру, жасанды интеллект және үлкен деректер секілді технологиялар және жерді басқаруға арналған жаңа платформалар енгізуде.

Жер қатынастары саласындағы қызметтерді цифрландыру мәселесі бүгінгі күні ерекше өзекті болып табылады, өйткені ол жерге орналастыруда маңызды рөл атқарады. Жер қатынастар жүйесіндегі негізгі мәселе, басқаруды әртүрлі құрылымдар жүзеге асырады, бұл қиындықтарға және жер заңнамасының айтарлықтай бұзылуына әкеледі. Соңғы жылдары жер қатынастарын жақсарту мақсатында, басқару құрылымында жүйелі өзгерістер болды. Жер қатынастарын цифрландыру, цифрлық технологиялар мен құралдарды жерге орналастыруға, тіркеуге және басқаруға енгізу процесін білдіреді. Мақсат - жерге қатысты ақпарат пен транзакцияларды басқарудағы тиімділікті, ашықтықты және дәлдікті арттыру.

Жер қатынастарын цифрландырудың пайдасы өте көп. Мысалы, ол жерді тіркеу мен табыстаудың жылдамдығы мен дәлдігін арттырады, бюрократия мен сыбайлас жемқорлықты азайтады, ашықтық пен есеп беруді қамтамасыз етеді және жер ресурстарына әділ қол жеткізуді қамтамасыз етеді. Сонымен қатар, цифрландыру жер туралы ақпаратқа оңай қол жеткізуге, талдауға және бөлісуге мүмкіндік береді, бұл саясаткерлерге жерді пайдалануды жоспарлау және басқару туралы негізделген шешімдер қабылдауды жеңілдетеді.

Жерді басқаруды цифрландыру бірнеше пайдалы және ауқымды процестердің пайда болуына әкелді. Соның ішінде ерекше атап өтілетіндердің бірі – жер учаскелерімен жасалатын мәмілелерді онлайн тіркеу, бұл жылжымайтын мүлікке меншік құқығын беру процесін жеңілдетіп, жеделдетеді. Бұл жер мәмілелеріне кететін уақыт пен шығынды қысқартып, сонымен қатар жер нарығындағы ашықтық пен есептілікті арттырады. Жер туралы ақпаратқа қол жеткізу үшін онлайн платформаларды әзірлеу қажет. Бұл платформалар азаматтарға жерді иелену, жерді пайдалану және табыстау құндылықтары туралы ақпарат алуға мүмкіндік береді. Бұл азаматтарға жер мәмілелері бойынша негізделген шешім қабылдауға мүмкіндік беріп қана қоймай, жерді басқарудың жалпы ашықтығын арттырады.

Қазіргі таңда, жерді басқаруда цифрлық карта жасау технологияларын қолдану да кең тараған. Цифрлық картаға түсіру жердің шекарасын нақты картаға түсіруге мүмкіндік береді. Бұл жерді иелену және пайдалану жөніндегі дауларды шешу үшін өте маңызды. Ол сондай-ақ экономикалық өсуді ынталандыруға және жерді пайдалануды жоспарлауды жақсартуға көмектесіп, игеруге жарамды жер учаскелерін анықтауға мүмкіндік береді.

**Зерттеу жұмысының пәні:** Табыстау барысындағы қатынастарды, сот практикасын, сондай-ақ осы мәселелер шеңбері бойынша ғылыми доктриналар

мен ғылыми пікірталастардың мазмұнын реттейтін Қазақстан Республикасы заңнамасының нормалары болып табылады.

**Зерттеу жұмысының объектісі:** Жеке меншік құқығының туындау тәртібін цифрландыру кезінде туындайтын қоғамдық қатынастар.

**Зерттеу жұмысының мақсаты:** Жерге құқықты табыстау арқылы жеке меншік құқығының туындау тәртібін цифрландыру барысында теориялық және практикалық материалдарды қарастыру. Цифрландыру кезінде пайда болатын тәуекелдер мен цифрландырудың пайдасын көрсету. Шетелдік елдердің тәжірибесін қарастыру. Цифрландырудың табиғаты мен ерекшеліктері және пайда болатын тәуекелдердің практикалық көрінісі туралы жан-жақты ғылыми түсінік қалыптастыру, сондай-ақ жаһандық ақпараттық қоғамдағы осы қатынастарды реттеу мәселелерін шешудің құқықтық құралдарын қолдану кезінде туындайтын мәселелерді талдау болып табылады.

**Зерттеу жұмысының міндеттері:**

- Жерге меншік құқығын табыстау тәртібінің ерекшеліктерін айқындау;
- Жерге меншік құқығын табыстау кезіндегі құқық бұзушылықтар үшін жауаптылықты талдау;
- Жерге жеке меншік құқығын табыстау процесін цифрландыру кезіндегі тәуекелдер қарастыру;
- Жерге жеке меншік құқығының табыстау процесін цифрландыру арқылы реттелетін мәселелер зерттеу;
- Жерге жеке меншік құқығының табыстау кезінде туындайтын жер дауларының ерекшелігі және олардың шешу жолдарын табу;
- Цифрландыру жобасының шетелдегі тәжірибесін көрсету;
- Қазақстан Республикасында цифрландыру жобасының даму бағытын енгізу.

**Зерттеу жұмысының ғылыми жаңалығы:** Цифрландыру бағдарламасын пайдалану кезінде құқықтық қатынастарды реттеудің нақты тетіктерінің болмауынан туындайды. Қазақстан Республикасының ғылымы мен практикасы үшін цифрландыру саласы әлі зерттелмеген болып табылады. Бұл зерттеу жұмысында мынадай сипаттағы мәселелер қаралатын болады: цифрландыруды пайдалану кезіндегі құқықтық проблемаларды талдау және салыстыру; сондай-ақ цифрландыруды пайдаланудың қауіпсіздігі мен тиімділігін жақсарту үшін негізгі ғылыми тұжырымдар мен ұсынымдар ұсынылатын болады.

**Зерттеу барысында келесі әдістер қолданылды:**

- *Монографиялық* – жер қатынастары, жерге орналастыру жүйесінің қазіргі жағдайын зерделеу, осы саладағы кемшіліктерді анықтау, электронды үкімет жүйесінде көрсетілетін қызметтерді цифрландыру саласындағы шет мемлекеттердің тәжірибесін зерделеу;
- *Статистикалық* – жерді пайдалану туралы мәліметтерді және басқа да қажетті ақпаратты жинау;

- *Танымның жалпы ғылыми әдістері*, (талдау, синтез және т.б.), сондай-ақ салыстырмалы құқықтану әдісінің бірқатар жеке ғылыми әдістері, жүйелік құрылымдық, кешенді зерттеулер,)
- *Дедукция әдісі* - енгізу мен қолданудағы негізгі проблемалық аспектілерді қарастыруда қолданылады;
- *Талдау* - осы әдісті қолдану арқылы осы диссертацияның мақсатына қол жеткізілді;
- *Синтез* - құқықтық нормаларды талдау барысында алынған білімді бағалау және біріктіру үшін қолданылады;
- *Салыстырмалы талдау* – жер учаскелерін цифрландыруды құқықтық реттеу тетіктерінің ұқсастықтары мен айырмашылықтарын әр түрлі шет елдердің заңнамаларында анықтау мақсатында жасалады;
- *Аналитикалық* - зерттеу нәтижесінде алынған мәліметтерді талдау әдістері қолданылды.

**Зерттеу жұмысының практикалық маңыздылығы:** Табыстау тәртібін цифрландыру барысында туындайтын мәселелерді құқықтық реттеу болып табылады. Бұл тақырыпты таңдау табыстау процесінің белсенді дамуына, сондай-ақ заманауи заңнамада цифрландырудың қажеттіліктерін енгізуге байланысты. Халықаралық ұйымдар деңгейінде цифрлық құқықты дамытудың бірнеше стратегиялары пысықталғанына қарамастан, цифрлық технологиялардың құқықтық табиғаты мен оларды құқықтық реттеудің негіздері туралы теорияда да, іс жүзінде де бірыңғай түсінік жоқ. Ғылыми талдаудың дәстүрлі принциптеріне де, деректерді өңдеудің қолданбалы әдістерінің нәтижелеріне де негізделген іргелі құқықтық институттардың объективі арқылы цифрландыру жүйесі мен оның негізгі категорияларын түсіну болып табылады. Сонымен қатар, жерге құқықты табыстау арқылы жеке меншік құқығының туындау тәртібін цифрландырудың практикасын жетілдіру және зерттеу нәтижесінде алынған материалдарды оқу процессінде қолдану болып табылады.

**Ғылыми мәселені бағалау:** Жер қатынастарын цифрландыру Қазақстан құқығы жүйесінде орын алып жатқан жаңа ұғым болып табылады. Жер учаскесіне құқық беру бойынша бірыңғай тәсілдерді әзірлеу, сондай-ақ "Цифрлық Қазақстан" мемлекеттік бағдарламасы шеңберінде оны электрондық форматқа ауыстыру арқасында жер учаскелерін беру рәсімін оңайлату болып табылады.

**Зерттеудің теориялық базасы:** Берілген зерттеу жұмысының жазылу барысында ішінен келесі азаматтардың еңбектерін атап көрсетуге болады: Ә.С. Стамқұлов, Ә.Е. Бектұрғанов, С.А. Боллоубов, А.Х. Хаджиев, Б.Ж. Абдраимов, Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айгаринова, Е.К. Серекбаев, А.Л. Корнеев, Б.В.Ерофеев, Л.С.Явич, Б. Базарбек, А.Б. Сопыханова, Д.Л. Байдельдинов, А.Е. Еренов, Ж.Х. Қосанов, Л. Асланов, М.Тайжан, А.Б.Копбаева, А.С Мавлянов.

**Зерттеудің нормативтік базасы:** Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы 2001 жылғы 16 шілдедегі N 242

Заңы. "Цифрландыру, ғылым және инновациялар есебінен технологиялық серпіліс" ұлттық жобасын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2021 жылғы 12 қазандағы № 727 қаулысы. Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне жер қатынастары мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы 2021 жылғы 13 мамырдағы № 39-VII ҚРЗ.

**Қорғауға шығарылатын тұжырымдар:** Біздің диссертациялық зерттеуде жерге жеке меншікті табыстауды құқықтық реттеудің кешенді талдауы жүргізілді. Талдау нәтижесінде, жерді табыстау кезеңдері дұрыс болмағандықтан, елімізде заңсыз құрылыстар, экологиялық зиянды сонымен қатар, топырақтың құнарлылығын бұзатын әрекеттер анықталды. Заңсыз әрекеттердің барлығы, жер дұрыс табысталмағаннан болып жатыр. Сол себепті Цифрландыру бағдарламасын ауқымды жүйе негізінде қарастырып, соның барысында туындайтын тәуекелдерді ескеріп, Цифрландыру заңына өзгерістер енгізу қажет.

**Диссертация құрылымы:** Диссертация кіріспе, негізгі үш бөлімнен, қорытындыдан, пайдаланған әдебиеттер тізімінен тұрады.

Диссертацияның бірінші бөлімінде жалпы жерге құқықты табыстаудың ерекшеліктері, сонымен қатар, жерге меншік құқығын табыстау кезіндегі құқық бұзушылықтар үшін қандай жауаптылықтар бар екендігі қарастырылды.

Диссертацияның екінші бөлімінде жеке меншік құқығының туындау тәртібін цифрландыруды құқықтық реттеу айқындалған. Цифрландыру кезінде пайда болатын тәуекелдер мен реттелетін мәселелер толық зерттелген.

Үшінші бөлімінде цифрландырудың халықаралық деңгейдегі даму тенденциясы, сонымен қатар цифрландыру бағдарламасы бойынша шет ел тәжірбиесіне талдау жүргізілген.

**Жарияланымға шыққан мақалалар:** Диссертациялық зерттеу тақырыбы бойынша екі ғылыми мақала жарияланды, олар:

1. «Пути разрешения земельных споров при предоставлении земельного участка» (Сулеймен Демирель атындағы университет хабаршысының 2023 - №1(62) саны).

2. «Жерге жеке меншік құқығын табыстау процесін цифрландыру кезіндегі тәуекелдер» (Сулеймен Демирель атындағы университет хабаршысының 2023 - №2(63) саны).

# 1 Жерге құқықты табыстау тәртібінің теориялық негіздері.

## 1.1 Жерге меншік құқығын табыстау тәртібінің ерекшеліктері

ҚР Жер Кодексінің 3 бабына сәйкес жер Қазақстан халқына тиесілі [1]. Мемлекетіміз, халықтың атынан меншік құқығын жүзеге асырады. Жерге меншік құқығын табыстаудың ерекшеліктері Жер кодексінде бекітілген қағидалардан бастау алады. Жеріміздің тұтастығын қорғау мақсатында енгізілген жер қатынастарын құқықтық реттеудің бірқатар қағидалары Жер кодексінің 4-ші бабында көрсетілген[1].

*ҚР аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі қағидасы.* Жер учаскесін жеке меншікке табыстау – берілген жер учаскесін мемлекеттік басқару шеңберінен шығаруды немесе мемлекеттің аумағын бөліп беруді білдірмейді. Жер жеке меншікке табысталғанымен мемлекеттің реттеу аясында қалады. Сондықтанда, мемлекетіміздің егемендігін, аумағының бөлінбейтіндігін әрі оның тұтастығын қадағалау үшін, көрсетілген қағиданы ұстану маңызды.

*Жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау қағидасы.* Аталған қағида бойынша жер адамның әлеуметтік және экономикалық сонымен қатар өмір тіршілігін қанағаттандыру үшін пайдалануға қажетті табиғи ресурс болып табылады. Табиғи ресурстарды сақтап оны қорғауды жүзеге асырмай, экономикалық және әлеуметтік қажеттіліктерді іске асыру мүмкін еместігін білдіреді. [2].

*Жерді қорғау және ұтымды пайдалану қағидасы.* Жерді ұтымды пайдалану қағидасының мазмұны жер санаттарының түріне қарай әртүрлі болып келеді. [2]. Ауыл шаруашылық, орман шаруашылығы мақсатындағы жерлер сонымен қатар тұрғын үй, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды пайдалануда жердің негізгі мақсатын қамтамасыз етіп әрі тарихи – мәдени объектілерді дұрыс сақталуын қамтамасыз етуді көздейді.

*Экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету қағидасы.* Қағида жоғарыда атап өткен табиғи ресурс ретінде қорғау мен сақтау қағидасынан туындайды. [2]. Жердің экологиялық жағдайын бұзбауды, топырақтың құнарлығын төметпей керісінше жер ландшафты тұрақты ұстап тұру жағдайын жасап, оны сақтап, қорғауды көздейді. Аталған, жерге кері әсерін тигізетін процестердің алдын алу үшін, жер қорының жағдайына бақылау жүйесі ретінде жер мониторингі үздіксіз жүргізілуі керек. [3].

*Мысалы: Қосымша 2*

2021 жылғы 8-9 қаңтар аралығында \*\*\*\*\* \*\*\*\* Петропавл қаласында Малое Белое ауылының жанындағы "Жылы канал" аумағы орналасқан. ТОН-1 ДУ 530 мұнай құбырының құбырлары қазылып, нәтижесінде құбырлар зақымдалып, 20,9 шаршы метр аумақта 13585 тонна мұнай өнімдері ағып кеткен.

Бұл жердің қауіпті химиялық заттармен ластануына және 4 755 293 (төрт миллион жеті жүз елу бес мың екі жүз тоқсан үш) теңге мөлшерінде экологиялық залал келтіруге әкелді.

Сот ҚР ӨҚБТК-нің 337-бабының 4-бөлігі бойынша, егер бұл әрекетте қылмыстық жазаланатын іс-әрекет белгілері болмаса, жерді экологиялық залал келтіруге әкеп соққан қауіпті химиялық заттармен ластау ретінде саралады. [4].

*Демек, біз бұл тұрғыда жерге келтірілген залал үшін қылмыстық жауапкершіліктің жоқтығын көруге болады.*

*Жерді нысаналы пайдалану қағидасы.* Елімізде жерге құқықты табыстау, орналастыруды жоспарлау және де қандай да бір әрекет жасау «жерді нысаналы мақсатына қарай пайдалану» қағидасы арқылы жүзеге асырылады. Құқықтық режим аймақтарға бөлуге сәйкес белгілі бір санатқа және рұқсат етілген пайдалану түріне жататындығына байланысты анықталады. Осылайша, жердің нысаналы мақсаты негізінде жерді санаттар мен рұқсат етілген пайдалану түрлеріне бөлу кезінде жер мен жер учаскелерінің тиімді шекаралары белгіленіп, оларды одан әрі пайдалану мен игеруді жоспарлау жүзеге асырылады. Нысаналы мақсат арқылы ерекше құнды жерлерді қорғау оларды жекелеген санаттарға бөлу және одан әрі арнайы реттеу арқылы жүзеге асырылады. Жерді жекеленген санаттарға бөлу, бір санаттан басқа санатқа ауыстыру яғни, жердің нысаналы мақсатын өзгерту барысында Қазақстан Республикасының Үкіметі, сондай-ақ, қала, аудан, облыс, республикалық маңызы бар, қалалардың жергілікті атқарушы органдары ҚР Жер кодексінде және өзге де заң актілерінің шегінде, аталған тұлғалар өз құзыреттерін жүргізе алады.

*Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің басымдығы қағидасы.* Ауыл шаруашылығы мақсатында қолдануға жарамды жерлер бірінші кезекте ауыл шаруашылығы өндірісі үшін берілуі керек[5]. Ауыл шаруашылығының алқаптарының сапасы, көлемі, топырақтың құнарлылығының бүлінуіне әкеп соғатын, ауыл шаруашылығы дақылдарына зиянды заттар бөліп шығаратын объектілерді салу мен пайдалану, су режимі сонымен қатар жер сапасы нашарлаған жағдайда, келтірілген шығын толық көлемде өтелуі тиіс[5].

*Жердің жай – күйі және оған қолжетімділік туралы ақпаратпен қамтамасыз ету қағидасы.* ҚР Жер кодексінің 158 бабында көрсетілгендей, белгілі бір жер учаскесі туралы мемлекеттік жер кадастрының мәліметтері үзінді түрінде беріледі. Құзыретті органдар құжаттамаға енгізілген мәліметтердің анықтығын қамтамасыз етуге міндетті болып табылады.

*Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс-шараларды мемлекеттік қолдау қағидасы.* Жерді қорғау шараларын жергілікті бюджет арқылы қаржыландыру жергілікті бағдарламаларға сәйкес анықталады.

*Жерге залал келуін болдырмау немесе оның зардаптарын жою қағидасы.* Жерге залал келтірмеу, топырақтың құнарлылығын бұзбауды көздейді. Жер сапасының нашарлауына әкеп соғатын әрекеттер үшін, жауапты тұлға толық

шығынды көтеруге тиіс. Жерге залал келуін болдырмай, келтірілген зардаптарды жою үшін аталған қағиданы ұстану және басшылыққа алу өте орынды [5].

*Жоғарыда аталған қағидаларды қарастырып көрейік:*

Қазіргі таңда ауыл халқы үшін өзекті болып тұрған, жайылымдық жерлер. Өкінішке орай, 30 жыл бойы әкімдер жеке меншікке, жер пайдалану құқығына, конкурсқа заңсыз берген, сол себепті екі ортада әрбір ауылды жеке дара қарайтын болсақ, ауылдың маңындағы жайылым үшін жерлер қалмай қалған. Олардың барлығы не жеке меншіктегі жерлер немесе жер пайдалану құқығына берілген жерлер. Екі ортада халық зардап шегіп жатыр. Көп болса ауылдың ішіндегі бір шөп өсіп тұрған жерге жаюға тура келеді. Бұндай жағдайды жоққа шығару керекпіз. Бұл диссертациялық жұмыстың мақсаты, сәлде болса жер заңнамаларына өзгеріс енгізіп, халықтың мұңы мен мұқтажын, жер кодексінің нормаларын ескере отырып, халықтың пайдасына өзгерістерді енгізу болып табылады.

Соның ішінде ең негізгі ұсыныс, бұл қоғамдық жайылымдар, өкінішке орай, Жер кодексінің 26 бабында сондай-ақ 97,98,101 баптарында "қоғамдық жайылым" деген сөз жоқ. Жайылымдар туралы заңның өзінде де, "қоғамдық жайылым" деген сөз жоқ. Барлық жайылымдар бар, бірақ қоғамдық деген ұғым жоқ. Заңның өзінде "қоғамдық жайылым"-ды шегелеп қоюымыз керек. Не себепті?

Себебі:

Біріншіден: *Қоғамдық жайылым дегеніміз* - ол халықтың малын асырау үшін, мал жаю үшін арналған жайылымды жерлер. Ол ауылдың төңірегіндегі жерлер.

*Ұсыныс:*

Әрбір ауылдың маңында 5-7км көлемінде радиус бекіту. Ол радиустың көлемінде, жерлер ешкімге берілмеу керек. Оны тек қана ауылдың тұрғындары пайдалану керек. Ол жерлер ешкімге, яғни жеке меншікке я болмаса жер пайдалану құқығына берілмеуі керек. Ол қоғамдық жайылымдық жерлер болу тиіс. Осы арқылы біз қоғамдық жерлерді қалыптастыру керекпіз. Жайылымның маңындағы жерлерді мемлекеттің қажеттіліктері үшін алып қоюмыз керекпіз. Олар қазір жеке меншіктердің иелігінде. Жер кодексінің 84-бабында көрсетілгендей, жайылымдар үшін арналған жерлерді мемлекеттің қажеттілігі үшін алуға болады. Демек, заңда бекітілген норма бар, оның тек қана механизмдерін енгізу керекпіз. Механизмдер неге тіреліп тұр? Ақшаға тіреліп тұр. Ақша болса, жер бар, ақша жоқ болса жерде жоқ деген сөз бір сөзбен. Сондықтанда, жайылымдар туралы заңның аясында, мемлекеттік қажеттіліктер үшін алудың ерекшіліктерін енгізіп оны міндеттету керек. Ауылдық округтік әкімі, аудан әкімін халық мал жаю үшін, қоғамдық жайылымдық жерлерді резервке қою міндеттемелерін әкімнің тікелей қызметіне жүктеу, қазірдің өзінде әкімдер, жер болса, ол жерді конкурсқа шығарып беріп жібереді. Оның барлығы, сыбайлас жемқорлыққа әкеп соғады. Сондықтанда, біз бұл жемқорлықтың тамырынан кесуіміз керекпіз. Ол үшін не істеу керек?

Біріншіден, әкімнің тікелей міндетіне жайылымдық жерлерді резервке қою керек, егерде әкім жайылымды жерлерді резервке қоймаса онда әкімді жауапкершілікке тарту мәселесін Әкімшілік құқық бұзушылық кодексіне енгізуіміз керекпіз. Өкінішке орай, Әкімшілік құқық бұзушылық кодексінде, Жайылымдар туралы Заңнамада да, Жер кодексінде де көзделмеген. Осы нормаларды енгізу керекпіз.

Келесі мәселе, Жайылымдарға арналған жерлер көбінесе жеке меншікте немесе пайдалану құқығында екенін атап өттік. Аталған жерлердің иесі, басқа адамдар өздерінің жеке меншік жерлерінде малдарын жаймау үшін, жерлерге орлар қазып тастаған [Сурет - 1].



*1 Сурет - Ор*

Кейбіреуі 500 м, кейбіреулері 1км-дей тракторлармен ор қазып тастайды. Ордың тереңдігі 1,5м – 3м- ге тең. Сонда халықтың малы, келесі бетте орналасқан өзеннен не болмаса, арықта су ішу үшін, аталған ордан өтуі керек болады. Осының салдарынан біраз халықтың малдары қырылып қалған. Сондықтанда, Жер Кодексінің 65-бабына Шаруа қожалықтары жалпы жеке меншік иелері, ор қазуға, сол арқылы жерді бүлдірмеуге міндетті деген норманы енгізу. Егерде жер пайдаланушы, ор қазып қойса, ал, ол мәселе Жер Кодексінің 65-бабында міндеттеме ретінде тұрса және жер иесі аталған міндеттемені орындамаса, бұндай жағдайда, онымен жалға алу шарты бір жақты бұзылады. Яғни, жер мемлекеттік меншікке қайтарылады.

Келесі мәселе, көп жайылымдық жерлерді иеленген пайдаланушылар, олар ауылдың маңындағы жерлерді егістікке айналдыруға тырысады(жерді жыртып тастайды). Ал, халық жылдап сол жерде малын игеріп, жайып жүрген. Бір мезетте, әкімдік ол жерді конкурсқа шығарып, жер иесі сол конкуртан жеңіп алады. Бұл жағдайды, Жер Кодексінің 98 бабында «Жайылымдық жерлерді егістікке

айналдыруға болмайды» деп, және 65 бапқа міндетті ретінде бекітуіміз керек. Егер жер иесі жайылымдық дерді, егістікке айналдырып, жартып тастаған жағдайда ол Жер Кодексінің 65-ші бабында көрсетілген міндеттемені орындамады деген сөз. Демек, бізде қолымызда өкілеттілік бар, біз оны тексеріп онымен жалға алу шартын бұзып, жерді мемлекеттік меншікке қайтарамыз. Барлық келтірілген шығынды, жер пайдаланушы өз мойнына алу керек. Экологиялық Кодексте рекультивацияға кеткен шығынды, сол жерге залал келтірген субъектінің өзі Жерді қайта құнарландыру (рекультивация) жобасын әзірлейді. Жерді қайта құнарландыру (рекультивация) жобасын бекітеді. Өкінішке орай, бізде сыбайлас жемқорлық терең тамыр жайып кеткен. Жерді жыртып залал келтірседе, оны әкім, прокурорлар қадағаламайды.

*Жерді ақылы пайдалану қағидасы.* Жерді пайдалану тек ақы төлеу арқылы жүзеге асырылады дегенді білдіреді. Жердің белгілі ақшалай бағасы жердің рөлін өзге құнды ресурстармен салыстырып, жерге залал келтірілген жағдайда шығынды дәл анықтауға мүмкіндік береді.

Елімізде жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншік танылады және бірдей қорғалады. Меншік иесі, өзіне тиесілі жер учаскесін пайдалануға сонымен қатар оған билік жүргізуге құқығы бар.

Жер учаскесіне меншік құқығы ҚР Жер кодексінің 22-ші бабына сәйкес туындайды. (Кесте-1)



Кесте-1

*Табыстау* - азаматқа жерді пайдалану құқығы тікелей мемлекеттің тарапынан берілетіндігін білдіреді.

Заңды тұлғаларға және азаматтарға жерді пайдалану құқығын табыстау республикалық маңызы бар қаланың, облыстың, ауданның, сонымен қатар облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органының шешімі негізінде өз құзыреттіліктерін жүргізеді. Табыстау барысында ҚР Үкіметінің немесе жергілікті атқарушы органның уақытша жер пайдалану құқығын табыстау туралы тиісті шешімі негізінде жалға беру шарттары немесе уақытша өтеусіз жер пайдалану шарттары жасалады.

*Беру* – бұл ретте, жерді пайдалану құқығын басқа жер пайдаланушының беретіндігін білдіреді.

Жер пайдалану құқығын беру Қазақстан Республикасының заңдарында

өзгеше көзделген негіздер бойынша, сондай-ақ азаматтық-құқықтық мәмілелер бойынша жүргізіледі. Пайдалану құқығын беру барысында, тұлға өз бетінше жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерте алмайды.

*Тұрақты жер пайдалану құқығы* – азаматтың мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін ақылы немесе ақысыз шектеусіз мерзімге иеленуі болып табылады.

*Уақытша жер пайдалану құқығы* – жеке және заңды тұлғаларға уақытша ақылы(жалдау) немесе ақысыз жер пайдалану құқығын беруді білдіреді.

*Уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығы* – мемлекеттік жер пайдаланушыларға, бақша өсіру үшін, маусымдық жайылымдар үшін сонымен қатар халықтың мал жаюы мен шөп шабуы үшін және ҚР заң актілерінде көзделген өзге жағдайларда ақысыз пайдалануға беріледі.

*Уақытша өтеулі жер пайдалану құқығы* – мемлекеттік емес заңды тұлғаларға, азаматтарға сондай-ақ халықаралық ұйымдарға қысқа немесе ұзақ мерзімді жалдау құқығын табыстауды білдіреді.

*Қосалқы жер пайдалану құқығы* - тұлға өзінің жер пайдалану құқығын иелігінен шығармай, ал өзіне тиесілі жер учаскесін қала, астана, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың уәкілетті органдарына хабарлай отырып, басқа тұлғаға уақытша жер пайдалануға беріліп соның негізінде кейінгі жер пайдалану яғни, қосалқы жер пайдалану құқығы туындайды. Бұл ретте, тұлға әрдайым уақытша жер пайдаланушы болып есептеледі.

*Жер пайдалану құқығының әмбебап құқықтық мирасқорлық тәртібімен ауысуы* – мұраға ие болу кезінде құқық мирасқорында жер пайдалану құқығының туындауын білдіреді.

Жер учаскесіне беру құқығы төменде көрсетілген тәртіппен жүзеге асырылады:

- Құқық беру туралы өтінімді қабылдау;
- Нысаналы мақсаты бойынша пайдалану мүмкіндігін айқындау;
- Жер учаскесін алдын-ала таңдау;
- Жер комиссиясының қорытынды дайындауы;
- Жерге орналастыру жобасын әзірлеу және оны бекіту;
- Әкімнің жер учаскесіне құқық беру туралы шешім қабылдауы;
- Сатып алу – сату немесе уақытша жер пайдалану шартын жасасу;
- Жер учаскесінің шекарасын белгілеу;
- Жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын дайындау және оны бекіту.

Жер учаскесіне беру құқығы ҚР Жер кодексінің 43-ші бабына сәйкес жүзеге асырылып қана қоймай, аталған тәртіп сақталуы тиіс екендігін көздейді. Практикада көп қателіктердің бірі жер учаскесіне құқық берудегі тәртіптің сақталмауынан болып жатады. Атап айтсақ, *Қосымша 1 – де* Әкімнің шешімі мен жер комиссиясының қорытындысы бір учаскіге қатысты. Барлығы бес учаскі бар. Бес учаскі бірінен соң бірі тұр. Барлығы әкімнің шешімімен жер комиссиясының қорытындысын алды, басқа құжат жоқ. Енді олар мерзімін ұзартпақшы.

Бастапқыда олардың мерзімі 4 жыл 10 ай болған. *Жерге орналастыру жобасын жасамай, әкім шешім шығарған.* Жоғарыда көрсетілген, Жер кодексінің 43-ші бабына сәйкес, әкім шешімді жерге орналастыру жобасы әзірленіп, бекітілгеннен кейін шығаруы тиіс болатын, бірақ тәртіп сақталмаған. Жер учаскесін беру туралы кез келген шешім жер комиссиясының оң қорытындысы және де жерге орналастыру жобасы негізінде қабылданады. Демек, бұл заң бұзушылық болып табылады.

Жер учаскесіне құқық беру кезінде жер комиссиясы маңызды рөл атқарады. Жер комиссиясы – алқалы орган болып есептеледі. Комиссия өзінің жұмысын әділдік, алқалылық, жариялылық және ашықтық қағидаларын назарға алып жүзеге асырады. Комиссия өз қызметінде, Қазақстан Республикасының Конституциясын, Қазақстан Республикасының заңдарын, сондай-ақ Қазақстан Республикасының жер қатынастарын реттейтін нормативтік құқықтық актілерін басшылыққа алады. Комиссия мүшелері құрамының жалпы санының кемінде үштен екісі қатысса, заңды деп есептеледі. Бұл ретте қатысатын қоғамдық кеңестер, агроөнеркәсіптік кешен саласындағы мемлекеттік емес ұйымдар және өзге де салалық мемлекеттік емес ұйымдар, Қазақстан Республикасының Ұлттық кәсіпкерлер палатасы, сондай-ақ жергілікті өзін-өзі басқару органдары өкілдерінің саны қатысып отырған жер комиссиясы мүшелерінің жалпы санының кемінде елу пайызын құрауы тиіс. Жер кодексінің 43-ші бабына сәйкес комиссия мүшелерінің саны тақ болуға сонымен қатар, тоғыз адамнан кем болмауы тиіс. Алайда, бұл реттеде құқық бұзушылықтар бар екендігін атап өткен жөн. *Қосымша 2-де* жер комиссиясының шешімі берілген. Комиссия мүшелері: М.Р. Жапаров, М.Б.Карнаков, Е.А.Калиев, А.А. Болубаев, М.Ж. Оразалиев, Х.Д.Юсупалиев. Барлығы 6 адам. Заңға сәйкес комиссия мүшелерінің саны тақ (9,11,13,15 адам т.б.) болуы керектігін атап өттік. Көрсетілген шешімде комиссия мүшелерінің саны жұп (6 адам) екендігі анықталып, Жер кодексінің 43-ші бабында белгіленген талап сақталмағандығы анықталды.

*Жер учаскілерін объектілір құрылысы үшін беру.*

Белгілі бір жерді тандап, ол жерге объект салу сұралған кезде, ең алдымен сұралып отырған жер учаскесіне алдын-ала таңдау жүргізіледі. Яғни, сұралған жерге объект салуға болады ма, объект салуға арналған жердің қатарына жатады ма?, т.б. сұрақтар бойынша жер комиссиясы жан-жақты зерттеуі тиіс. Шыққан қорытынды негізінде жерге құқықты табыстау туралы жерге орналастыру жобасы әзірленеді. Жобаның құрамында, қарастырып отырған жер учаскесінің көлемі, шекарасы, оның орналасқан жері, берілетін жер учаскесінің ауыртпалықтары, аралас меншік иелері және жер пайдаланушылар мен сервитуттары анықталады. Жерге орналастыру жобасының негізінде таңдалған жер учаскесі орналасқан жеріндегі уәкілетті органы құқықты табыстау туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасын дайындайды. Кез келген

объектіні салу барысында, соған қарасты заңнамалар негізінде жүзеге асырылады. Мысалы, Ғибадат үйін салу үшін ҚР-ның діни қызмет және діни бірлестіктер туралы заңнамасына сәйкес берілген шешім арқылы жүзеге асырылады.

*Жеке тұрғын үй құрылысы үшін берілетін жерлер*

Жеке тұрғын үй құрылысы - белгіленген тәртіппен бекітіліп берілген жер учаскелерінде азаматтардың өз күшімен, мердігерлік немесе заңдарда тыйым салынбаған басқа да әдіспен жеке тұрғын үйлер салуы болып табылады.

Кез-келген істің басында жоспар болады. Құрылыс кезінде, бас жоспар орындалмайды. Бар болған жоспарлардың көбісі заңға сәйкес келмейді.

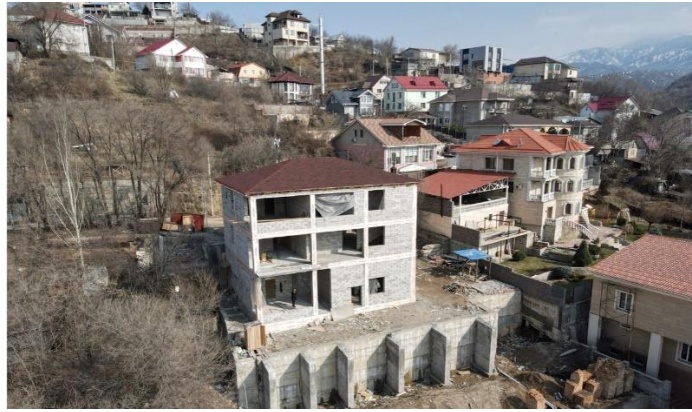
Қазіргі таңда құрылыс саласы қарқынды дамуда. Құрылыс саласы қарқынды дамығаннан кейін, құрылыс объектісіне, пәтерлерге сұраныс көп. Демек, құрылыс компанияларға, негұрлым көп үй соқса, соғұрлым пайдалы деген сөз. 2018 жылы Сәулет қала құрылыс туралы заңға, құрылыс компаниялардың пайдасына 52 бабына тиісті өзгерістер енгізген. Бұрынғы заңның редакциясы бойынша жоба 5 жылдың ішінде орындалуы тиіс болатын. 2018 жылы Үкіметтің ұсынысы бойынша бұрынғы тиісті нормаларға өзгерістер енгізіп қазіргі мәтіні бойынша егжей-тегжей жобасы жылына 2 өзгерістен аспауы тиіс. Демек, бүкіл қаланың архитектуралық келбетін жылына кемінде 2 рет өзгерте аламыз деген сөз. Құрылыс компаниялары жаппай, қала құрылыс жобаларын өз бастамалары бойынша ұсынып, қаржыландырып, әкімдік арқылы бекітіп, егжей-тегжей жобаларын бекіткен. Соның салдарынан қалаларда жаппай заңсыз құрылыстар көбейіп кеткен. Негізінен құрылыстың өзін екіге бөле аламыз. Біріншіден – заңсыз құрылыс, екінші – заңды құрылыс. Бірақта егжей-тегжей жобасын өзгерте отырып, бас жоспарға қарама-қайшы енген өзгерістер деп есептей аламыз. Мысалы бас жоспар бойынша ол рекреациялық аймақ деп есептелінеді, ал егжей-тегжей жобасы бойынша тұрғын-үй аймағы деп есептелінеді. Бұл жердегі білу керек ақпарат, ол, бас жоспар – негізгі құжат. Қалған құжаттама: құрылыс жобасы сол сияқты егжей-тегжей жобалары – бұлар қосымша құжаттама. Жер Кодексінің 102 бабы бойынша негізгі құжат – бас жоспар. Сәулет, қала құрылысы заңының 51 бабы бойынша негізгі жоба – бас жоспар. Қалған егжей-тегжей жобасы, бас жоспарға сәйкес болуы тиіс. Ал іс жүзінде басқаша болып тұр. Бұған қадағалау жүргізетін әрбір облыстық, қалалық деңгейде ГАСК қадағалау жүргізуі керек. Ол қадағалауды жүргізбейді. Оның үстінде индустрия министрлігі бар, оның құрамында тұрғын-үй құрылыс комитеті бар. Құрылыс комитеті сулет қала құрылысы туралы заңға сәйкес, қала құрылыс саласында қадағалау функциясына ие. Сондықтанда қала құрылыс комитеті тиісті нұсқауларды беруге міндетті, яғни қарама-қайшы болса. Бұл жағдайдың барлығы, қала құрылыс комитеті, индустрия министрлігі, ГАСК уәкілеттік органы, прокуратура жұмыс жасамауының салдарынан болып жатыр. Нәтижесінде қалалардың архитектуралық келбеті өзгеріп жатыр.

Құрылыс нормаларына сәйкес жолдың арақашықтығы бар, әрбір тұрғын-үйдің арасында белгілі бір арақашықтық бар, жасыл желектің, саябақтың т.б., яғни барлығының құрылыс нормаларының барлығы бекітіліп қойған. Бірақта өкінішке орай, құрылыс нормаларын алып, қазіргі құрылыс объектілерінің кез-келгенін алатын болсақ, көбісі құрылыс нормаларына сәйкес келмейтіні анық. Заңсыздық белең алуда.

Түркия мемлекетіндегі жағдай барлығына белгілі. Қазіргі таңда, құрылыс компаниялардың қызметкерлерінің барлығын темір торға салуда. Себебі бұл, заңсыз құрылысқа әкеп соқты. Дәл сол секілді жағдайлар біздің елдеде орын алуы мүмкін. Заң нормаларының кез-келгенін қарасақ, құрылыс компания жауап бермейді, оған жауап беретін – авторлық/техникалық қадағалау, себебі, олар тиісті қорытынды құжат береді. Ал, олар қорытынды құжат үшін жауапқа тартылмайды. Қазір пәтер сатып алған жағдайда, ол үй ертен жер сілкінісі кезінде тұрама, жоқ әлде, құлап қаладыма Түркия еліндегідей? Біз оны білмейміз. Біз өзіміздің жинаған ақшамызды құрылыс компаниясына саламыз. Өкінішке орай, сапасыз заң дегеніміздің бастамасы осында.

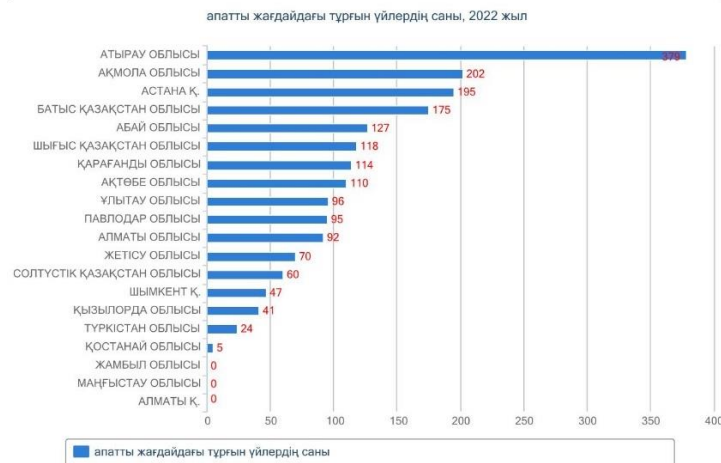
21 наурыз 2021 жылы Сағынтаевтың заңсыз қаулысы бойынша Медеу саябағының 25 гектар жері Элиталық котедждер соғу үшін берілген. Бас жоспарға сәйкес, бұл ерекше қорғалатын табиғи аймақ деп есептелінеді. Жер Кодексінің 146 бабы бойынша ерекше қорғалатын табиғи аймақ – жеке меншік құқыққа берілмейді. Заңсыз қаулы бойынша бұл жерді рекреациялық аймақтан – тұрғын-үй аймағына ауыстырып, жеке меншік құқыққа беріп жіберген. Беріп қана қоймай жерді 60-қа жуық жер телімі ретінде бөліп тастаған. Нәтижесінде бұлардың барлығы сыбайлас жемқорлыққа әкеп соғады. Заңның талаптарына сай, егерде қаулы заңсыз деп танылса және соттың шешімі заңды күшіне енсе, заңсыз қаулыны қабылдаған лауазымдық тұлғалар қылмыстық жауапкершілікке тартылуы тиіс. Бұл мәселе, цифрлық палтформаға салынған кезде шешілетіні анық. Себебі, барлық керек деректер сонымен қоса, кімнен-кімге өтіп жатқандығы ашық түрде көрсетіледі. Объектіні салу үшін жергілікті органнан рұқсаттама қағазы керек. Бұл рұқсаттама және осыған ұқсас құжаттардың барлығы бір парталға жинақталса, аталған ресми құжаттар, автоматты түрде бас жоспарға және егжей-текжей жоспарларына сәйкес берілетін болуы керек. Яғни, жауапты тұлға өз тарапынан бергісі келсе беріп, бергісі келмесе бермейтін әрекеттер жасай алмайды.

Елімізде сел қауіпі туындайтын елді мекендер бар. Атап айтқанда : Алматы, Шымкент, Өскемен, Тараз, Талдықорған т.б.. Қазіргі таңда аталған аймақтарда жаппай құрылыстар көбейіп кеткен. Алматы қаласының өзін алып қарайтын болсақ, құрылыс объектілерінің көбісі дерлік тау жақта көбейіп кеткен (Сурет - 1).



Сурет – 1

Заңсыз құрылыстың салдарынан апатты жағдайда тұрған үйлердің саны артуда. 2022 жылғы көрсеткішке назар салсақ, апатты үйлердің көшін Атырау қаласы бастап тұр (Сурет - 2).



Сурет - 2

Заңсыз құрылыстың өсуін бірқатар факторлардың жиынтығымен түсіндіруге болады. Жылдам урбанизация, халық санының өсуі және қала құрылысының жеткіліксіздігі көбінесе тұрғын үй мен инфрақұрылымға сұраныс пен ұсыныс арасындағы алшақтықты тудырады, бұл өз кезегінде рұқсат етілмеген құрылысқа қолайлы жағдай жасауға ықпал етеді. Сонымен қатар, сыбайлас жемқорлық, құқық қолданудың әлсіз тетіктері және реттеудің тиімсіздігі мұндай қызметтің таралуына ықпал етеді. Демек, ерікті ғимараттар, қоғамдық кеңістіктерге қол сұғу, сондай-ақ реттелмеген қайта құру және кеңейту қалалық ортаның тұтастығына нұқсан келтіріп, үйреншікті жағдайға айналуда. Заңсыз құрылыстың салдары кең және қоғамның әртүрлі аспектілеріне әсер етеді.

Біріншіден, бұл қоғамдық қауіпсіздікке қауіп төндіреді, өйткені рұқсат етілмеген құрылымдар көбінесе қауіпсіздік стандарттары мен құрылыс нормаларына сәйкес келмейді, бұл жазатайым оқиғалар мен объектілердің құлау қауіпін арттырады.

Екіншіден, бұл іс-шаралар жоспарланбаған елді мекендердің құрылуына,

кептелістерге және қолданыстағы инфрақұрылымға ауыртпалыққа әкеліп соқтырады. Сонымен қатар, заңсыз құрылыс қорғалатын табиғи аумақтарға қол сұғу, табиғи дренаж жүйелеріне кедергі жасау және құнды ресурстарды сарқу арқылы қоршаған ортаның нашарлауын күшейтеді.

Заңсыз құрылысты практикалық тұрғысынан қарастырып көрейік.

2021 жылғы 16 қыркүйекте Павлодар облысының жерді пайдалану және қорғау жөніндегі мемлекеттік инспекторы жер заңнамасының сақталуына жоспардан тыс тексеру жүргізді. Тексеру нәтижесінде мыналар анықталды: Айыпталушы тұлға құқық белгілейтін құжаттарсыз гаражды орналастыру және қызмет көрсету үшін 26,56 шаршы метр жер учаскесін заңсыз алып оны пайдаланған. Аталған жер Екібастұз қаласында, "Энергетик" тұтыну кооперативінде орналасқан [6].

Анықталған жер заңнамасының бұзылуына байланысты уәкілетті органның лауазымды адамы 2021 жылғы 16 қыркүйектегі №86 нұсқама (бұдан әрі мәтін бойынша - нұсқама) берді. Нұсқама алынған күннен бастап бір ай ішінде, яғни 2021 жылғы 16 қазанға дейін гараж жойылуы тиіс екендігі көрсетілген.

Кейінгі бақылау тексеруінде аталған орында жер учаскесін босату жөнінде шаралар қабылдағандығы және жер заңнамасының анықталған бұзушылықтарын жойылмағандығы анықталған.

Әкімшілік құқық бұзушылық туралы кодекстің 462 бабының 3 тармағына сәйкес:

Мемлекеттік бақылау және қадағалау органдары (лауазымды адамдар), мемлекеттік органдардың лауазымды адамдары өздерінің құзыреті шегінде берген заңды талаптарды немесе нұсқамаларды, ұсынуларды, қаулыларды орындамау немесе тиісінше орындамау – рұқсаттың қолданылуын тоқтата тұрып немесе онсыз не қызметті немесе жекелеген қызмет түрлерін тоқтата тұрып немесе онсыз, жеке тұлғаларға – бес, лауазымды адамдарға – он бес, шағын кәсіпкерлік субъектілеріне немесе коммерциялық емес ұйымдарға – бір жүз, орта кәсіпкерлік субъектілеріне – екі жүз, ірі кәсіпкерлік субъектілеріне бес жүз айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде айыппұл салуға алып келеді [4].

Жер кодексінің 161-1 бабының 2 тармағы бойынша тиісті рұқсат құжаттары жоқ жер учаскесін иеленуші адам заңнамада көрсетілген әкімшілік жазалар қолданылған күннен бастап, күнтізбелік отыз күн ішінде аталған учаскені босатуға міндетті.

Сот шешімі бойынша заң бұзушы тұлға кінәлі деп табылып, Қазақстан Республикасы Әкімшілік құқық бұзушылық туралы Кодексінің 462-бабының 3-бөлігінде көзделген әкімшілік құқық бұзушылық жасағаны үшін айыппұл түрінде әкімшілік жаза қолданылды.

Алмалы ауданы, Абылай хан даңғылы, 107-үй мекенжайында заңсыз құрылыс тұрғызылған [6].

Алматы қаласының әкімшілік құқық бұзушылық жөніндегі

мамандандырылған ауданаралық сотының 2023 жылғы 27 наурыздағы қаулысымен "Matador" ЖШС ӘҚБТК-нің 319-бабына сәйкес:

тұрғын үй, өнеркәсіптік, ауыл шаруашылығы, гидротехникалық (су шаруашылығы) немесе құрылыс объектілерін жерге заңсыз және өтеусіз беру - заңсыз салынған немесе заңсыз пайдаланудағы құрылыстарды қандай да бір төлемақысыз заңсыз пайдалану немесе беру. Бұл ретте жеке тұлғаларға 15 АЕК мөлшерінде айыппұл түрінде әкімшілік санкция, лауазымды тұлғаларға - 30 АЕК, шағын кәсіпкерге, жеке кәсіпкерлерге немесе коммерциялық емес ұйымдарға - 30 АЕК, орташа кәсіпкерге - 31 айлық орташа айлық табыс көрсеткіші, ірі кәсіпкерге - екі жүз АЕК мөлшерінде айыппұл өндіріп алу салынуы мүмкін.

Нәтижесінде компанияға 103500 теңге көлемінде айыппұл түрінде әкімшілік жаза қолданылды, сондай-ақ Алматы қаласы, Алмалы ауданы, Абылай хан даңғылы, 107-үй мекенжайында орналасқан заңсыз тұрғызылған құрылысты мәжбүрлеп бұзу ұйғарылды.

Семей қаласы, Жанас көшесі мекенжайы бойынша орналасқан көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу кезінде Қ. С. Сарымовқа қатысты 2023 жылғы 15 наурыздағы № 236000000/00000 ҚР БП Құқықтық статистика және арнайы есепке алу Комитетінің облыс бойынша басқармасында тіркелген жоспардан тыс тексеру жүргізу барысында, (149, 147, 141, 143, 143А, 145, 145 Д. 2)", жер учаскесіне тиісті құқықсыз ӘҚБТК-нің 319-бабының талаптарын бұзғандығы анықталды [6].

Сот отырысында Қ.С. Сарымов жасалған құқық бұзушылыққа өзінің кінәсін толық мойындап, істің мән-жайын растап, көппәтерлі тұрғын үйдің құрылысы жүзеге асырылғанын түсіндірді, алайда қазіргі уақытта салынған объектіге құжаттары ресімдеу және заңдастыру сатысында тұрғандығын жеткізді. Бұзушылық түрінде жазаны қолданбауды сұрады.

Басқарма өкілі Е. М. Байленов әкімшілік құқық бұзушылық туралы хаттаманы қолдап, Жанас көшесі мекенжайындағы объектіде көппәтерлі тұрғын үй салу үшін жер учаскесіне тиісті құқық жоқ екендігі анықталғанын атап өтті.

ӘҚБТК-нің 319-бабы бойынша жауапкершілік жерге тиісті құқықсыз өндірілген, тұрғын, шаруашылық гидротехникалық (су шаруашылығы) немесе тұрмыстық объектілерді заңсыз салғаны үшін туындады.

"Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 68-бабы 2-тармағына сәйкес объектіде құрылыс-монтаждау жұмыстарын жүргізуге Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес тиісті жер пайдалану құқығы не жеке меншік құқығы берілген жерлерде ғана жол беріледі.

Сот шешімі бойынша, Қ.С. Сарымов ӘҚБТК-нің 319-бабында көзделген әкімшілік құқық бұзушылық жасады деп танылып, мемлекет кірісіне мәжбүрлеп бұзбай 36225 (отыз алты мың екі жүз жиырма бес) теңге мөлшерінде әкімшілік айыппұл түрінде әкімшілік жазаға тартылды.

*Жоғарыда көрсетілген практикалық әдістерден, заңсыз құрылыс*

*тұрғысында қылмыстық жауапкершіліктің жоқтығын көруге болады.*

Заңсыз құрылыс мәселесін шешу заңнамалық, реттеуші және құқық қолдану шараларын қамтитын көп қырлы тәсілді талап етеді. Қолданыстағы құрылыс нормалары мен ережелерін күшейту, бекіту процестерін жеңілдету және заңсыз құрылыс қызметін анықтау және жолын кесу үшін мониторинг пен құқық қолданудың тиімді тетіктерін құру маңызды. Сонымен қатар, ашықтықты, есеп беруді және басқару тәжірибесін арттыру сыбайлас жемқорлық деңгейін төмендетуге және сәйкестікті жақсартуға көмектеседі. Мемлекеттік органдардың, қала жоспарлаушылардың, қауымдастықтардың және басқа да мүдделі тараптардың бірлескен күш-жігері стратегияларды сәтті жүзеге асыру үшін өте маңызды. Кешенді стратегияларды жүзеге асыра отырып, нормативтік шеңберге сәйкес келетін, қоғамдық қауіпсіздікке ықпал ететін және тұрғын үй мен инфрақұрылымға тең қол жеткізуге ықпал ететін тұрақты, инклюзивті қалалық ортаны құра аламыз.

Заңсыз құрылыстың алдың алу үшін ұсыныстар:

1 Космомониторингті енгізу. Бізде ауыл шаруашылығында космомониторинг енгізілді. Оны Жер Кодексінің 92 бабына енгізу қажет. Өкінішке орай, аудан, қалаларда космомониторинг жоқ. Егерде біз космомониторингті енгізсек, онда заңсыз құрылыс объектілерінің барлығын біз білетін боламыз.

2 Құрылыс компаниялардың жауапкершілігін күшейтуіміз керек. «Заңсыз құрылыс» деген ұғымды кеңейтуіміз керекпіз.

3 <https://elicense.kz/?lang=ru> сайтта құрылыстың барлық құжаттарын сұрату.

4 Қоғамдық бақылауды күшейтуіміз керекпіз. Әкімдіктің қаулысы шыққан күннен бастап, тиісті қадағалаушы органдар қоғамдық бақылауды жүргізуі керек.

5 Қала құрылысы кодексін қабылдау.

6 Сейсмоаудитті енгізу.

Көп нәрсеге назар салып, ескіргенді жаңартуымыз керек. Бір Заң аясындағы дүниелерді кеңейтуіміз керек. Бұның барлығы болашақтың ісі деп жатады, бірақ бұл, алыс болашақ емес, бұл кезек күттірмей жасалатын дүние екені, яғни, өзекті мәселе екені анық, бұл біздің мақсат.

## 1.2 Жерге меншік құқығын табыстау кезіндегі құқық бұзушылықтар үшін жауаптылық

Мемлекеттің және Қазақстанның нарықтық даму кезеңінің құқығының аса маңызды функцияларының бірі мемлекеттік басқарудың тиісті әдістерін іске асыру негізінде жер-құқықтық қатынастар субъектілерінің құқықтық мінез-құлқын қамтамасыз ету жөніндегі функция болып табылады. Бұл жер-құқықтық реформаның дамуымен және жер қатынастары саласындағы мемлекеттік басқаруды реформалаумен түсіндіріледі. Сонымен қатар, жер саласындағы құқықтық тәртіп жер қатынастарын либерализациялау және жер иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын кеңейту арқылы қамтамасыз етіледі.

Жер құқық бұзушылықтарына жер туралы жасалған және заңмен тыйым салынған әрекеттер немесе әрекетсіздік жатады. Шын мәнінде, бұл жерге меншік құқығын, жерді пайдалану тәртібін немесе жерді қорғау саласындағы талаптарды бұзу болып табылады.

Жер құқық бұзушылықтарына сондай-ақ лауазымды тұлғалардың оларға жүктелген жер құқықтық қатынастарын басқару жөніндегі өкілеттіктері мен функцияларын орындамауға немесе бұзуға байланысты іс-әрекеттері жатады.

Жер құқық бұзушылықтарын жасауға кінәлі адамдар заңнамада белгіленген тәртіппен жауапқа тартылады [6].

Жер құқығы теориясы жер құқық бұзушылықтарын екі топқа біріктіруге болады деп санайды: таза жер және экологиялық құқық бұзушылықтар. Құқық бұзушылықтарды сипаттау үшін ол әртүрлі белгілерге сәйкес жүзеге асырылатын жіктеу әдісі қолданылады. Дегенмен, жауапкершілік түрлері бойынша жіктеу ең маңызды практикалық мәнге ие. Осы жіктеуге сәйкес қылмыстық құқық бұзушылықтар, әкімшілік және азаматтық-құқықтық құқық бұзушылықтар, тәртіптік теріс қылықтар бөлінеді.

Жер заңнамасын бұзғаны үшін азаматтық-құқықтық жауапкершілік жерді ұтымды, тиімді және қауіпсіз пайдалануды қамтамасыз етуден тұратын меншік иелерінің, жер иелерінің, жер пайдаланушылар мен жалға алушылардың мүліктік мүдделері мен қоғам мүдделерінің негізделген теңгеріміне қол жеткізудің ең тиімді құқықтық құралдарының бірі болып табылады. Азаматтық-құқықтық жауапкершілік өтемақы-қалпына келтіру және қорғау функцияларын орындайды. Жер қатынастары саласында бұл функциялар жер учаскесін неғұрлым толық қалпына келтіруді қамтамасыз етуде (өтемақы функциясы) және жер қатынастарына қатысушылардың бұзылған құқықтарын қорғауда (қорғау функциясы) көрінеді. Азаматтық құқық бұзушылық, әдетте, әрекеттің заңсыздығы, зиянның болуы, заңсыз әрекет пен келтірілген залал арасындағы себеп-салдарлық байланыс және зиян келтірушінің кінәсін құрайды. Шығындарды өтеу ҚР Азаматтық кодексінің 9-бабына сәйкес азаматтар мен ұйымдардың құқықтарын қорғау тәсілдерінің бірі болып табылады. Жер

иеленушілердің, жер пайдаланушылар мен жер учаскелерінің меншік иелерінің, сондай-ақ жер учаскелерін жалға алушылардың құқықтарының бұзылуынан келтірілген залалдар, оның ішінде жіберіп алған пайда азаматтық заңнамада көзделген тәртіппен толық көлемде өтелуге жатады.

Сот шешімінің негізінде құқықтардың бұзылуына кінәлі адам, мысалы, топырақтың құнарлылығын қалпына келтіру, бұрынғы шекаралардағы жер учаскелерін қалпына келтіру, бұзылған ғимараттарды, құрылыстарды, құрылыстарды салу немесе заңсыз тұрғызылған ғимараттарды, құрылыстарды, құрылыстарды бұзу, меже және ақпараттық белгілерді қалпына келтіру, басқа да жер құқық бұзушылықтарын жою сияқты міндеттерді заттай орындауға мәжбүр етілуі мүмкін және туындаған міндеттемелерді орындау.

Шығындар ең алдымен экономикалық (материалдық) зиянды білдіреді. Шығындардың құрамына нақты залал, яғни жоғалған мүліктің құны және құқығы бұзылған, өз құқығын қалпына келтіру үшін жұмсалған немесе оған тура келетін шығындар кіреді (ҚР АҚ 9-бабының 4-тармағы). Шығындардың қатарына әдеттегі жағдайларда алынуы мүмкін алынбаған кірістер де жатады. Мұндай кірістер жоғалған пайда деп аталады. Шығындар заңды түрде де (мысалы, ауыл шаруашылығы дақылдарын өсіру үшін пайдаланылатын жер учаскесін жол салу үшін алып қою нәтижесінде) де, заңсыз әрекеттер (мысалы, мүлікті өртеу арқылы жою) нәтижесінде де туындауы мүмкін. зиян келтіру кезіндегі "шығындар" терминінен басқа, заңнамада "зиян"термині қолданылады. Әдетте зиян келтіру адамның өмірі мен денсаулығына (физикалық және моральдық зиян) және қоршаған ортаға (экологиялық зиян) зиян келтірген кезде айтылады. Зиян келтірген кезде зиян келтіру салдарынан міндеттемелер пайда болады. Мұндай міндеттемелер шарттан тыс болып табылады: олар, әдетте, шарттық қатынастарда жоқ адамдар арасында пайда болады. Бұл келісімшарттық қатынастарда Тараптардың бір-біріне келтіретін зияны мен залалының тағы бір айырмашылығы. Зиян әрекеттің немесе әрекетсіздіктің салдарынан болуы мүмкін. Мысалы, қоршаған ортаның ластануы нәтижесінде (әрекет) немесе топырақ эрозиясының алдын алу шараларын қолданбаған кезде (әрекетсіздік).Зиян әдетте заңсыз әрекеттерді жасау нәтижесінде пайда болады. Шығындарды өтеу мөлшерін анықтау кезінде жалпы ереже қолданылады: зиянның мөлшері зиянды өтеу кезінде болған бағалар бойынша белгіленеді. Зиянды өтеу туралы азаматтық заңнаманың ережелері жер заңнамасында көрініс табады. ЖК 165 бабына сәйкес, меншік иелеріне немесе жер пайдаланушыларға келтірілген шығын:

1) жер учаскелері мемлекет мұқтажы үшін меншік немесе жер пайдалану құқығының тоқтатылуына әкеп соғатындай етіп мәжбүрлеп иеліктен шығарылған;

2) жер пайдаланудың ерекше режимінің белгіленуіне байланысты меншік немесе жер пайдалану құқығы шектелген;

3) меншік иелерінің немесе жер пайдаланушылардың құқықтары бұзылған;  
4) топырақ құнарлылығының бұлуына әкеп соғатын, су режимін нашарлататын, ауыл шаруашылығы дақылдары мен егіндеріне зиянды заттар бөліп шығаратын объектілерді салу мен пайдалану нәтижесінде жер сапасы нашарлаған;

5) осы Кодекстің 91-бабында көзделген жерді алып қою жағдайларында толық көлемінде өтелуге тиіс. Алайда, азаматтық құқық бұзушылық әкімшілік немесе тәртіптік теріс қылықпен немесе қылмыстық қылмыспен байланысты болған кезде, осы заңсыз әрекетті жасаған адам тәртіптік, материалдық, әкімшілік, қылмыстық жауаптылыққа тартылады [8].

Жер қатынастары саласында жасалатын әкімшілік және қылмыстық құқық бұзушылықтар санының ұлғаюына байланысты жағымсыз құбылыстар кездесетіні анық. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың да, мемлекеттік органдардың лауазымды адамдарының да жер қатынастары саласындағы құқыққа қайшы әрекеттері жер құқықтық қатынастарының одан әрі дамуына кедергі келтіретіні сөзсіз.

ҚР жер заңнамасын бұзғаны үшін әкімшілік жауапкершілік шараларын қолдану тәжірибесін қарастырайық. Іс жүзінде жер учаскесін мақсатсыз пайдалану жағдайлары жиі кездеседі. Сонымен қатар, сот практикасында жер заңнамасын ұзақ уақыт пайдаланбауға немесе бұза отырып пайдалануға байланысты жер учаскелерін алып қою туралы даулар даулардың едәуір бөлігін алады.

ҚР Жер кодексінің 65-бабының 1-тармағына сәйкес " жер учаскелерінің меншік иелері немесе жер пайдаланушылар жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес пайдалануға міндетті..."[12, 65-баптың 1-тармағы]. Бұл ретте" жер учаскесінің нысаналы мақсаты мен пайдалану режимін, сондай-ақ оны пайдаланудың басқа да шарттарын жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы өз еркімен өзгерте алмайды " [12, 65-баптың 4-тармағы]. ҚР ЖК 65-бабының 4-бөлігінде көрсетілген талаптарды бұзу, яғни жер учаскесін нысаналы мақсатқа сай пайдаланбауға байланысты іс-әрекеттер жасау әкімшілік құқық бұзушылық болып табылады. Бұл әкімшілік құқық бұзушылық "жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану жөніндегі міндеттерін орындамауы" 339-бабының 3-тармағында көзделген [4]. Осы Әкімшілік құқық бұзушылық үшін Санкция" Жеке тұлғаларға – бес, шағын кәсіпкерлік субъектілеріне – он, орта кәсіпкерлік субъектілеріне – жиырма, ірі кәсіпкерлік субъектілеріне-елу айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде ескерту жасауға немесе айыппұл салуға әкеп соғады " [4]. Мұндай құқық бұзушылықтар қалалық және ауылдық жерлерде жиі кездеседі. Мысалы, мақсатты жер учаскесін пайдалану жеке қосалқы шаруашылықты азық – түлік дүкеніне, қойма үй-жайларына немесе тұрғын үй-жайларға (уақытша тұрғын үй салу және оларды жалға беру) жүргізу үшін тағайындау-бұл жалпы әкімшілік

құқық бұзушылық. Әрине, мұндай әкімшілік құқық бұзушылықтар белгіленеді, ал кінәлі адамдар анықталған бұзушылықтарды жою туралы ұйғарым шығара отырып, әкімшілік жауапкершілікке тартылады.

Жер заңнамасына сәйкес оның нормаларын орындамағаны үшін жерді алып қою көзделген. Мәселен, ҚР Жер кодексінің 94-бабының 2-тармағына сәйкес 92 және 93-баптарында көзделген жағдайда жер учаскесін мәжбүрлеп алып қою туралы талап арыз Қазақстан Республикасының Әкімшілік құқық бұзушылық туралы кодексінде көзделген жазалау шаралары қолданылғаннан кейін және жер учаскесінің меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға берілген Қазақстан Республикасы жер заңнамасының талаптарын бұзушылықтарды жою туралы нұсқаманың мерзімі өткеннен кейін беріледі. [9]. Жер учаскесін мақсаты бойынша пайдалану жөнінде шаралар қабылдау үшін мерзім – бір жыл, ал Қазақстан Республикасының заңнамасын бұзушылықтарды жою жөнінде шаралар қабылдау үшін мерзім, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесін ұтымсыз пайдалануды қоспағанда, Қазақстан Республикасының заңнамасын бұзушылық анықталған кезден бастап үш ай болып белгіленеді [9]. Аталған нұсқама "жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы" ҚР Заңына сәйкес тіркелуге тиіс [9].

Бұған мысал ретінде жер учаскесін алып қою туралы сот ісін келтіруге болады. "Ақтөбе облысының жерді пайдалану мен қорғауды бақылау басқармасы" ММ жер учаскесін мемлекет меншігіне алу туралы Ш. - да сотқа шағым түсірді. Мотивация бойынша жауапкер дүкен салуға арналған 3000 шаршы метрлік жер учаскесінің иесі бола отырып, оны 11 жылдан астам уақыт бойы мақсатына сай пайдаланбайды. Жер учаскесін тексерушілер жауапкердің жер учаскесін мақсатына сәйкес пайдаланбайтынын растады. Сонымен қатар, тексеру нәтижесінде берілген құқық бұзушылықты жою туралы бұйрық та орындалмады. Сот қаулысымен жауапкер әкімшілік жауапкершілікке тартылды. Сот шешімімен "дүкен салу үшін" нысаналы мақсатымен жалпы ауданы 3000 ш. м. жер учаскесін Ш. - дан мемлекеттік меншікке алып қою туралы қаулы шығарылды. Бұл жағдайда жер учаскесін алып қою үшін оны нысаналы мақсаты бойынша ұзақ уақыт игермеу және пайдаланбау және уәкілетті органның нұсқамасын орындамау негіз болып табылады [10].

*Жер заңнамасын жетілдіру қажеттілігін көрсететін тәжірибеден тағы бір мысал келтірейік.*

Жер ресурстарын мемлекеттік басқару органдарының құқық қолдану іс-әрекетінің практикасын талдау көрсеткендей, жер құқық бұзушылықтары көбінесе жерге меншік құқығын және басқа да мүліктік құқықтарды анықтауға байланысты жасалады. Жер учаскелерін сатып алатын қарапайым азаматтардың оларға жер учаскесі қандай құқықпен берілгені туралы нақты түсінігі жоқ. Бұл кейіннен жер заңнамасының бұзылуына және әкімшілік-құқықтық мәжбүрлеу шараларын қолданумен байланысты жер пайдаланушы үшін әртүрлі жағымсыз

құқықтық салдарға әкеледі. Қазақстан Республикасында жер заңнамасында меншік құқығының әртүрлі түрлері қарастырылған. Олардың негізінде жеке және заңды тұлғаларға жер телімдері берілуі мүмкін айта кеткен жөн. Жер учаскелерін табыстаудың негізі *-азаматтардың конституциялық құқықтары* болып табылады. Сонымен, Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабының 1-тармағына сәйкес «жерге мемлекеттік және жеке меншік танылады және бірдей қорғалады» [10]. Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабының 3-тармағында көрсетілгендей «Жер мен оның қойнауы, су, өсімдіктер мен жануарлар дүниесі, басқа да табиғи ресурстар мемлекеттік меншік болып табылады. Жер заңда белгіленген негіздер, шарттар және шектерде жеке меншікте де болуы мүмкін» [11].

Қазақстан Республикасының жер заңнамасында «Шаруа немесе фермер қожалығын жүргізуге, жеке қосалқы шаруашылықты жүргізуге, орман өсіруге, бау-бақша өсіруге, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысын жүргізуге арналған жер учаскелері...» Қазақстан Республикасының азаматтарына ғана жеке меншікке беріледі деп нақты анықталған.

Заңнаманың бұл ережелері негізгі болып табылады және оларды ешқандай сылтаумен өзгертуге болмайды, өйткені оларды рұқсатсыз өзгерту заңдық жауапкершілік шараларын қолдануға әкеп соғады.

Қазіргі уақытта Қазақстанда жеке тұлғалардың, ауылшаруашылық ұйымдарының, кәсіпорындар мен мекемелердің жерге құқықтарын анықтаумен байланысты мәселелерде туындайтын жер деликтерінің саны жер құқық бұзушылықтарының көп бөлігін құрайды. Бұл ретте, Қазақстан Республикасының жер заңнамасына сәйкес ауыл шаруашылығы тауарын өндірушілерге жер пайдалану құқығында шаруа қожалығын жүргізу үшін жер учаскелері берілуі мүмкін екенін есте ұстаған жөн.

Бұл ретте Қазақстан Республикасының Жер кодексінде белгіленген жер пайдалану құқығы жоғарыда атап өткен жолдармен туындайды:

- жер пайдалану құқығын беру;
- жер пайдалану құқығын беру;
- жер пайдалану құқығының әмбебап мирасқорлық тәртібімен ауысуы (мұрагерлік, заңды тұлғаны қайта ұйымдастыру)» .

Сонымен бірге, жер заңнамасына сәйкес «жерді пайдалану құқығы төменде көрсетілген негізінде туындайды:

- мемлекеттік органдардың актілері;
- азаматтық-құқықтық мәмілелер;
- Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген өзге де негіздер»

Сонымен, Қазақстан Республикасының Жер кодексінде адамдардың жер учаскелеріне құқықтары олардың нысаналы мақсатына сәйкес айқындалған. ҚР Жер кодексі сондай-ақ жеке тұлғаның мәртебесі өзгерген жағдайда, мысалы, жеке тұлғаның азаматтығы болған жағдайда жер учаскесіне құқықты тіркеу тәртібін

реттейді. Бұл мәселелер ҚР Жер заңнамасының тиісті нормаларын қолдану практикасы үшін маңызды.

ҚР Жер Кодексінің 23-бабының 2-бөлігіне сәйкес "шаруа немесе фермер қожалығын, жеке қосалқы шаруашылықты, орман өсіруді, бау-бақша өсіруді, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысын жүргізуге арналған, сондай-ақ құрылыс салуға берілген немесе өндірістік немесе өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлермен (құрылыстармен, құрылыстармен) және олардың кешендерімен салынған жерлер, соның ішінде ғимараттарға (құрылыстарға, құрылыстарға) қызмет көрсетуге арналған жерлер олардың мақсатына сәйкес Қазақстан Республикасы азаматтарының жеке меншігінде ғана болуы мүмкін. Жоғарыда аталған жерлердің меншік иесі болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан жағдайда, меншік құқығы ҚР Жер кодексінің 66-бабына сәйкес иеліктен шығарылуға немесе қайта ресімделуге жатады". Бұл ретте, ҚР Жер кодексінің 66-бабына сәйкес " аталған құқық үш ай ішінде иеліктен шығарылуға тиіс немесе аталған мерзімде Кодекске сәйкес жерге сондай субъектіге тиесілі болатын құқық етіп қайта ресімделуге тиіс. Осы талап орындалмаған жағдайда "облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органы жер учаскесін оның орналасқан жері бойынша қайтару туралы талап арыз береді". Көбінесе тұлға Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан кезде ҚР Жер кодексінің 66-бабында көрсетілген талаптар туралы білмейді, дегенмен бұл оны жауапкершіліктен босатпайды. Ал атқарушы орган "жер учаскесін оның орналасқан жері бойынша қайтару туралы талап арызды" уақтылы бермеген. Бұл шетел азаматтары осындай жер учаскелерін иеліктен шығару жөніндегі мәмілені куәландыруға жүтінген жағдайда белгілі болады.

Жер заңнамасын талдау ҚР Жер кодексінде ҚР Жер кодексінің 66-бабында көрсетілген норманың орындалуын бақылау тетігі көзделмегенін көрсетті. Мәселен, ҚР Жер кодексінің 147-бабында жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын уәкілетті органдардың функциялары көрсетілген. Көрсетілген функциялар тізбесінде ҚР Жер кодексінің 66 бабының орындалуын бақылау көзделмеген.

Осыған байланысты жер учаскесінің меншік иелерінің ҚР Жер кодексінің 66-бабы нормаларының орындалуын бақылауды жерді пайдалану мен қорғауды бақылауды жүзеге асыратын уәкілетті органдарға жүктеуді ұсынамыз.

Сонымен қатар, ҚР азаматтығынан шығу рәсімін жүргізетін көші-қон қызметі органдарына жер заңнамасының талаптарын сақтамағаны үшін жауапкершілік туралы ҚР азаматтығынан шығу кезінде азаматтарды хабардар ету міндетін жүктеуді ұсынамыз. Немесе көші-қон органдарының басқа да қажетті құжаттармен бірге міндетті түрде қабылдауы, азаматтың азаматтықтан шыққан кезде жер заңнамасының көрсетілген талаптары туралы хабардар етілгені туралы қолының нотариат куәландырған түпнұсқалығы бар өтініш.

Жер заңнамасын бұзғаны үшін әкімшілік мәжбүрлеумен байланысты жер қатынастары саласындағы мемлекеттік органдардың қызметін талдау жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер заңнамасын сақтауын тексеру және осы саладағы құқық бұзушылықтарды анықтау жөніндегі міндеттерді орындау кезінде іс жүзінде ешқандай қиындықтар болмайтынын көрсетті. Құқық бұзушыларды жауапкершілікке тарту бойынша әкімшілік іс жүргізуді лауазымды адамдар жүзеге асырған кезде проблемалар мен қиындықтар туындайды. *Мұндай проблемаларға мыналар жатады:*

1. Жер учаскесінің меншік иесінің қолына тапсырылуы тиіс жер учаскесін тексеру туралы хабарламаны беру үшін жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларды табу қиынға соғады. Көбінесе жер учаскелерінің иелері немесе жер пайдаланушылар аймақтан немесе тіпті елден тыс жерде тұрады. Мамандар жер учаскесін тексеруді ескертусіз бастай алмайды.

2. Бос жер учаскесін анықтаған кезде инспектордың тексеруді өз бетінше бастай алмауы. Жер учаскесін тексеру рәсімі күрделі. Жер учаскесін тексеру үшін құқық қорғау органдарының, мемлекеттік органдардың немесе жеке тұлғалардың өтініші қажет сонымен қатар, барлық бақылаушы және қадағалау органдары тексеруді құқықтық статистика органдарында тіркеуге міндетті, содан кейін ғана жер учаскесін тексеруді бастауға міндетті.

3. Жер заңнамасын бұзу туралы істерді жүргізу мерзімдері ұзартылған. Осылайша, жер заңнамасына сәйкес сатып алынған жер учаскесін игеруге 3 жыл беріледі. Егер жер учаскесін меншік иесі немесе жер пайдаланушы игермесе, онда жер инспекторлары тексеру жүргізу барысында "жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану жөніндегі міндеттерін орындамағаны" үшін әкімшілік жауапкершілікке тартуға міндетті [ 339-баптың 1-тармағы]. Құқық бұзушы әкімшілік жауапкершілікке тартылады және учаскені игеруге тағы бір жыл беріледі. Егер бір жыл өткеннен кейін құқық бұзушылық жойылмаса, онда жер инспекторы алдағы тексеру туралы хабарлама жіберуге тиіс. Жер учаскелерінің меншік иелері немесе жер пайдаланушылары әкімшілік жауапкершілікке тартылған жағдайда, олар тұрғылықты жерін өзгерту немесе әкімшілік және сот ісін жүргізудің "ұзақ" мерзімдерін пайдалану арқылы қайта жауапкершіліктен жалтара бастайды. Мәселен, жер инспекторы әкімшілік жауапкершілікке қайта тарту үшін тексеру жүргізуге бастамашылық жасайды, оның нәтижелері бойынша жер заңнамасын құқық бұзушыны сот арқылы әкімшілік жауапкершілікке тартуға тиіс. Сот әкімшілік істі бір ай бойы қарайды. Сот шешім шығарғаннан кейін құқық бұзушының өзі қолданатын сот шешіміне шағымдануға құқығы бар. Осылайша, құқық бұзушы уақытты ұтып алады және оны көбінесе жер учаскесін игерудің көрінісін жасау үшін пайдаланады (мысалы, учаскені қоршау, құрылыс материалдарын әкелу немесе іргетас қалау).

Заңнамадағы олқылық-жер учаскесін игеру критерийлері анықталмаған. Мұны жерді пайдалану мен қорғауды бақылау басқармасының шенеуніктері де растайды. Мысалы, жер учаскесінің иесі немесе жер пайдаланушы жер учаскесін қоршап алған немесе бірнеше блок әкелген, сот жер учаскесін игерудің бастамасы ретінде қарастыруы мүмкін. Құқық бұзушы әкімшілік жауапкершілікке тартылғаннан кейін және кейіннен істі экономикалық сотқа жер учаскесін алып қою үшін бергеннен кейін, оған қатысты әкімшілік іс қозғалған құқық бұзушы жер учаскесін игере бастағанын мәлімдейді. Осылайша, жер учаскесін игеру белгісіз мерзімге кешіктіріледі.

Жоғарыда айтылғандарға байланысты ҚР ӘҚБтК-нің 338 және 339-баптарын қолдануға байланысты жер заңнамасын бұзғаны үшін әкімшілік-құқықтық мәжбүрлеудің тиімділігін арттыру мақсатында жер учаскесін игеру өлшемшарттарын заңнамалық деңгейде әзірлеп, оларды Жер кодексіне енгізу қажет деп санаймыз.

4. меншік иелерінен олардың жер заңнамасын бұзуы нәтижесінде алынған жер учаскелерінің көпшілігі банктерде кепілде болады. Банктерден жер учаскелерінің кепілімен несие алған жер учаскелерінің иелері несие төлемейді және кепілге қойылған жер учаскесін банкке қалдырады. Банк жер учаскесін игеруге мүдделі емес, сондықтан жер бос. Бұл жер инспекторларының мәжбүрлеуді қолдануын қиындатады.

Жер қатынастары саласындағы уәкілетті органдардың жер заңнамасын бұзғаны үшін мәжбүрлеу шараларын қолдану жөніндегі қызметінің тиімділігін арттыру мақсатында өкілеттіктерді кеңейту қажет. Атап айтқанда, жер инспекторына жер құқық бұзушылығы анықталған кезде өз бетінше тексеру жүргізу құқығын беру қажет.

Осылайша, жер заңнамасын бұзғаны үшін әкімшілік-құқықтық мәжбүрлеуді қолдану практикасын талдау жер заңнамасын сақтауды және Қазақстан Республикасының жер қорын ұтымды пайдалануды қамтамасыз ету бойынша мемлекет қабылдап жатқан шараларға қарамастан, жерді қадағалау мен бақылау жүйесі тәжірибеде әлі де жеткілікті түрде нақты жұмыс істемейтінін және жетілдіруді талап ететінін көрсетті. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органдардың лауазымды адамдарының құқықтары мен міндеттерін ғана емес, оларды тиісінше орындамағаны үшін жауапкершілікті айқындау туралы да егжей-тегжейлі регламенттеу қажет.

## **2 Жерге меншік құқығының туындау тәртібін цифрландыруды құқықтық реттеу**

### **2.1 Жерге жеке меншік құқығын табыстау процесін цифрландыру кезіндегі тәуекелдер.**

Жер адамзат өмір сүрген кезден бастап меншіктің негізі болды. Бірде-бір тарихи кезеңде жер өз маңызын жоғалтқан емес. Соғыстың барлығы жер үшін туды, демек бұл жердің соншалықты маңызды болғандығын білдіреді [13]. Осы себепті уақыт өте келе иелік ету қажеттілігінен туындайтын жерді жеке меншікке табыстау осы уақытқа дейін әртүрлі кезеңдерден өтті. Бүгінгі таңда, жерді пайдалану мен қорғауға байланысты тұрақты даму саясатын құрудың және іске асырудың маңыздылығына байланысты көптеген деректер күннен күнге артып келеді.

Соңғы бірнеше ғасырларда әлемде жер туралы көзқарастар мен түсініктер күрт өзгерді. Жер алдымен байлықтың құралы, содан кейін тауар, ал қазір қоғамдық тапшы ресурс болу қасиеттеріне ие болды. Қарапайым меншік тізілімдерінен қаржы құралдарына айналды және жылжымайтын мүлік нарығын жоспарлаудың негізі десек болады.

«Цифрлық Қазақстан» бағдарламасы республика экономикасын дамытуға және алдыңғы қатарлы геоақпараттық технологияларды пайдалана отырып, барлық қызметтерді цифрлық форматқа көшіруге және статистикалық деректермен жұмыс істеудің жаңа моделін құруға, біртұтас ақпараттық кеңістікті, сондай-ақ деректердің жаңа сапасын қамтамасыз етуге бағытталған [14]. Цифрландыруға көшу барысында бұл бағыттағы шетелдік тәжірибелер диссертациялық жұмысымда зерделенді. Цифрлы платформа статистикалық ақпаратты жинауға, сақтауға, өңдеуге және тарату процестерін үздіксіз автоматтандыруды қамтамасыз ететін ұлттық деректерді басқару жүйесінің элементтерінің біріде бірегейі болары сөзсіз. Платформаны құру есептілікті азайтуға көмектеседі. Сонымен қатар, бұл осындай ақпаратты тарату көлемін арттыруға, пайдаланушылардың осы деректерді алу қызметтерінің қолжетімділігі мен ыңғайлылығына ықпал етеді. Жер ресурстарын басқарудың тиімділігін, ашықтығын және есептілігін арттыратын бірнеше пайдалы және ауқымды процестерді дамытуға әкеледі. Бұл үдерістер азаматтардың мүмкіндіктерін кеңейтіп, экономикалық өсуді жеңілдетіп, жерді басқаруды цифрландыруды тұрақты дамудың маңызды құралына айналдырады [15].

Жер шары халқының 70 пайыздан астамы заңды түрде тіркелген жерге құқық беретін құжаттарға қол жеткізе алмайды [16]. Жер құқығының қамтамасыз етілмеуі өзінің кері әсерін тигізуде. Атап айтқанда: салықтарды жинауға және қызмет көрсетуге кедергі келтіреді, мемлекеттің аумақтық билігін шектейді. Ақаулы жер тіркеу жүйесі дауларды, сыбайлас жемқорлықты және жерді иеліктен

шығаруды тудырады. Дамыған елдерде, қаржыландырудың өсуімен және жылжымайтын мүлік нарығының жедел дамуымен қатар жазбаларды жүргізудің жаңа цифрлық тәсілдері пайда болды. Жер туралы ақпаратты жақсырақ синхрондауға мүмкіндік беретін цифрландыру, жасанды интеллект және үлкен деректер секілді технологиялар және жерді басқаруға арналған жаңа платформалар енгізуде.

Жер қатынастары саласындағы қызметтерді цифрландыру мәселесі бүгінгі күні ерекше өзекті болып табылады, өйткені ол жерге орналастыруда маңызды рөл атқарады[17]. Жер қатынастар жүйесіндегі негізгі мәселе, басқаруды әртүрлі құрылымдар жүзеге асырады, бұл қиындықтарға және жер заңнамасының айтарлықтай бұзылуына әкеледі. Соңғы жылдары жер қатынастарын жақсарту мақсатында, басқару құрылымында жүйелі өзгерістер болды. Жер қатынастарын цифрландыру, цифрлық технологиялар мен құралдарды жерге орналастыруға, тіркеуге және басқаруға енгізу процесін білдіреді. Мақсат - жерге қатысты ақпарат пен транзакцияларды басқарудағы тиімділікті, ашықтықты және дәлдікті арттыру [18].

Жер қатынастарын цифрландырудың пайдасы өте көп. Мысалы, ол жерді тіркеу мен табыстаудың жылдамдығы мен дәлдігін арттырады, бюрократия мен сыбайлас жемқорлықты азайтады, ашықтық пен есеп беруді қамтамасыз етеді және жер ресурстарына әділ қол жеткізуді қамтамасыз етеді. Сонымен қатар, цифрландыру жер туралы ақпаратқа оңай қол жеткізуге, талдауға және бөлісуге мүмкіндік береді, бұл саясаткерлерге жерді пайдалануды жоспарлау және басқару туралы негізделген шешімдер қабылдауды жеңілдетеді.

Жерді басқаруды цифрландыру бірнеше пайдалы және ауқымды процестердің пайда болуына әкелді. Соның ішінде ерекше атап өтілетіндердің бірі – жер учаскелерімен жасалатын мәмілелерді онлайн тіркеу, бұл жылжымайтын мүлікке меншік құқығын беру процесін жеңілдетіп, жеделдетеді. Бұл жер мәмілелеріне кететін уақыт пен шығынды қысқартып, сонымен қатар жер нарығындағы ашықтық пен есептілікті арттырады. Жер туралы ақпаратқа қол жеткізу үшін онлайн платформаларды әзірлеу қажет. Бұл платформалар азаматтарға жерді иелену, жерді пайдалану және табыстау құндылықтары туралы ақпарат алуға мүмкіндік береді. Бұл азаматтарға жер мәмілелері бойынша негізделген шешім қабылдауға мүмкіндік беріп қана қоймай, жерді басқарудың жалпы ашықтығын арттырады [19].

Жер қатынастарын цифрландыру процесі жоғарыда атап өткендей тиімділікті, ашықтықты және жерге қатысты ақпараттың қолжетімділігін арттыруды қоса алғанда, көптеген артықшылықтар әкелуі мүмкін. Дегенмен, бұл процеске байланысты тәуекелдер де бар, оларды мұқият басқару керек. Кейбір ықтимал қауіптертерге назар аударайық:

**Киберқауіпсіздік тәуекелдері:** Жерге қатысты ақпарат цифрландырылған сайын ол кибершабуылдар мен деректердің бұзылуына осал болады. Хакерлер

жеке деректер, иелік жазбалары және транзакциялар тарихы сияқты құпия ақпаратқа рұқсатсыз қол жеткізуі мүмкін. Киберқауіпсіздік тәуекелдері бүгінгі цифрлық дәуірде өсіп келе жатқан алаңдаушылық тудырады. Күнделікті өмірімізде технологияны қолданудың артуымен киберқылмыскерлерге осалдықтарды пайдалану және жеке ақпаратты ұрлау немесе жүйелерді бұзу оңайырақ болды. Жалпы киберқауіпсіздік тәуекелдері туралы нені білуіміз керек:

*Фишингтік шабуылдар:* бұл сенімді дереккөзді қолданып, құпия сөздер немесе несие картасының мәліметтері сияқты құпия ақпаратты алуға бағытталған алаяқтық әрекеттер. Мұны электрондық пошта, әлеуметтік медиа немесе басқа байланыс арналары арқылы жасауға болады. Фишингтік шабуылдар салдарынан қандай зиян келуі мүмкін? [20].

*Қаржылық шығын:* фишингтік шабуылдар көбінесе банктік мәліметтер, несие картасы нөмірлері немесе кіру тіркелгі деректері сияқты құпия ақпаратты ұрлауға бағытталған. Сәтті болса, шабуылдаушы бұл ақпаратты рұқсатсыз транзакциялар жасау немесе қаражатты ұрлау үшін пайдаланып, қаржылық шығынға әкелуі мүмкін.

*Жеке куәлікті ұрлау:* Фишингтік шабуылдар әлеуметтік сақтандыру нөмірлері немесе туған күндер сияқты жеке ақпаратты ұрлау үшін де пайдаланылуы мүмкін. Бұл ақпарат жәбірленуші үшін ұзаққа созылатын салдары болуы мүмкін жеке басын ұрлау үшін пайдаланылуы мүмкін.

*Деректерді бұзу:* Фишингтік шабуылдар тұтынушы ақпараты немесе коммерциялық құпиялар сияқты құпия деректерге қол жеткізу үшін пайдаланылуы мүмкін. Сәтті шабуыл деректердің бұзылуына әкелуі мүмкін, оны жою және ұйымның беделіне нұқсан келтіру қымбат болуы мүмкін.

*Зиянды бағдарламалық құралды жұқтыру:* Зиянды бағдарламалық құрал – вирустар, құрттар немесе трояндық аттар сияқты компьютер жүйесіне зиян келтіруге арналған кез келген бағдарламалық құрал. Зиянды бағдарлама электрондық пошта тіркемелері, жүктеулер немесе вирус жұққан веб-сайттар арқылы таралуы мүмкін. Зиянды бағдарламалық құралды енгізу деректердің бұзылуы, қаржылық шығын және жүйенің тоқтап қалуы сияқты бірқатар жағымсыз салдарға әкелуі мүмкін маңызды киберқауіпсіздік тәуекелі болып табылады. Зиянды бағдарлама инъекциясының кейбір ықтимал әсерлері:

- *Деректерді ұрлау:* Зиянды бағдарлама құпия сөздер, несие картасы нөмірлері немесе жеке сәйкестендіру ақпараты сияқты құпия ақпаратты ұрлау үшін пайдаланылуы мүмкін. Шабуылдаушы бұл ақпаратқа қол жеткізгеннен кейін оны жеке басын ұрлау немесе қаржылық алаяқтық сияқты зиянды мақсаттар үшін пайдалана алады.

- *Жүйенің бұзылуы:* Зиянды бағдарламалық құрал компьютерлік жүйелерді бұзу, оларды жарамсыз ету немесе олардың бұзылуына әкелуі мүмкін. Бұл жеке тұлғалардың немесе ұйымдардың тоқтап қалуына, өнімділік пен кірістің жоғалуына әкелуі мүмкін.

- *Ransomware шабуылдары:* Ransomware — жәбірленушінің файлдарын шифрлайтын және шифрды шешу кілтiне айырбас ретiнде төлемдi талап ететiн зиянды бағдарлама түрi. Жұқтырғаннан кейiн жәбірленушi өз деректерiне қол жеткiзе алмауы мүмкiн, бұл олардың жұмысына айтарлықтай кедергi келтiруi мүмкiн.

- *Беделдiң зақымдануы:* Зиянды бағдарламалық құрал инъекциясы тұтынушы деректерi бұзылса немесе жүйелер бұзылса, ұйымның беделiне нұқсан келтiруi мүмкiн. Бұл ұйымның қалпына келуiн қиындатып, сенiм мен кiрiстiң жоғалуына әкелуi мүмкiн.

- *Құқықтық және реттеушi салдарлар:* Зиянды бағдарламалық құралды енгiзу, егер жеке деректер бұзылса немесе ұйым салалық ережелердi немесе стандарттарды бұзғаны анықталса, құқықтық және реттеушi салдарға әкелуi мүмкiн.

Зиянды бағдарламалық құралды енгiзу қаупiн азайту үшiн жеке адамдар мен ұйымдар зиянды бағдарламаға қарсы бағдарламалық құрал, брандмауэр және шабуылды анықтау жүйелерi сияқты киберқауiпсiздiк шараларын қолдануы керек. Бұл жағдайдың алдын алу үшiн, ұйымдар зиянды бағдарламаларды енгiзу қаупi туралы хабардар болу үшiн қызметкерлердi оқыту бағдарламаларын жүзеге асыруы керек.

*Ransomware:* Бұл жәбірленушiнiң файлдарын шифрлайтын және шифрды шешу кiлтiне айырбас ретiнде төлемдi талап ететiн зиянды бағдарлама түрi. Ransomware фишингтiк электрондық пошталар немесе вирус жұққан веб-сайттар арқылы таралуы мүмкiн. Деректердiң жоғалуы: ұйым төлемдiк бағдарламалық жасақтама шабуылының құрбаны болып, шифрды шешу кiлтiн ала алмаса, олар маңызды деректерге қолжетiмдiлiгiн жоғалтуы мүмкiн, бұл олардың жұмысында айтарлықтай үзiлiс тудыруы мүмкiн [21].

- Қаржылық шығын: Егер ұйым төлемдi төлеудi шешсе, олар айтарлықтай қаржылық шығынға ұшырауы мүмкiн. Кейбiр жағдайларда төлем шамадан тыс болуы мүмкiн және төлемдi төлеу деректердiң шифрын шешуге әкелетiнiне кепiлдiк жоқ.

- Беделге зақым келтiру: Ransomware шабуылдары ұйымның беделiне нұқсан келтiруi мүмкiн, әсiресе құпия тұтынушы деректерi бұзылған жағдайда. Бұл ұйымның қалпына келуiн қиындатып, сенiм мен кiрiстiң жоғалуына әкелуi мүмкiн.

- Құқықтық және реттеушi салдарлар: Ransomware шабуылдары жеке деректерге қауiп төнсе немесе ұйым салалық ережелердi немесе стандарттарды бұзғаны анықталса, құқықтық және реттеушi салдарға әкелуi мүмкiн.

- Зиянды бағдарламаның таралуы: Ransomware шабуылдары шпиондық бағдарламалар немесе трояндар сияқты зиянды бағдарламалардың басқа түрлерiн тарату құралы ретiнде пайдаланылуы мүмкiн, бұл деректердiң одан әрi жоғалуына және жүйенiң бұзылуына әкелуi мүмкiн.

Төлемді бағдарламалық қамтамасыз ету қаупін азайту үшін жеке адамдар мен ұйымдар зиянды бағдарламаға қарсы бағдарламалық құрал, брендмауэр және шабуылды анықтау жүйелері сияқты киберқауіпсіздік шараларын қолдануы керек. Бұған қоса, деректердің тұрақты сақтық көшірмелері төлемдік бағдарлама шабуылының әсерін азайтуға көмектеседі[22]. Сондай-ақ электрондық пошта тіркемелерін ашқанда немесе сенімсіз дереккөздерден файлдарды жүктеп алған кезде абай болу және төлемдік бағдарламалық қамтамасыз ету қаупі туралы хабардар болу үшін қызметкерлерді оқыту бағдарламаларын жүзеге асыру маңызды.

*DDoS шабуылдары:* Бөлінген қызмет көрсетуден бас тарту (DDoS) шабуылдары серверді трафикпен толтырып, оны жарамсыз етеді. Мұны сервердегі осалдықтарды пайдалану немесе бірнеше көздерден трафикті жіберу үшін ботнетті пайдалану арқылы жасауға болады.

*Инсайдерлік қауіптер:* Инсайдерлік қауіптер - құпия ақпаратқа немесе жүйелерге рұқсаты бар қызметкерлер, мердігерлер немесе басқа инсайдерлер тудыратын қауіпсіздік тәуекелдері. Бұл құпия сөздерді ортақ пайдалану, деректерді ұрлау немесе жүйенің кездейсоқ істен шығуына әкелетін әдейі немесе әдейі емес әрекеттерді қамтуы мүмкін.

*Әлеуметтік инженерия:* Әлеуметтік инженерия - бұл киберқылмыскерлер жеке адамдарды құпия ақпаратты жария ету немесе олардың ұйымына зиян келтіретін әрекеттерді орындау үшін манипуляциялау үшін қолданатын тактика. Бұған сылтау, жемдік немесе фишингтік шабуылдар кіруі мүмкін.

*Бұлттық қауіпсіздік тәуекелдері:* Бұлттық есептеулер жаңа қауіпсіздік тәуекелдерін тудыруы мүмкін интернет арқылы деректер мен қолданбаларды сақтауды және оларға қол жеткізуді қамтиды [23]. Бұл деректердің бұзылуын, бұлттық қызметтерді дұрыс конфигурациялауды немесе қауіпті API интерфейстерін қамтуы мүмкін.

Жеке адамдар мен ұйымдар үшін осы киберқауіпсіздік тәуекелдері туралы хабардар болуы және күшті құпия сөздерді пайдалану, бағдарламалық жасақтаманы жаңарту және желіаралық қалқандар мен шифрлау сияқты қауіпсіздік шараларын енгізу сияқты оларды азайту үшін шаралар қабылдау маңызды. Бұған қоса, қызметкерлерді киберқауіпсіздіктің озық тәжірибесіне үйрету және қауіпсіздік саясатын енгізу кибершабуылдардың алдын алуға көмектеседі.

*Техникалық ақаулар:* Цифрлық жүйелер қателеспейді және жерге қатысты транзакцияларды бұзуы немесе деректердің дәл емес немесе жоғалуына әкелуі мүмкін техникалық ақаулар немесе ақаулар болуы мүмкін [23].

*Құқықтық және нормативтік базаның жеткіліксіздігі:* цифрлық жерді басқару және басқарудың құқықтық және нормативтік базасы толығымен әзірленбеуі немесе цифрлық транзакциялардың күрделілігін шешуге барабар болмауы мүмкін. Бұл заңды дауларға және меншік құқығына қатысты

қиындықтарға әкелуі мүмкін.

**Цифрлық теңсіздік:** жерді басқарудың цифрлық жүйелеріне барлық мүдделі тараптар, әсіресе сандық технологияға қолжетімділігі шектеулі шалғайдағы немесе дамымаған аймақтардағылар үшін қол жетімді болмауы мүмкін. Бұл жер ресурстары мен мүмкіндіктеріне тең емес қол жеткізуге әкелуі мүмкін.

**Сенімсіздік:** егер мүдделі тараптар жүйенің қауіпсіз, ашық немесе сенімді емес екенін түсінсе, цифрландыру процесі жер ресурстарын басқару жүйесіне деген сенімді жоғалтуы мүмкін. Бұл жүйенің сенімділігіне нұқсан келтіруі және даулар мен құқықтық мәселелерге әкелуі мүмкін.

Бұл тәуекелдерді азайту үшін киберқауіпсіздіктің сенімді шаралары, нақты құқықтық және нормативтік база, мүдделі тараптарды тарту және әлеуетті арттыру бағдарламалары сияқты тиісті қауіпсіздік шараларын енгізу маңызды. Сондай-ақ цифрландыру процесінің инклюзивті, ашық және барлық мүдделі тараптарға, соның ішінде жергілікті қауымдастықтарға, байырғы халықтарға және осал топтарға есеп беруін қамтамасыз ету маңызды. Мысалы, жергілікті қауымдастықтарды цифрландыру процесіне тарту және олардың шешім қабылдауға қатысуын қамтамасыз ету жүйеге деген сенімді нығайтуға және олардың құқықтары мен мүдделерінің сақталуын қамтамасыз етуге көмектеседі.

## **2.2 Жерге жеке меншік құқығын табыстау процесін цифрландыру арқылы реттелетін мәселелер**

Цифрландыру жер мәселелеріне, әсіресе жерді тіркеу, басқару және басқару тұрғысынан айтарлықтай әсер ету мүмкіндігіне ие [24]. Цифрландыру жер мәселесін реттеудің кейбір жолдары атап өтетін болсақ:

*Жерді тіркеу:* Цифрландыру жерді тіркеу үдерісін оңтайландырып, оны тиімдірек және ашық етеді. Цифрлық жер тізілімдері арқылы жерге меншік құқығын тексеру, алаяқтық қаупін азайту және жер құжаттарының дәл және өзекті болуын қамтамасыз ету жеңілдік болады [25]. Жерді тіркеуді цифрландыру біздің жерге меншікті, пайдалануды және басқаруды басқару тәсілін өзгертуге әлеуеті бар. Жерді тіркеуді цифрландырудың кейбір айтарлықтай артықшылықтары бар. Жерді тіркеудің цифрлық жүйелері жерге меншік құқығын тіркеуге қажетті уақыт пен ресурстарды қысқартуға көмектеседі. Цифрлық жүйелердің көмегімен жерге меншік құқығын тексеру, алаяқтық қаупін азайту және жер жазбаларының дәл және өзекті болуын қамтамасыз ету оңай болады. Бұл бюрократияны азайтуға және жерді тіркеу процесін жеңілдетуге көмектеседі. Адамдарға жерді иелену туралы жазбаларға қол жеткізуді және тексеруді жеңілдетеді. Бұл жер транзакцияларының ашық және есепті түрде жүргізілуін қамтамасыз ету арқылы сыбайлас жемқорлықты азайтуға және басқаруды жақсартуға көмектесуі мүмкін.

*Жер қақтығыстарын азайту:* жерді цифрлық тіркеу жерге меншік құқығы

туралы нақты және нақты ақпарат беру арқылы жер қақтығыстарын азайтуға көмектеседі. Бұл жерді басып алу мен жерді иеленуге қатысты даулардың алдын алуға көмектеседі [26].

*Жерді басқаруды жақсарту:* цифрлық жерді тіркеу жүйелері жерді пайдалану және меншік құқығы туралы нақты уақыттағы деректерге қол жеткізуді қамтамасыз ету арқылы жерді басқаруды жақсартуға көмектеседі. Бұл жердің тұрақты және жауапты түрде пайдаланылуын және шешім қабылдау процестерінің инклюзивті және демократиялық болуын қамтамасыз етуге көмектеседі. Жер ресурстарын басқару функциясын цифрландыру жерге иелік етуді, пайдалануды және басқаруды, басқару тәсілін түбегейлі өзгерту мүмкіндігіне ие болуды білдіреді. [27]. Бұл жақсартудың арқасында *нақты уақыттағы деректер беріледі* [28]. Цифрлық жер ресурстарын басқару жүйелері жерді пайдалану және меншік құқығы туралы нақты уақыттағы деректерге қол жеткізуді қамтамасыз ете алады. Бұл жер дауларының алдын алуға, жерді заңсыз пайдалануды азайтуға, жерді тұрақты және жауапкершілікпен пайдалануды қамтамасыз етуге көмектеседі. Жерді басқарудың цифрлық жүйелері жерді иелену, пайдалану және басқару туралы нақты және өзекті ақпаратты қамтамасыз ету арқылы шешім қабылдауды жақсартуға көмектеседі. Бұл үкіметтерге және басқа да мүдделі тараптарға жерді пайдалану және инвестициялау туралы негізделген шешімдер қабылдауға көмектеседі. Жерді басқарудың цифрлық жүйелері, адамдарға жерді иелену туралы жазбаларға қол жеткізуді және тексеруді жеңілдетеді. Жерді басқарудың цифрлық жүйелері жерді басқару процестерін оңтайландыру арқылы бюрократияны азайтуға көмектеседі. Бұл жерді иеленуді, пайдалануды және басқаруды басқаруға қажетті уақыт пен ресурстарды қысқартуға көмектеседі. Жерді басқарудың цифрлық жүйелері жерге меншік құқығын анағұрлым қауіпсіз және қол жетімді жазбаны қамтамасыз ету арқылы жерге орналастыру қауіпсіздігін жақсартуға көмектесе алады. Бұл әйелдер мен жергілікті қауымдастықтар сияқты осал топтардың құқықтарын қорғауға және олардың өмір сүруге қажетті жерге қол жеткізуін қамтамасыз етуге көмектеседі [29]. Жерді цифрлық басқару жерге, әсіресе дамушы елдерге инвестицияны көбейтуге ықпалы зор. Жерге меншік құқығы туралы анық және нақты ақпарат инвесторларға жерді пайдалану және инвестициялау туралы негізделген шешім қабылдау жеңіл болары сөзсіз.

Жер ресурстарын басқару функциясын цифрландыру жер иелеріне де, инвесторларға да, үкіметтерге де айтарлықтай пайда әкелуі мүмкін. Нақты уақыттағы деректерді қамтамасыз ету, шешім қабылдауды жақсарту, ашықтықты арттыру, бюрократияны азайту, жерге иелік ету қауіпсіздігін жақсарту және инвестиция тарту арқылы жерді цифрлық басқару жерді басқаруды жақсартуға және жер қақтығыстарын азайтуға көмектеседі. Дегенмен, бұл цифрлық жүйелердің барлығына, әсіресе ең осал адамдарға пайда әкелетінін қамтамасыз ету үшін олардың қауіпсіз, ашық және инклюзивті болуын қамтамасыз ету

маңызды.

*Жерге иелік ету қауіпсіздігін жақсарту:* Жерді тіркеудің цифрлық жүйелері жерге меншік құқығын анағұрлым қауіпсіз және қол жетімді жазбаны қамтамасыз ету арқылы жерге орналастыру қауіпсіздігін жақсартуға көмектеседі. Бұл әйелдер мен жергілікті қауымдастықтар сияқты осал топтардың құқықтарын қорғауға және олардың өмір сүруге қажетті жерге қол жеткізуін қамтамасыз етуге көмектеседі. Жерді цифрлық тіркеу сонымен қатар жерге, әсіресе дамушы елдерге инвестицияны арттыруға көмектеседі. Жерге меншік құқығы туралы анық және нақты ақпарат инвесторларға жерді пайдалану және инвестициялау туралы негізделген шешім қабылдау оңайырақ [30]. Жерді цифрландыруға инвестицияны ұлғайту дамыған елдерге де, дамушы елдерге де көптеген пайда әкелуі мүмкін. Цифрландыруға салынған инвестициялар жерді пайдалану және меншік құқығы туралы нақты уақыттағы деректерге қолжетімділікті қамтамасыз ету арқылы жерді басқаруды жақсартуға әкелуі мүмкін. Бұл жердің тұрақты және жауапты түрде пайдаланылуын және шешім қабылдау процестерінің инклюзивті және демократиялық болуын қамтамасыз етуге көмектеседі. Цифрлық жүйелер жерге меншік құқығын тіркеу, жерге құқық беру және жерді пайдалануды басқару үшін қажетті уақыт пен ресурстарды қысқартып, жерді тіркеу процесін жеңілдетуге көмектеседі. Жерді цифрландыру толық пайдаланылмайтын жердің әлеуетін ашу, өнімділікті арттыру және жерді пайдалану тәжірибесін жақсарту арқылы экономикалық дамуды ынталандыруы мүмкін.

*Жер дауларын шешу:* Сандық технологиялар жер дауларын тезірек және тиімді шешуге де көмектеседі. Жердің нақты және өзекті құжаттарына қол жеткізуді қамтамасыз ету арқылы жерді иелену және пайдалану туралы дауларды шешу оңайырақ.

*Жерді пайдалануды қамтамасыз ету:* цифрландыру жерді иелену туралы неғұрлым қауіпсіз және қолжетімді жазбаны қамтамасыз ету арқылы жерге орналастыру қауіпсіздігін жақсартып алады. Бұл әйелдер мен жергілікті қауымдастықтар сияқты осал топтардың құқықтарын қорғауға және олардың өмір сүруге қажетті жерге қол жеткізуін қамтамасыз етуге көмектеседі. (Кесте - 1)

<b>Реттелетін мәселелер</b>	<b>Тәуекелдер</b>
Жерді есепке алу процестерінің тиімділігі мен ашықтығын арттыру	Деректердің ағуының және құпиялылықтың бұзылуының ықтимал қаупі
Жерге құқықтарды тіркеу және табыстау рәсімдерін жеңілдету	Жүйе дұрыс конфигурацияланбаған болса, деректерді бұрмалау немесе ақпаратты манипуляциялау мүмкіндігі

Азаматтар мен қосам үшін жер учаскелері туралы ақпараттың қолжетімділігін арттыру	Жаңа техникалық инфрақұрылымды енгізу және қызметкерлерді оқыту қажеттілігі
Бюрократияны азайтып, жерді алу, сату және беру үдерістерін жеделдету	Жүйенің дұрыс жұмыс істемеуіне немесе Интернетке қол жеткізудің болмауына тәуелді болу қаупі
Жерді пайдалануды бақылауды жақсарту және заңсыз мәмілелер мен алыпсатарлықпен күресу	Қате немесе дұрыс емес ақпаратқа байланысты деректердің бұрмалану қаупі
Қалалар мен аумақтарды дамытуды неғұрлым тиімді жоспарлау мүмкіндігі	Кейбір жұмыс орындарын алып тастау және күнделікті тапсырмаларды автоматтандыру мүмкіндігі

Қорытындылай келе, цифрландыру жерді басқару мен басқаруды жақсартуға, жер дауларын азайтуға және жерге орналастыру қауіпсіздігін жақсартуға мүмкіндік береді.

### **3 Жерге жеке меншік құқығының туындау тәртібін құқықтық реттеу кезіндегі дамыған елдердің тәжірибесі.**

#### **3.1 Цифрландыру жобасының дамыған елдердегі тәжірибесі**

Көптеген дамыған елдерде жер ресурстарын басқару жүйелерінің тиімділігін, ашықтығын және есептілігін арттыру мақсатында жерді тіркеу және басқаруға қатысты цифрландыру жобалары жүзеге асырылды. Дамыған елдердегі цифрландыру жобаларының кейбір мысалдарын қарастырып көрейік.

**Норвегия:** Норвегияда 20 ғасырдың басында жерді тіркеудің ұлттық жүйесі құрылды [32]. Соңғы жылдары жүйе цифрландырылып, онлайн режимінде қолжетімді болды. Цифрландыру жобасы жер туралы ақпаратты алу және сақтаудың жаңа жүйесін әзірлеуді, сондай-ақ жер туралы ақпаратқа қол жеткізу үшін онлайн порталды құруды қамтыды. Жаңа жүйе жер ресурстарын басқарудың тиімділігін арттырып, өңдеу уақытын қысқартып, азаматтар мен кәсіпорындардың жер туралы ақпаратқа қол жеткізуін жеңілдетті. Норвегия жерді цифрландыру процесі 1980 жылдардан бері жалғасуда [33]. Норвегиядағы жерді цифрландырудың кейбір негізгі ерекшеліктерін атап өтсек:

*Орталықтандырылған жер ақпарат жүйесі:* Норвегияда жердің меншік құқығы, шекаралары және басқа да тиісті ақпараттар туралы ақпаратты қамтитын Матрикс деп аталатын орталықтандырылған жер ақпараттық жүйесі бар. Жүйені Норвегиялық карта жасау басқармасы басқарады.

*Онлайн қызметтер:* Норвегиялық карта жасау органы жер ақпаратына қол жеткізу үшін бірнеше онлайн қызметтерді, соның ішінде «eInnsyn» деп аталатын жалпыға қолжетімді порталды әзірледі. Бұл портал пайдаланушыларға басқа нәрселермен қатар жердің меншік құқығы мен шекарасы туралы ақпаратты іздеуге мүмкіндік береді.

*Цифрлық карталар:* Норвегия елдің жоғары сапалы цифрлық карталарын әзірледі, олар әртүрлі мақсаттарда, соның ішінде жерді басқару, жоспарлау және қоршаған ортаны басқару үшін қолданылады.

*Басқа жүйелермен интеграция:* Matrikkel жылжымайтын мүлік операцияларын тіркеу үшін пайдаланылатын Норвегиялық жылжымайтын мүлік кадастры (NBR) сияқты басқа жүйелермен біріктірілген.

Норвегиядағы цифрландыру процесі бірнеше ондаған жылдар бойы жалғасуда және айтарлықтай табысты. Норвегиялық карта жасау басқармасының мәліметі бойынша, Matrikkel жүйесі жерді басқарудың дәлдігі мен тиімділігін

арттыруға көмектесті, сонымен қатар азаматтардың жер туралы ақпаратқа қол жеткізуін жеңілдетті. Дегенмен, бұл процесс те күрделі болды және технология мен инфрақұрылымға айтарлықтай инвестицияны қажет етті.

*Швеция:* Швецияда жерді тіркеу жүйесі 1990 жылдардан бастап толығымен цифрландырылған [34]. Цифрландыру жобасы жер туралы ақпаратты сақтаудың орталық деректер базасын құруды, сондай-ақ жер туралы ақпаратқа қол жеткізудің онлайн қызметтерін дамытуды қамтыды. Жаңа жүйе жер ресурстарын басқарудың тиімділігі мен ашықтығын арттырып, өңдеу уақытын қысқартып, азаматтар мен кәсіпорындардың жер туралы ақпаратқа қол жеткізуін жеңілдетті.

Швециядағы цифрландыру жұмыстары "Fastighetsregistret" деп аталатын жер туралы ақпараттың кешенді жүйесіне бағытталған [35]. Fastighetsregistret шекаралар, меншік құқығы, ипотека, сервитуттар және басқа да тиісті деректерді қоса алғанда, жер учаскелері туралы толық ақпаратты қамтиды. Жүйе жерге меншік құқығындағы өзгерістерді және жылжымайтын мүлікке қатысты басқа мәмілелерді көрсету үшін үнемі жаңартылып отырады.

*Біріккен Араб Әмірлігі:* БАӘ-де Жер тізілімі 2017 жылдан бері жерді иеленуге, аударуға және ауыртпалыққа қатысты барлық жазбаларды цифрландыру мақсатымен цифрландыру жобасын жүзеге асыруда [36]. Жоба жер учаскелерінің жаңа цифрлық тізілімін құруды, сондай-ақ жер туралы ақпаратқа қол жеткізудің жаңа онлайн қызметтерін әзірлеуді көздейді. Жаңа жүйе жер ресурстарын басқарудың тиімділігі мен ашықтығын арттырады, өңдеу уақытын қысқартады, азаматтар мен бизнестің жер туралы ақпаратқа қол жеткізуін жеңілдетеді деп күтілуде.

*Эстония:* Эстонияда жерді тіркеу жүйесі 1990 жылдардан бастап толығымен цифрландырылған [37]. Цифрландыру жобасы жер туралы ақпаратты сақтаудың орталық деректер базасын құруды, сондай-ақ жер туралы ақпаратқа қол жеткізудің онлайн қызметтерін дамытуды қамтыды. Жаңа жүйе жер ресурстарын басқарудың тиімділігі мен ашықтығын арттырып, өңдеу уақытын қысқартып, азаматтар мен кәсіпорындардың жер туралы ақпаратқа қол жеткізуін жеңілдетті.

Тұтастай алғанда, дамыған елдердегі цифрландыру жобаларының тәжірибесі оң нәтиже берді, тиімділік, ашықтық пен жер ақпаратының қолжетімділігі жақсарды. Бұл жобалар сонымен қатар сыбайлас жемқорлық пен алаяқтықтың азаюына, сондай-ақ басқару мен есеп берудің жақсаруына әкелді. Дегенмен, цифрландыру үдерісінің мұқият басқарылуын қамтамасыз ету және жаңа жүйенің олардың қажеттіліктері мен үміттеріне сәйкес келуін қамтамасыз

ету үшін барлық мүдделі тараптардың процеске қатысуын қамтамасыз ету маңызды.

Индонезия цифрландыру жұмыстарында, әсіресе жерді басқару саласында айтарлықтай жетістіктерге жетті. Үкімет жерді тіркеуді жақсарту және жермен байланысты операциялардың ашықтығын арттыру бойынша бірнеше бастамаларды жүзеге асырды, соның ішінде:

Эстония цифрлық басқаруда көшбасшы болды және жер жазбаларын цифрландыру осы күш-жігердің негізгі құрамдас бөлігі болды. Міне Эстониядағы жерді цифрландыру деректер базасының қысқаша тарихы: 1995 жылы Эстония үкіметі жерді есепке алу үшін орталықтандырылған деректер базасы ретінде Жер тізілімін құрды. Деректер базасы жердің меншік құқығы, шекарасы және басқа да қатысты мәліметтерді қамтыды. 1997 жылы үкімет жерді пайдалану және меншік құқығы туралы толығырақ ақпарат беру үшін ұлттық Кадастр жүйесін құрды. Кадастр жүйесі Жер кадастрының деректер базасымен біріктірілді. 2000 жылдардың басында Эстония үкіметі цифрлық қызметтерін, соның ішінде жерді басқаруға қатысты қызметтерін кеңейте бастады. 2005 жылы үкімет азаматтар мен бизнеске жер туралы ақпаратты онлайн режимінде алуға мүмкіндік беретін электрондық жер тізілімін іске қосты[38].

Жер тізілімі және кадастр жүйелері бизнес тізілімі және халық тізілімі сияқты басқа мемлекеттік деректер базаларымен біріктірілді[39]. Бұл интеграция жер құжаттарын тиімдірек және дәл басқаруға мүмкіндік берді.

Бүгінгі күні электрондық жер тізілімі Эстонияда жер туралы ақпаратқа қол жеткізу үшін кеңінен қолданылатын құрал болып табылады. Бұл жер ресурстарын басқарудың тиімділігі мен ашықтығын арттыруға көмектесті, сондай-ақ азаматтар мен бизнестің жер туралы ақпаратқа қол жеткізуін жеңілдетті. Эстония тәжірибесі өздерінің жер жазбаларын цифрландыруға ұмтылатын басқа елдерге үлгі болды.

*Индонезия:* Үкімет азаматтарға жерді сертификаттауға онлайн түрде өтініш беруге мүмкіндік беретін «Жерді сертификаттаудың ұлттық жүйесі» (SISNAT) онлайн платформасын әзірледі[25]. Платформа жер учаскелеріне құқықтарды тіркеуге, анықтамаларды тезірек және тиімдірек беруге мүмкіндік береді. Индонезия сонымен қатар меншік құқығын беру, ипотекалық тіркеу және жалдау келісімдері сияқты жер транзакцияларын онлайн тіркеуге мүмкіндік беретін жер транзакциялары үшін e-Transaction жүйесін енгізді. Бұл жүйе жер мәмілелерін тіркеуге кететін уақыт пен шығынды қысқартып, жер нарығындағы ашықтықты арттырды. Үкімет Индонезияның жер ресурстарының біріктірілген және дәл картасын қамтамасыз етуге бағытталған «Бір карта саясатын» жүзеге асырды. Бұл

саясат жерге қатысты қайталанатын талаптарды болдырмауға, тиімді және тұрақты жерді пайдалануды қамтамасыз етуге арналған. Үкімет цифрландыру бастамаларын әзірлеу және енгізу үшін жеке сектор ұйымдарымен бірлесіп жұмыс істеді. Мысалы, үкімет Microsoft корпорациясымен жер учаскелері бойынша мәмілелердің дәлдігі мен ашықтығын қамтамасыз ету үшін блокчейн технологиясын қолданатын онлайн жер тізілім жүйесін әзірлеу үшін серіктестік жасады[40]. Тұтастай алғанда, Индонезияның цифрландыру жұмыстары жер транзакцияларының ашықтығын, тиімділігін және қауіпсіздігін арттырды. Сондай-ақ елде жерді басқарудың жақсаруы байқалады, сыбайлас жемқорлық мүмкіндіктері азайып, азаматтардың жерді басқаруға қатысуы арта түсті. Бұл бастамалар Индонезияның цифрландыру талпыныстарының табысты болуына ықпал еткен мемлекеттік саясат пен жеке сектор ұйымдарымен серіктестік арқылы қолдау тапты.

*Латвия цифрландыру жұмыстарында*, әсіресе жерді басқару саласында айтарлықтай жетістіктерге жетті. Үкімет жерді тіркеуді жақсарту және жермен байланысты операциялардың ашықтығын арттыру бойынша бірнеше бастамаларды жүзеге асырды, соның ішінде: Үкімет азаматтарға жерді тіркеуге өтініш беруге және меншік құқығы, жерді пайдалану және ипотека туралы ақпаратты алуға мүмкіндік беретін «электрондық жер тізілімі» атты онлайн платформа әзірледі[41]. Бұл платформа жермен байланысты мәмілелерді онлайн тіркеуге мүмкіндік береді және жер учаскелері мен шекаралары туралы ақпаратқа нақты уақытта қол жеткізуді қамтамасыз етеді. Латвия жермен байланысты мәмілелерге арналған e-Transaction жүйесін де енгізді, ол мүлікке меншік құқығын беру, ипотекалық тіркеу және жалдау шарттары сияқты жермен байланысты мәмілелерді онлайн тіркеуге мүмкіндік береді. Бұл жүйе жер мәмілелерін тіркеуге кететін уақыт пен шығынды қысқартып, жер нарығындағы ашықтықты арттырды. Үкімет цифрландыру бастамаларын әзірлеу және енгізу үшін жеке сектор ұйымдарымен бірлесіп жұмыс істеді. Мысалы, үкімет IBM компаниясымен серіктестік құрып, жер учаскелері бойынша операциялардың дәлдігі мен ашықтығын қамтамасыз ететін блокчейн технологиясын пайдалана отырып, жерді тіркеудің онлайн платформасын әзірледі. Латвия геокеңістіктік деректерді сақтау және ортақ пайдалану үшін бірыңғай және кешенді жүйені қамтамасыз ететін Ұлттық геокеңістіктік деректер инфрақұрылымын әзірледі. Бұл инфрақұрылым барлық мүдделі тұлғаларға жерді пайдалану және жерге меншік құқығы туралы нақты және өзекті ақпараттың қолжетімді болуын қамтамасыз етеді. Жалпы алғанда, Латвияның цифрландыру жөніндегі күш-жігері

жер транзакцияларының ашықтығын, тиімділігін және қауіпсіздігін арттырды. Сондай-ақ елде жерді басқарудың жақсаруы байқалады, сыбайлас жемқорлық мүмкіндіктері азайып, азаматтардың жерді басқаруға қатысуы арта түсті. Бұл бастамалар мемлекеттік саясат пен жеке сектор ұйымдарымен серіктестік арқылы қолдау тапты, бұл Латвияның цифрландыру жөніндегі күш-жігерінің табысты болуына ықпал етті. Латвиядағы цифрландыру процесі 2000 жылдардың басында басталып, 20 жылдан астам уақыт бойы жалғасып келеді.

*Бразилия жерді басқаруды цифрландыруда «Cadaastro Ambiental Rural» (CAR) жобасы арқылы айтарлықтай жетістіктерге жетті. Жоба 2012 жылы іске қосылды және жерді пайдалану, қоршаған орта сипаттамалары және меншік құқығы туралы ақпаратты қоса алғанда, Бразилиядағы барлық ауылдық мүліктердің толық дерекқорын құруға бағытталған[42].*

CAR жобасы жылжымайтын мүлік иелеріне өз жерлерін тіркеуге және жерді пайдалану мен қоршаған ортаның сипаттамалары туралы ақпарат беруге мүмкіндік беретін веб-платформа арқылы жүзеге асырылды. Платформа жерді пайдалануды тексеру және қоршаған ортаны қорғауды қажет ететін аумақтарды анықтау үшін спутниктік суреттерді пайдаланады. CAR жобасы арқылы жиналған деректер жерді тиімді жоспарлау және қоршаған ортаны қорғау үшін маңызды болып табылатын Бразилиядағы барлық ауылдық мүліктердің толық дерекқорын құру үшін пайдаланылады. CAR жобасы Бразилиядағы жерді басқарудағы ашықтық пен есептілікті арттыруда табысты болды. Ауылдық объектілердің толық деректер базасын құру арқылы жоба үкіметке жерді пайдалануды бақылауға және қоршаған ортаны қорғауды қажет ететін аумақтарды анықтауға мүмкіндік берді. Жоба сондай-ақ бұрын Бразилияда жиі кездесетін жерді иелену және пайдалану бойынша жанжалдарды азайтуға көмектесті. CAR жобасынан басқа, Бразилия жерді басқаруды цифрландыру бойынша бірнеше басқа бастамаларды жүзеге асырды, соның ішінде жерді тіркеу үшін онлайн платформаларды әзірлеу және цифрлық карта технологияларын қолдану. Бұл бастамалар Бразилияның жерді басқарудағы цифрландыру жұмыстарының жалпы табысына ықпал етті. Жалпы, Бразилияның жерді басқару саласындағы цифрландыру әрекеттері бірнеше жыл бойы жалғасуда және мемлекеттік саясат пен жеке сектор ұйымдарымен серіктестік арқылы қолдау тапты. Бұл күш-жігердің жетістігі Бразилиядағы жерді басқарудағы ашықтық пен есеп берудің жоғарылауынан көрінеді, бұл жерді тұрақты пайдалану мен қоршаған ортаны қорғауды жеңілдетеді. Бразилиядағы Cadaastro Ambiental Rural (CAR) жобасы оны жүзеге асыру барысында бірнеше қиындықтарға тап болды[43]. Негізгі

қиындықтардың бірі Бразилиядағы ауылдық жерлер туралы нақты және жаңартылған ақпараттың болмауы болды. Бұл CAR жобасының негізгі мақсаттарының бірі болған барлық ауылдық мүліктердің толық деректер базасын құруды қиындатты. Тағы бір қиындық кейбір меншік иелерінің тіркеу үшін веб-платформаны пайдаланудағы шектеулі техникалық мүмкіндіктері болды. Бұл барлық меншік иелерінің жобаға қатысуын қамтамасыз ету үшін оқыту және әлеуетті арттыру бағдарламаларына қажеттілікті тудырды. Сонымен қатар, CAR жобасы деректер сапасы мен сенімділігіне қатысты қиындықтарға тап болды. Платформа арқылы жиналған деректердің дәлдігі жерді пайдалануды тексеру үшін пайдаланылатын спутниктік суреттердің сапасына байланысты болды, бұл әрқашан сенімді бола бермейді. Бұл кейбір аймақтардың дұрыс жіктелмегенін білдіреді, бұл деректер базасында дәлсіздіктерге әкелді. Ақырында, CAR жобасы қаржыландыру мен тұрақтылыққа қатысты қиындықтарға тап болды. Жобаны іске асыру және қолдау үшін айтарлықтай ресурстар қажет болды, бұл шектеулі ресурстарды ескере отырып, үкімет үшін қиын болды. Бұған қоса, жобаның ұзақ мерзімді перспективада тұрақты болмай қалу қаупі бар еді, әсіресе саяси қолдау болмаса немесе үкімет саясатындағы өзгерістер болса. Осы қиындықтарға қарамастан, CAR жобасы Бразилиядағы барлық ауылдық мүліктердің толық деректер базасын құруда сәтті болды. Жоба Бразилиядағы жерді басқарудағы ашықтық пен есептілікті арттырды және жерді иелену мен пайдалануға қатысты қайшылықтарды азайтуға көмектесті. Жоба сонымен қатар жерді тұрақты пайдалану мен қоршаған ортаны қорғауды жеңілдетіп, оны Бразилиядағы тұрақты дамуды ынталандырудың маңызды құралына айналдырды.

*Канада* соңғы жылдары жер ресурстарын басқару жүйесін цифрландыруда айтарлықтай жетістіктерге жетті. Осы бағыттағы негізгі бастамалардың бірі 2001 жылы іске қосылған Канаданың геокеңістіктік деректер инфрақұрылымы (CGDI) болып табылады. CGDI федералды, провинциялық және аумақтық үкіметтерді, сондай-ақ жеке сектор мен академияны қамтитын бірлескен бастама болып табылады. CGDI әртүрлі көздерден геокеңістіктік деректерді біріктіруге және ортақ пайдалануға мүмкіндік берді және Канада бойынша деректерді жинау, басқару және ортақ пайдалану әдісін стандарттауға көмектесті. Бұл жерді тиімді және тиімді басқаруға, сондай-ақ шешімдер қабылдауды жақсартуға әкелді [44].

Тағы бір маңызды бастама Канададағы жерді инвентаризациялау (CLI) болып табылады, ол Канада бойынша жерді пайдалану, жер жамылғысы және басқа жерге қатысты сипаттамалар туралы жан-жақты ақпарат беретін дерекқор болып табылады. CLI жерді пайдалануды жоспарлауды, табиғи ресурстарды

басқаруды және қоршаған ортаны бақылауды қоса алғанда, жерге орналастыру іс-шараларының кең ауқымын қолдауға көмектесті. Сонымен қатар, Канада геокеңістіктік деректерге тегін қол жеткізуді қамтамасыз ететін GeoGratis порталы және кең ауқымды пайдалануға мүмкіндік беретін Land Information Ontario (LIO) платформасы сияқты сандық жерді басқаруды қолдау үшін бірқатар онлайн құралдар мен платформаларды әзірледі. Жерге қатысты деректер мен ақпарат. Тұтастай алғанда, Канададағы жер ресурстарын басқаруды цифрландыру бірнеше ондаған жылдар бойы орын алған біртіндеп және үздіксіз процесс болды. Ел федералды, провинциялық және аумақтық үкіметтерді, сондай-ақ жеке секторды және академиялық ортаны тарта отырып, бірлескен және көп жақты көзқарасты қабылдады. Бұл цифрландыру процесінің жан-жақты, тиімді және тұрақты болуын қамтамасыз етуге көмектесті.

*Америка Құрама Штаттарында* жерді жоспарлау және пайдалану жүйесі өте ауқымды болады, өйткені Америка Құрама Штаттары аумағы бойынша (9 833 517 шаршы км), ең үлкен елдердің бірі болып табылады. Америка Құрама Штаттарында жердің көп бөлігі, шамамен 60 %-ы жеке меншік болып табылады, 36%-ы мемлекетке тиесілі, оның 28% -ы федералды үкіметке, ал 8% -дан сәл астамы штаттар мен жергілікті өзін-өзі басқару органдарына тиесілі. Қалған шамамен 3% бөлігі Үндістан істері бюросының сенімгерлік басқаруында. Федералдық үкіметке тиесілі жерлер министрліктер мен ведомстволар арасында бөлінеді. Осыған байланысты Америка Құрама Штаттарында барлық жерлердің есебін жүргізетін бірде-бір орган жоқ, өйткені бастапқы жерлер санаттарға бөлінбейді. Сонымен бірге, Америка Құрама Штаттарында Ауыл шаруашылығы министрлігіне қарасты Экономикалық зерттеулер қызметі бар, ол Америка Құрама Штаттарындағы жерді пайдаланудың негізгі түрлері бойынша шамамен бес жылда бір рет есеп береді [45].

Барлық 50 штаттағы мемлекеттік және жеке жерлерді негізгі пайдаланудың бірыңғай тізімін беретін осы есепті құрастыру барысында SEI федералды үкіметі жер бөлінген барлық министрліктерден сондай-ақ әрбір штаттың деректерін жинайды. Нәтижесінде деректердің дәлдігі көбінесе үлкен қателіктерге ұшырайды, өйткені бірде-бір мекеме барлық жерді пайдалану деректерін қамтамасыз ете алмады және жоғарыда атап өтілгендей, жер пайдалану деректері қалған жер көлеміне қарай түзетілді.

Жалпыға белгілі деректер бойынша, 2012 жылы есепті құрастыру кезінде Ауыл шаруашылығы министрлігі жер пайдаланудың алты негізгі категориясын анықтады:

- 1) егістік жерлер;
- 2) жайылымдар;
- 3) орманды, орманды жер;
- 4) қалалық және ауылдық тұрғын үйлерді пайдалану;
- 5) арнаулы пайдалану учаскелері (ауылдық көліктерге арналған жерлер, ұлттық және мемлекеттік саябақтар, жануарлар дүниесі, ұлттық қорғаныс және өндірістік аумақтар, сондай-ақ үй қожалықтары мен шаруашылық жолдары);
- б) басқа да жер пайдаланулар (зираттар, гольф алаңдары, батпақтар, шөлдер және «шаруашылық маңызы төмен» басқа да аумақтар).

Алайда мұндай жіктеу жердің құқықтық режимін белгілеуде және аумақтарды дамытуды жоспарлауда шешуші рөл атқармайды. АҚШ-та аумақтарды жоспарлау мен дамытудың негізгі жүйесі аумақтарды аудандастыру болып табылады.

Бұл ретте, аймақтарға бөлу туралы заңдар мен ережелер тек жеке меншіктегі жер учаскелеріне қатысты екенін айта кеткен жөн. Осыған байланысты 1976 жылы АҚШ-та федералды деңгейде жерді пайдалану туралы федералдық заң қабылданды. Осы заңға сәйкес федералдық меншіктегі жерлерді есепке алуды және сәйкестендіруді, сондай-ақ жерге орналастыруды жоспарлауды тиісті министрліктер жүзеге асырады. Осы Заңның 201-бабына сәйкес министр барлық мемлекеттік жердің және жер ресурстарының есебін тұрақты түрде жүргізуге міндетті, бұл ретте басымдықты салалар экологиялық қауіптілігі жоғары аумақтар болып табылады. Бапқа сәйкес ақпарат өзгеретін жағдайларды, жаңа ресурстарды және басқа құндылықтарды көрсету үшін үнемі жаңартылып отыруы керек. Жұртшылықтың қатысуымен жерге орналастыру жоспарларын әзірлеуге, қолдауға және қажет болған жағдайда қайта қарауға міндетті. Осы Заңға сүйене отырып, біз федералды орналасқан жерлерді есепке алу, жіктеу және жоспарлауды тиісті министрліктер басқаратынын көреміз. АҚШ мемлекетінің Мемлекеттік аймақтарға бөлу заңдары жерді пайдалануды реттемейді, өйткені бұл рөл аймақтарға берілген. Мемлекет деңгейінде ауыл шаруашылығы саласына қатысты заңдар да әзірленіп, қабылданып жаңартылу барысында.

***Қазіргі таңда, Жерді космомониторинг арқылы бақылау жобасы қай елдерде дамыған.*** Әлемнің көптеген елдерінде ғарыштық мониторинг арқылы Жерді бақылау жобасы әзірленуде. Осы салада айтарлықтай жетістіктерге жеткен кейбір елдер:

*Америка Құрама Штаттары:* NASA - планетаны бақылауға арналған кең

ауқымды жерсеріктері бар ғарыштық Жерді бақылаудағы әлемдік көшбасшылардың бірі. 1972 жылы басталған Landsat бағдарламасы 40 жылдан астам жер бетінің үздіксіз рекордын қамтамасыз етті[46].

*Еуропалық Одақ:* Еуропалық ғарыш агенттігі (ESA) жерді бақылауға арналған бірқатар спутниктерді, соның ішінде құрлық, мұхиттар және атмосфера туралы деректер беретін Sentinel миссияларын басқарады. Еуропалық Комиссия мен ESA бірлескен бастамасы болып табылатын Коперник бағдарламасы қоршаған ортаны бақылау үшін деректер өнімдерінің кең ауқымын ұсынады.

*Жапония:* Жапон аэроғарыштық барлау агенттігі (JAXA) жер жамылғысы, жер бедері және өсімдіктері туралы деректерді қамтамасыз ететін Жетілдірілген жерді бақылау спутнигін (ALOS) қоса алғанда, Жерді бақылаудың бірнеше спутниктерін басқарады.

*Қытай:* Қытай ұлттық ғарыш басқармасы (CNSA) жер бетін, су ресурстарын және табиғи апаттар туралы жоғары ажыратымдылықтағы деректерді беретін Гаофэн сериясын қоса, Жерді бақылауға арналған бірқатар спутниктерді ұшырды.

*Үндістан:* Үнді ғарыштық зерттеулер ұйымы (ISRO) жер жамылғысы, табиғи ресурстар және инфрақұрылым туралы деректер беретін Resourcesat және Cartosat серияларын қоса алғанда, Жерді бақылаудың бірнеше спутниктерін басқарады.

Бұл елдер ғарышта Жерді бақылау бағдарламаларын жасаған елдердің бірнеше мысалдары ғана. Канада, Ресей және Бразилия сияқты басқа елдерде де Жерді бақылаудың айтарлықтай мүмкіндіктері бар. Жерді бақылау жобасы жер беті, атмосфера және мұхиттар туралы деректерді жинау үшін спутниктерді пайдалану арқылы ғарыштық мониторинг арқылы жүзеге асырылады. Бұл спутниктер көрінетін жарық, инфрақызыл және микротолқынды пеш сияқты әртүрлі толқын ұзындығындағы суреттер мен деректерді түсіре алатын сенсорлармен жабдықталған. Содан кейін жиналған деректер жерүсті станцияларына жіберіледі, онда олар өңделеді, талданады және ауа-райын болжау, апаттарға қарсы әрекет ету, табиғи ресурстарды басқару және қоршаған ортаны бақылау сияқты қолданбалардың кең ауқымы үшін пайдалы ақпаратқа түрлендіріледі.

*Ғарыштық мониторингте қолданылатын кейбір нақты әдістерге мыналар жатады:*

**Оптикалық қашықтан зондау:** Бұл әдіс жер бетінің суреттерін түсіру үшін көрінетін және жақын инфрақызыл сәулелерді анықтайтын сенсорларды

пайдаланады. Оптикалық қашықтықтан зондтау өсімдіктер жамылғысын, жер пайдаланудың өзгеруін және қаланың өсуін зерттеу үшін пайдаланылуы мүмкін.

**Радарларды қашықтан зондтау:** радиолокациялық сенсорлар микротолқынды сәулеленуді шығарады және Жер бетінен кері қайтарылатын сигналдарды өлшейді. Радиолокациялық қашықтықтан зондтау жер бедерін, топырақ ылғалдылығын және мұхит толқындарын зерттеу үшін пайдаланылуы мүмкін.

**LiDAR:** LiDAR спутник пен Жер беті арасындағы қашықтықты өлшеу үшін лазерлерді пайдаланады. Бұл әдісті жер бедері мен өсімдіктердің егжей-тегжейлі карталарын жасау үшін пайдалануға болады.

**Атмосфералық мониторинг:** Жерсеріктерді температураны, ылғалдылықты және көмірқышқыл газы мен озон сияқты әртүрлі газдардың концентрациясын өлшеу арқылы Жер атмосферасын зерттеу үшін де пайдалануға болады.

Тұтастай алғанда, ғарыштық мониторинг Жердің күрделі жүйелерін түсінудің қуатты құралы болып табылады және бірқатар экологиялық және әлеуметтік мәселелер бойынша шешім қабылдауға көмектесе алады.

Қорытындылай келе, жерді пайдалану, табыстау, жердің құқықтық режимін және аумақтарды жоспарлау мен дамыту жүйелерін айқындау саласында шетелдік тәжірибе қызығушылық тудыртатыны анық. Шетелдік тәжірибені егжей-тегжейлі зерделеу бізге қандайда бір өзгерістер енгізу керектігін түсінуге сөзсіз мүмкіндік береді.

### **3.2 Қазақстандағы цифрландыру жобасының даму бағыты**

Соңғы жылдары Қазақстан үкіметі жер ресурстарын басқару жүйесінің тиімділігі мен ашықтығын арттыру мақсатында жерге орналастыру мен тіркеуді цифрландыру жобасын жүзеге асыруда. Жобаны Цифрлық даму, инновациялар және аэроғарыш өнеркәсібі министрлігіне қарасты «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясы жүзеге асыруда. Қазақстандағы цифрландыру жобасын дамытудың кейбір негізгі бағыттары:

Жер ресурстарын басқарудың онлайн-платформасын әзірлеу: Қазақстан үкіметі жер ресурстарын басқарудың онлайн платформасын әзірлеуде, ол азаматтар мен бизнеске жер туралы ақпаратқа қол жеткізуге, жерді тіркеуге өтініш беруге және жерді пайдалануға рұқсат беру туралы өтініштерді онлайн жіберуге мүмкіндік береді. Сондай-ақ платформада жер учаскелерінің цифрлық

картасы болады, ол жерге меншік құқығы мен шекарасы туралы нақты ақпарат береді.

Жер туралы ақпараттың орталықтандырылған деректер базасын құру: Жобада жер туралы ақпаратты сақтаудың орталықтандырылған деректер базасын құру да қарастырылған. Деректер базасы жер учаскесіне меншік құқығы, шекарасы және жерді пайдалануға рұқсат туралы ақпаратты қамтиды және мемлекеттік органдар мен уәкілетті пайдаланушылар үшін қолжетімді болады.

Электрондық цифрлық қолтаңба жүйесін енгізу: Қазақстан үкіметі сонымен қатар пайдаланушыларға құжаттарға электронды түрде қол қоюға және жіберуге мүмкіндік беретін ЭЦҚ жүйесін енгізуде. Бұл жерді тіркеу процесін оңтайландыруға және өңдеу уақытын қысқартуға мүмкіндік береді.

Блокчейн технологиясын енгізу: Қазақстан үкіметі жер ресурстарын басқару және тіркеуде блокчейн технологиясын пайдалануды да зерттеп жатыр. Блокчейн технологиясы жер транзакцияларының қауіпсіздігі мен ашықтығын жақсартуға, сондай-ақ алаяқтық пен сыбайлас жемқорлық қаупін азайтуға көмектесуі мүмкін.

Жалпы алғанда, Қазақстандағы цифрландыру жобасы жер ресурстарын басқару жүйесінің тиімділігі мен ашықтығын арттырып, өңдеу уақытын қысқартады және азаматтар мен бизнестің жер туралы ақпаратқа қол жеткізуін жеңілдетеді деп күтілуде. Дегенмен, жер туралы деректердің нақтылығы мен толықтығын қамтамасыз ету, жаңа жүйенің барлық мүдделі тараптардың қажеттіліктерін қанағаттандыруын қамтамасыз ету сияқты әлі де шешуді қажет ететін мәселелер бар.

Жер құжаттарын цифрландырудың пайдасы көп болғанымен, дамыған елдерде бұл жобаларды жүзеге асыруда қиындықтар да болды. Көптеген елдерде ескірген және жаңа цифрлық жүйелермен біріктіру қиын жерді басқару жүйелері бар. Бұл жүйелерді жаңарту немесе ауыстыру күрделі және қымбат процесс болуы мүмкін. Цифрландыру жобалары жоғары сапалы деректерді қажет етеді, бірақ көп жағдайда бар жер жазбалары толық емес, сәйкес емес немесе дәл емес. Бұл сандық деректердің дәлдігі мен сенімділігін қамтамасыз етуде қиындықтар тудыруы мүмкін. Жер құжаттарын цифрландыру жердің меншік құқығын анықтау, дауларды шешу, аймақтарға бөлу және жерді пайдалану ережелерінің сақталуын қамтамасыз ету сияқты құқықтық мәселелерді көтеруі мүмкін. Бұл мәселелер күрделі болуы мүмкін және мұқият заңды қарауды қажет етеді. Цифрландыру жобалары қымбат болуы мүмкін және қаржыландыруды қамтамасыз ету қиын болуы мүмкін, әсіресе қаржылық ресурстары шектеулі

елдер үшін. Кейбір мүдделі тараптар өзгерістерге төзімді болуы және жаңа цифрлық жүйелерді қабылдаудан тартынуы мүмкін. Бұл жаңа процестерді енгізуде және пайдаланушыларды жаңа жүйелерге үйретуде қиындықтар туғызуы мүмкін. Осы қиындықтарға қарамастан, көптеген дамыған елдер жерді есепке алуды сәтті цифрландырды, нәтижесінде жерді басқарудың тиімділігі, ашықтығы мен дәлдігі жақсарды. Дегенмен, бұл қиындықтарды шешу мұқият жоспарлауды, мүдделі тараптар арасындағы ынтымақтастықты және цифрлық жүйелерге тұрақты қолдау көрсетуді талап етеді.

*Қазақстандағы цифрландыру жобасын дамытудың кейбір негізгі бағыттары:*

*Жер ресурстарын басқарудың онлайн-платформасын әзірлеу:* Қазақстан үкіметі жер ресурстарын басқарудың онлайн платформасын әзірлеуде, ол азаматтар мен бизнеске жер туралы ақпаратқа қол жеткізуге, жерді тіркеуге өтініш беруге және жерді пайдалануға рұқсат беру туралы өтініштерді онлайн жіберуге мүмкіндік береді. Сондай-ақ платформада жер учаскелерінің цифрлық картасы болады, ол жерге меншік құқығы мен шекарасы туралы нақты ақпарат береді.

*Жер туралы ақпараттың орталықтандырылған деректер базасын құру:* Жобада жер туралы ақпаратты сақтаудың орталықтандырылған деректер базасын құру да қарастырылған. Деректер базасы жер учаскесіне меншік құқығы, шекарасы және жерді пайдалануға рұқсат туралы ақпаратты қамтиды және мемлекеттік органдар мен уәкілетті пайдаланушылар үшін қолжетімді болады.

*Блокчейн технологиясын енгізу:* Қазақстан үкіметі жер ресурстарын басқару және тіркеуде блокчейн технологиясын пайдалануды да зерттеп жатыр. Блокчейн технологиясы жер транзакцияларының қауіпсіздігі мен ашықтығын жақсартуға, сондай-ақ алаяқтық пен сыбайлас жемқорлық қаупін азайтуға көмектесуі мүмкін.

Қорытындылай келе, Қазақстандағы цифрландыру жобасы жер ресурстарын басқару жүйесінің тиімділігі мен ашықтығын арттырып, өңдеу уақытын қысқартады және азаматтар мен бизнестің жер туралы ақпаратқа қол жеткізуін жеңілдетеді деп күтілуде. Дегенмен, жер туралы деректердің нақтылығы мен толықтығын қамтамасыз ету, жаңа жүйенің барлық мүдделі тараптардың қажеттіліктерін қанағаттандыруын қамтамасыз ету сияқты әлі де шешуді қажет ететін мәселелер бар.

## Қорытынды

Мемлекеттік құрылымдарды басқару жүйесіне цифрлық технологияларды енгізу тақырыбы өте өзекті және ауқымды болып табылады. Біз бірінші кезекте аграрлық ел болып табылғандықтан бұл сала біз үшін өте маңызды және осы құрылымда тәртіптің болуы міндетті.

Жер адамзат өмір сүрген кезден бастап меншіктің негізі болды. Бірде-бір тарихи кезеңде жер өз маңызын жоғалтқан емес. Соғыстың барлығы жер үшін туды, демек бұл жердің соншалықты маңызды болғандығын білдіреді. Осы себепті уақыт өте келе иелік ету қажеттілігінен туындайтын жерді жеке меншікке табыстау осы уақытқа дейін әртүрлі кезеңдерден өтті. Бүгінгі таңда, жерді пайдалану мен қорғауға байланысты тұрақты даму саясатын құрудың және іске асырудың маңыздылығына байланысты көптеген деректер күннен күнге артып келеді.

Ұсынылған диссертациялық зерттеуде әкімшілік-құқықтық мәжбүрлеу институтының шараларын іске асыру, жерге жеке меншікті табыстау процесінде туындайтын қоғамдық қатынастар саласындағы жер құқығы теориясы мен практикасының өзекті мәселелері қамтылған. Зерттеу барысында жер заңнамасын бұзғаны үшін әкімшілік-құқықтық мәжбүрлеу институтын талдаудың ғылыми тәсілдері зерттеліп, жүйеленді. Айта кету керек, басқа мүлікке қарағанда жерді басқа ештеңемен алмастыруға болмайды. Бірақ, өкінішке орай, көптеген жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар заңнамада белгіленген талаптарды бұзып, жердің сақталуын және тиісті жағдайын қамтамасыз етпейді, соның салдарынан жерді жарамсыз етуде. Сондықтан жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар үшін жерді мақсаты бойынша пайдаланылуы және жерді биологиялық функционалдығын қамтамасыз ететін экологиялық технологиялар шеңберінде пайдалану маңызды.

Жерді табыстау кезеңдері дұрыс болмағандықтан, елімізде заңсыз құрылыстар, экологиялық зиянды сонымен қатар, топырақтың құнарлылығын бұзатын әрекеттер анықталды. Мәселелерді шешу және бірыңғай реттеу үшін біздің тарапымыздан төменде көрсетілген ұсыныстар ұсынылды.

- Космомониторингті енгізу. Бізде ауыл шаруашылығында космомониторинг енгізілді. Оны Жер Кодексінің 92 бабына енгізу қажет. Өкінішке орай, аудан, қалаларда космомониторинг жоқ. Егерде біз космомониторингті енгізсек, онда заңсыз құрылыс объектілерінің барлығын біз білетін боламыз;
- Қоғамдық бақылауды күшейту керекпіз. Әкімдіктің қаулысы шыққан

күннен бастап, тиісті қадағалаушы органдар қоғамдық бақылауды жүргізуі керек;

- Сейсмоаудитті енгізу;
- Жер комиссиясын алып тастау;
- Қылмыстық Кодексте, Жер қойнауын өз бетінше пайдалану, оны бұзу бойынша жауапкершілікті күшейту;

Заңсыз әрекеттердің барлығы, жер дұрыс табысталмағаннан болып жатыр. Сол себепті Цифрландыру бағдарламасын ауқымды жүйе негізінде қарастырып, соның барысында туындайтын тәуекелдерді ескеріп, Цифрландыру заңына өзгерістер енгізу қажетпіз.

Қазақстан Еуразияның цифрлық хабына(нүктесіне) айналуға ниетті. Бұл мемлекеттің өзі, өмірлік қиын жағдайға тап болған азаматтарға қызмет көрсететін басқарудың жаңа форматы.

Цифрлық технологиялар арқылы біз азаматтардың күнделікті өмірін барынша жеңілдетуге және барлығына тең мүмкіндіктерге қол жеткізуге ниеттіміз. Ол үшін мемлекеттік басқаруды цифрландырудың сапалы жаңа форматына көшу керек. Оның мәні-мемлекеттік саясаттың басты бағыты – адамға, яғни, оның қажеттіліктері мен мүдделеріне бағытталған.

Қорытындылай келе, жер заңнамасын бұзғаны үшін әкімшілік-құқықтық мәжбүрлеудің теориялық ережелеріне сондай-ақ, жерді жеке меншікке табыстау процестеріне қатысты көптеген мәселелер тереңірек қарастырылды. Осыған байланысты жүргізілген ғылыми зерттеулер мен цифрландыру бағдарламасын қолдану бойынша жасалған қорытындылар мен ұсыныстар жерді табыстаудың тиімділігін арттыруға және Қазақстан Республикасында Жер заңнамасын табысты қолдануға ықпал ететіні сөзсіз.

## ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ:

1. Қазақстан Республикасының Конституциясы 1995 жыл 30 тамыз <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000>
2. Қазақстан Республикасының Жер кодексі 2003 жылғы 20 маусымдағы N 442 Кодексі. <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/K030000442>
3. Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне жер қатынастары саласындағы мемлекеттік көрсетілетін қызметтерді цифрландыру мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы 2023 жылғы 5 сәуірдегі № 221-VII ҚРЗ.
4. Әкімшілік құқық бұзушылық Кодексі
5. Еркінбаева Л.Қ., Айгаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының жер құқығы: дәрістер жинағы, 2007ж;
6. Ақпараттық-құқықтық жүйе <https://bestprofi.com/>
7. Абдраимов Б.Ж. Земельное законодательства и судебная практика- Алматы, 2002
8. Научная статья «Актуальные проблемы регулирования земельных отношений» Жуков М.А.
9. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы 2007 жылғы 26 шілдедегі N 310 Заңы. <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z070000310>
10. Земельные комиссии должны уйти в прошлое, уступив цифровизации в земельных отношениях [Электронный ресурс] – URL: <https://mail.kz/ru/news/kz-news/zemelnye-komissii-dolzny-uiti-v-proshloeustupiv-cifrovizacii-v-zemelnyh-otnosheniyah#hcq=pmAccfs> (дата обращения: 25.01.2023)
11. Стамкулов А.С. Қазақстан Республикасының Жер құқығы. – Алматы: Заң әдебиеті баспасы, – 2005;
12. Байдельдинов Д.Л. Экологическое законодательство Республики Казахстан.- Алматы «Жеті жарғы», 1995
13. Омарова Ш. Ж. А/ш-лық жерлерін ұтымды пайдалануда инновацияның тиімділігі. Халықаралық ғылыми-педагогикалық «Қазақстан жоғары мектебі» журналының ғылыми қосымшасы ІЗДЕНІС №1(2)/2012- Б.28-32
14. Научная статья «К вопросу о понятии земельных правоотношений» Харьков В.Н
15. Абдраимов Б.Ж. Жарылкасын Е. Возмещение экологического вреда по законодательству Республики Казахстан.-Алматы 2001, юрист.

16. Омарова Ш. Ж. Қарағанды облысында ауыл шаруашылық жерлерін пайдаланудың қазіргі жағдайы және топырақ құнарлығын арттырудың экономикалық маңызы Туран университетінің Хабаршысы Ғылыми журнал 2(54)-2012. Б.57-60
17. Forklog: электронды журнал [Электронный ресурс] – URL: <https://forklog.com/pwc-investitsii-vblokchejn-startapy-v-2016-godu-sostavili-l-4-mlrd> (дата обращения: 02.03.2023)
18. Legal Arrangements and Implementation of State Ownership Rights Over Land in Indonesian Constitution  
[https://www.researchgate.net/publication/370563941\\_Legal\\_Arrangements\\_and\\_Implementation\\_of\\_State\\_Ownership\\_Rights\\_Over\\_Land\\_in\\_Indonesian\\_Constitution](https://www.researchgate.net/publication/370563941_Legal_Arrangements_and_Implementation_of_State_Ownership_Rights_Over_Land_in_Indonesian_Constitution)
19. Павел Кулинич: Законные земельные интересы и перспективы их реализации в условиях цифровизации земельных отношений
20. Анвар Хуссен, Вадуд Тахмид, Ахмед Тахмид, Ахмед Элхадж: Hyperledger Fabric көмегімен блокчейн негізіндегі қорғалған жерді есепке алу жүйесі
21. Регистрация земли и передача прав с использованием блокчейна  
[https://www.researchgate.net/publication/369675010\\_Land\\_Registration\\_Transfer\\_of\\_Entitlement\\_using\\_Blockchain](https://www.researchgate.net/publication/369675010_Land_Registration_Transfer_of_Entitlement_using_Blockchain)
22. Magnus Kempe, The Land Registry in the blockchain – testbed. - Kairos Future – 2017. – 352 p
23. Агафонова Н. Н., Артеменков С. В. и др. Гражданское право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2015. - 816 с.
24. Корнеев А.В. Методы оценки природных ресурсов и национального богатства США// США\*Канада экономика-политика-культура, 2012, №7 – С.39-60
25. Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне жер қойнауын пайдалану мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы 2017 жылғы 27 желтоқсандағы № 126-VI ҚРЗ.
26. Жер қатынастары  
<https://www.gov.kz/memleket/entities/zhambyl/activities/11999?lang=kk>
27. ЖЕР РЕФОРМАСЫН талқылау жалғасын табуда <https://ortalyq.kz/zher-reformasyn-tal-ylau-zhal-asyn-tab/>
28. Лекция: Жерге орналастырудың мақсаты мен мазмұны
29. Қазақстан Республикасында жер қатынастарын реттейтін заңнамаларды жетілдірудің кейбір құқықтық мәселелері
30. Казахстанская урбанистика за годы независимости  
<https://newtimes.kz/obshchestvo/141740-kazakhstanskaia-urbanistika-za-gody->

[nezavisimosti](#)

31. К. Ускенбаев : В Казахстане разработаны стандарты качественного планирования территории городов
32. Земля и земельные отношения <https://cyberleninka.ru/article/n/zemlya-i-zemelnye-otnosheniya>
33. Земля и становление земельных отношений <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=4517>
34. Цифрландыру бағытында неге кемшілік көп? <https://egemen.kz/article/243512-tsirlandyru-baghytynda-nege-kemshilik-kop>
35. Швеция: классический опыт управления земельными ресурсами <https://nestor.minsk.by/sn/2000/08/sn00803.html>
36. Сауд Арабиясындағы цифрландыру <http://infosoc.iis.ru/article/view/762>  
«Цифрландыру кәсіпкердің өмірін жеңілдетеді». Томас Қазақстан мен Эстониядағы цифрландыру туралы <https://atameken.kz/ru/news/48250-cifrovizaciya-oblegchaet-zhizn-predprinimatelnya-tomas-tirs-o-cifrovizacii-v-kazahstane-i-estonii>
38. Цифровизация как направление развития организационных основ землепользования <https://cyberleninka.ru/article/n/tsifrovizatsiya-kak-napravlenie-razvitiya-organizatsionnyh-osnov-zemlepolzovaniya>
39. Права на земельные участки хотят предоставлять в электронном формате в Казахстане <https://kazpravda.kz/n/prava-na-zemelnye-uchastki-hotyat-predostavlyat-elektronnom-formate-v-kazahstane/>
40. Мемлекеттік жүйедегі цифрлық технологиялар жерді басқару – мәселелер мен болашағы Ізденістер, нәтижелер – Исследование, результаты № 2 (90) ISSN 2304-3334
41. Қазақстан Жоғарғы Соты <https://sud.gov.kz/rus>
42. Михаленко Юлия Александровна: Блокчейн как один из элементов цифровизации государства
43. Цифровизация и совершенствование гражданского законодательства [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=39931835](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=39931835)
44. А.С. Ибраев : Актуальные аспекты цифровизации земельных правоотношений
45. «Талдау және ақпарат орталығы» шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорны
46. ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы <https://www.gov.kz/memleket/entities/stat>