

**6 ТАҚЫРЫП. ЖЕРГЕ  
МЕНШІК ҚҰҚЫҒЫНЫҢ  
ЖӘНЕ ӨЗГЕ  
ҚҰҚЫҚТАРДЫҢ ПАЙДА  
БОЛУ, ӨЗГЕРУ,  
ТОҚТАТЫЛУ НЕГІЗДЕРІ.  
ЖЕРМЕН МӘМІЛЕ ЖАСАУ  
ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ**

**Имансакипова Б.Б.**

Сұрақтары:

1. Жерге меншік құқығының және өзге құқықтардың пайда болу негіздері.
2. Жерге меншік құқығының және пайдалану құқығының тоқтатылуы.
3. Жер учаскесін алып (сатып алу) қою, түрлері және тәртібі.
4. Жер мәмілелері. Жерге ақы төлеуді құқықтық реттеу.

1. Жерге меншік құқығының және өзге құқықтардың пайда болу негіздері

Жерге меншік немесе пайдалану құқығы:

1) меншік немесе жер пайдалану құқығын табыстау;

2) меншік немесе жер пайдалану құқығын беру;

3) меншік немесе жер пайдалану құқығының әмбебап құқықтық мирасқорлық тәртібімен ауысуы (мұраға қалдыру, заңды тұлғаның қайта ұйымдастырылуы) арқылы туындайды.

Меншік немесе жер пайдалану құқығын табыстау, беру және оның ауысуы жер учаскесінің нысаналы мақсаты ескеріле отырып жүзеге асырылуға тиіс.

Меншік немесе жер пайдалану құқығы:

1) мемлекеттік органдар актілерінің;

2) азаматтық-құқықтық мәмілелердің негізінде;

3) Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де негіздерде туындайды.

Жерге меншік және басқа да құқықтар келесі негіздер арқылы пайда болу мүмкін:

1.Меншік немесе жер пайдалану құқығын табыстау. Табыстау дегеніміз – жерді тұлғаға тікелей мемлекет арқылы беруін білдіреді. Азаматтарға және заңды тұлғаларға жер пайдалану құқығын табыстау атқарушы органның жер учаскесіне құқық табыстау жөніндегі құзыретіне сәйкес оның шешімі негізінде жүргізіледі.

2.Меншік немесе жер пайдалану құқығын беру; Беру дегеніміз - тұлғаға жерге құқықтың басқа бір тұлғамен азаматтық құқықтық мәміле арқылы беруін білдіреді.

3.Әмбебап, мирасқорлық тәртібі арқылы ауысуы. Әмбебап, мирасқорлық дегеніміз - жерге құқықтың мұрагерлік арқылы пайда болуын білдіреді. Мысалы: мұраға қалдыру, заңды тұлғаның қайта ұйымдастырылуы, т.б.

Жер учаскелерін меншікке немесе жер пайдалануға беруді облыстардың

(республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) жергілікті атқарушы органдары, аудандық маңызы бар қалалардың, кенттердің, ауылдардың (селолардың), ауылдық (селолық) округтердің әкімдері өздерінің белгіленген құзыреті шегінде жүзеге асырады.

Жер кодексіне сәйкес, мемлекеттік меншіктегі жерден жер учаскесіне құқықты табыстау мынадай ретпен жүргізіледі:

1)жер учаскесіне тиісті құқық табыстау туралы өтінім жасау. Жер учаскелеріне меншік және жер пайдалану құқығының табысталуына мүдделі жеке және заңды тұлғалар жер учаскесі орналасқан жердегі облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органына, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкіміне өтініш береді. Өтініште: жер учаскесін пайдаланудың мақсаты; оның болжамды мөлшері; орналасқан жері; сұралатын пайдалану құқығы, басқа жер учаскесінің болуы немесе болмауы көрсетілуге тиіс. Пайдалы қазбалар шығарылатын жағдайда өтінімге жер қойнауын пайдалануға арналған келісімшарттың көшірмесі қоса беріледі.

Жер учаскесіне құқық беру туралы өтініш түскен кезінен бастап екі айға дейінгі мерзімде қаралады, ал, шағын кәсіпкерлік субъектілеріне жер учаскесіне құқық беру туралы өтініш үш апталық мерзімде қаралады.

2)мәлімделген өтінімді қанағаттандыру мүмкіндігін анықтау (жер учаскесін алдын ала таңдау). Жер учаскесі орналасқан жердегі облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) уәкілетті органдары (елді-мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бірлесе отырып) сұралып отырған жер учаскесін аумақтық аймақтарға бөлуге сәйкес мәлімделген нысаналы мақсаты бойынша пайдалану мүмкіндігін айқындайды.

3)жерге орналастыру жобасын әзірлеу және бекіту. Комиссияның қорытындысы негізінде жерге құқық табыстау туралы жерге орналастыру жобасы әзірленеді. Жерге орналастыру жобасының құрамында: берілетін жер учаскесінің көлемі, оның шекарасы мен орналасқан жері, жер учаскесінің аралас меншік иелері және жер пайдаланушылар, сондай-ақ берілетін жер учаскесінің ауыртпалықтары мен сервитуттары нақтыланады.

4)жер учаскесіне құқық табыстау туралы облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкімінің шешім қабылдауы. Жер учаскесін беру туралы шешімдер немесе жер учаскесін беруден бас тарту жергілікті өкілді органның депутаттары, облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың), сәулет және қала құрылысының уәкілетті органдары мен жергілікті өзін-өзі басқару органдарының (олар құрылған болса) өкілдері арасынаноблыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органдары құратын комиссияның қорытындысы негізінде қабылданады. Облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органдарының қарауы бойынша комиссияның құрамына басқа да адамдар енгізілуі мүмкін. Сонымен қатар, жер учаскесіне құқық табыстаудан бас тарту облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкімінің шешімімен ресімделеді, оның дәлелді себептері көрсетілуге, ал, көшірмесі өтініш берушіге шешім қабылданғаннан кейін жеті күн мерзімде тапсырылуға тиіс.

Облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкімінің жер учаскелеріне тиісті құқықтар табыстау туралы шешімі жерге орналастыру жобасы негізінде қабылданып, өтініш берушіге шешім қабылданған кезден бастап жеті күн мерзімде жер учаскесіне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын табыстау туралы шешімнің көшірмесі тапсырылады.

Жер учаскелерін беру жоғары тұрған атқарушы органның құзыретіне кіретін жағдайларда, облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органы, аудандық маңызы бар қаланың, кенттің, ауылдың (селоның), ауылдық (селолық) округтің әкімі жерге орналастыру ісін өз шешімімен бірге жоғары тұрған органға бекітуге жібереді.

5) белгілі бір жердегі жер учаскесінің шекарасын белгілеу.

6) жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды дайындау және беру. Жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар дегеніміз – жер учаскесінің сәйкестендіру сипаттамаларын көрсететін және жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органның құқық белгілейтін құжаттардың негізінде жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға беретін құжаттары. Құқықты куәландыратын құжаттарға жер учаскесіне жеке меншік құқығы актісі, тұрақты жер пайдалану құқығы актісі және уақытша (өтеулі, өтеусіз) жер пайдалану құқығы актісі жатады. Облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) уәкілетті органдары беретін мынадай құжаттар: жер учаскесіне жеке меншік кезінде – жер учаскесіне жеке меншік құқығы актісі;

тұрақты жер пайдалану кезінде – тұрақты жер пайдалану құқығы актісі; уақытша өтеулі жер пайдалану кезінде – уақытша өтеулі (ұзақ мерзімді, қысқа мерзімді) жер пайдалану (жалдау) құқығы актісі; уақытша өтеусіз жер пайдалану кезінде – уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығы актісі жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар болып табылады.

Жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарда жер және құқық кадастрларын жүргізу мақсаттары үшін қажетті сәйкестендіру мәліметтері болуға тиіс.

Егер атқарушы органның жер учаскесін беру туралы шешімінде өзгеше көзделмесе, жер учаскесінің нақтылы (белгілі бір жердегі) шекарасы белгіленгенге және жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттарды бергенге дейін жер учаскесін пайдалануға жол берілмейді. Осы норманы сақтамау жер учаскесін өз бетінше иеленіп алу деп танылады және Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдарына сәйкес әкімшілік жауапкершілікті көздейді.

Құқықты куәландыратын құжаттары ресімделмеген жер учаскелеріне қатысты мәмілелер жасасуға жол берілмейді.

7) жер учаскесіне құқықты мемлекеттік тіркеу. Қазақстан Республикасының Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы 2007 жылғы 26 шілдедегі N 310 заңына сәйкес, жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) және онымен жасалатын мәмілелердің туындауы, өзгеруі немесе тоқтатылуы, сондай-ақ заңдық талаптар құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатады. Жылжымайтын мүлікке мынадай құқықтар құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатады:

1) меншік құқығы;

2) шаруашылық жүргізу құқығы;

3) оралымды басқару құқығы;

4) кемінде бір жыл мерзімге жер пайдалану құқығы;

5) үстемдікке ие жер учаскесінің немесе өзге де жылжымайтын мүлік объектісінің пайдасына кемінде бір жыл мерзімге сервитуттар.

Өзге құқықтар құқық иеленушілердің қалауы бойынша тіркелуі мүмкін.

Сонымен қатар, жер учаскелерін беру берілетін мақсатына сәйкес және берілетін субъектілеріне сәйкес келесі түрлерге бөлуге болады. Берілетін мақсатына (объектісіне) сәйкес:

1. Жер учаскелерін объектілер құрылысы үшін беру;

2. Мұнай мен газды магистральды мұнай құбырлары объектілерінің құрылысы үшін беру;

3. Құрылысқа байланысты емес мақсатта жер учаскелерін беру болып бөлінеді.

Ал жер учаскелерін беру берілетін субъектілеріне сәйкес:

1. Жер учаскелерін қандастарға беру;

2. Жер учаскелерін заңды тұлғаларға беру;

3. Жер учаскелерін жеке тұлғаларға беру болып бөлінеді.

Жер учаскелерін объектілер құрылысы үшін беру. Объектілер құрылысы үшін жер учаскесі сұралған кезде, облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органының тапсырмасы бойынша жерге орналастыру және қала құрылысы регламенттеріне сәйкес облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) уәкілетті органдарымен жер учаскесін таңдау алдын-ала жүзеге асырылады.

Жер учаскесін таңдау нәтижелері құрылыс салу үшін, ал қажет болған жағдайларда оның күзет немесе санитарлық-қорғау аймағын белгілеу үшін жер учаскесін таңдау туралы актімен ресімделеді. Осы актіге әрбір жер учаскесін таңдаудың ықтимал нұсқаларына сәйкес олардың шекарасының жобалары қоса беріледі.

Аса маңызды объектілер бойынша өздерінің жер учаскелерін беру жөніндегі құзыреті шегінде облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) жергілікті атқарушы органдары (олардың қарауы бойынша) осы объектілерді орналастыру үшін жер учаскелерін таңдау жөніндегі арнаулы комиссиялар құрады.

Комиссияның қорытындысы негізінде жерге құқық табыстау туралы жерге орналастыру жобасы әзірленеді. Жерге орналастыру жобасының құрамында: берілетін жер учаскесінің көлемі, оның шекарасы мен орналасқан жері, жер учаскесінің аралас меншік иелері және жер пайдаланушылар, сондай-ақ берілетін жер учаскесінің ауыртпалықтары мен сервитуттары нақтыланады.

Жерге орналастыру жобасының негізінде жер учаскелері орналасқан жердегі облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) уәкілетті органы жерге тиісті құқық табыстау туралы жергілікті атқарушы орган шешімінің жобасын дайындайды.

Мұнай мен газды магистральды мұнай құбырлары объектілерінің құрылысы үшін беру. Мұнай мен газды магистральды мұнай құбырларымен тасымалдауға, одан кейінгі сақтау және көліктің басқа түрлеріне тиеуге байланысты мұнай-газ тасымалы инфрақұрылымы объектілерінің құрылысы үшін жер учаскелері сұралған кезде жер учаскесін таңдау актісі және жерге орналастыру жобасы Қазақстан Республикасының мұнай-газ тасымалы инфрақұрылымы саласындағы уәкілетті мемлекеттік органымен де келісіледі. Өтінуші немесе оның сенім білдірген тұлғасы жер учаскесін бөліп беруге талап етілетін келісімдерді жеке-дара қамтамасыз етеді.

Құрылыс объектісін орналастыруға таңдалған аумақта, бұзылуға немесе көшірілуге тиісті (соның ішінде жерді бөліп беру кезінде өнеркәсіп орындарының санитарлық-қорғау аймағына кіретін) тұрғын үйлер, басқа да ғимараттар мен құрылыстар, сондай-ақ инженерлік коммуникациялар және жасыл екпелер орналасқан жағдайда, тапсырыс беруші шығындарды өтеу талаптары туралы жылжымайтын мүлікке меншік иелерінің әрқайсысымен жасалған шартты қосымша ұсынады.

Шартта сол кездегі бар құрылыстарды, инженерлік коммуникацияларды, жасыл екпелерді басқа жерге ауыстырудың, көшірудің нақты шарттары мен мерзімдері, құрылыс жүргізушінің жылжымайтын мүлікті бұзуға байланысты барлық шығындарды өтеу жөніндегі міндеттемелері көрсетіледі.

Жер учаскесіне құқық табыстау туралы облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органы шешімінің жобасында:

жерге құқық табысталатын заңды немесе жеке тұлғаның атауы; жер учаскесінің нысаналы мақсаты; жер учаскесінің көлемі;

жерге құқықтар түрі, ауыртпалықтар, сервитуттар;

учаске төлемақыға берілетін жағдайда жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын сатып алу бағасы, жер учаскесін сатып алу-сату шарттарын жасасудың мерзімі мен шарттары; алып қойылатын учаскелердің өлшемдері көрсетіле отырып, жерді алып қою, соның ішінде сатып алу арқылы алып қою жүргізілетін заңды немесе жеке тұлғаның атауы; өзге де шарттар болуға тиіс.

Шағын кәсіпкерлік субъектілері үшін, құрылысқа арналған жер учаскесінің нысаналы мақсаты қызмет түрлеріне қарамастан, үй-жайларға (құрылыстар мен ғимараттарға) қызмет көрсету ретінде белгіленеді.

Азаматтарға жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін беру кезінде өтінімге:

азаматта жеке тұрғын үй құрылысы үшін құқықтар табысталған жер учаскесінің бар немесе жоқ екендігі туралы анықтама (облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) уәкілетті органы жеті күн мерзімде береді); азаматта жеке тұрғын үйдің бар немесе жоқ екендігі туралы анықтама (жылжымайтын мүлікті тіркеуді жүзеге асыратын орган жеті күн мерзімде береді) қоса тіркеледі.

Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін беру туралы өтінім арнаулы есепке алынады және бөліп беруге арналған алаңдардың дайындалуына қарай қанағаттандырылады.



Құрылысқа байланысты емес мақсатта жер учаскелерін беру. Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерінің меншікке немесе жер пайдалануға берілуіне мүдделі тұлғаның өтініші негізінде облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) уәкілетті органы (елді-мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бірлесе отырып), сұралған жер учаскесінің жерге орналастыру және қала құрылысы регламенттеріне сәйкес мәлімделген нысаналы мақсаты бойынша пайдаланылу мүмкіндігін анықтайды.

Комиссияның қорытындысы негізінде жерге орналастыру жобасы және жер учаскесіне тиісті құқық табыстау туралы облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органы шешімінің жобасы дайындалады.

Оралмандарға жер учаскелерін беру. Оралмандарға өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін жер учаскелерін беру ауылдық елді-мекендердің жерінен, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерден, иммиграциялық жер қорының, арнайы жер қорының жерінен және босалқы жерден уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен жүзеге асырылады.

Оралмандарға тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін жер учаскелерін беру ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерден, арнайы жер қорының, иммиграциялық жер қорының жерінен және босалқы жерден уақытша жер пайдалану құқығымен жүзеге асырылады.

Берілген жер учаскелері Қазақстан Республикасының азаматтығын алғаннан кейін олардың жеке меншігіне өтеді. Сонымен қатар, оралмандар мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықтарды сауда-саттықта (конкурстарда, аукциондарда) алуға қатыса алмайды.

Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықтар алу. Жер учаскелерін алуға құқығы бар азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіне мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін жеке меншікке беру өтеулі негізде жүзеге асырылады.

Жер учаскелерін азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігіне беру Жер кодексінде және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде көзделген жағдайларда тегін жүзеге асырылуы мүмкін. Жер кодесіне сәйкес, азаматтар мен заңды тұлғаларға ауыл шаруашылығынан басқа мақсаттар үшін берілетін жер учаскелерінің мөлшері қызметтің осы түрлеріне жер бөліп берудің Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен бекітілген нормалар бойынша не сәулет-қала құрылысы және (немесе) құрылыс құжаттамасына сәйкес айқындалады.

Жер учаскелері Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншікке мынадай мөлшерде тегін беріледі:

1)ауылдық жерлерде өзіндік қосалқы шаруашылық (үй маңындағы және егістік телімдерді қоса алғанда) жүргізу үшін - суарылмайтын жерде 0,25 гектар және суармалы жерде 0,15 гектар;

2)жеке тұрғын үй құрылысы үшін - 0,10 гектар;

3)бағбандық, сондай-ақ саяжай құрылысы үшін - 0,12 гектар.

Жер учаскелерінің аталған мақсаттар үшін қайталап тегін беруге жол берілмейді.

Жеке немесе мемлекеттік емес заңды тұлға бұрын өзіне жер пайдалануға берілген жер учаскесін жеке меншікке сатып алуға ниет білдірген жағдайда, осы тұлға облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жергілікті атқарушы органына өтініш береді.

Өтінішке:

жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжат немесе құжаттың нотариат

куәландырған көшірмесі; салық төлеуші куәлігінің көшірмесі; бюджеттің алдында берешегі бар немесе жоқ екендігі (жер салығы және (немесе) жер учаскелерін пайдалану төлемақысы) туралы салық органының анықтамасы; жер учаскесімен мәміле жасасуға кедергі келтіретін ауыртпалықтардың

жоқ екендігі туралы жылжымайтын мүлік орталығынан анықтама; заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу туралы куәліктің көшірмесі қоса беріледі.

Жер учаскесі орналасқан жердегі облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) уәкілетті органы жер учаскесін кадастрлық құжаттама бойынша сәйкестендіреді, жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын бекітеді және жер учаскесіне жеке меншік құқығын беру туралы шешімнің жобасын дайындайды.

Жер учаскесін меншікке беру туралы шешім жер пайдаланушы жергілікті атқарушы органға жазбаша нысанда өтініш берген күннен бастап бір ай мерзімде қабылдануға тиіс.

Жер учаскесі орналасқан жердегі облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) уәкілетті органы сатып алушымен жер учаскесін сатып алу-сату шартын жасасады және оған қол қояды.

Жер учаскесін алған сатып алушы шартта белгіленген мерзімде төлемақы жасау жөніндегі міндеттемелерді орындамаған жағдайда, сатушы берілген жер учаскесінің төлемақысын немесе сол жер учаскесін қайтарып беруді талап етуге құқылы.

Сатып алушы берілген жер учаскесіне төлемақы жасау жөніндегі міндеттемелерді шартта белгіленген мерзімде орындамаған жағдайда әрі шартта өзгеше көзделмесе, учаскеге төлемақы жасалуға тиісті күннен бастап сатып алушы төлемақыны жасаған күнге дейінгі мерзімі өткен сомаға тұрақсыздық айыбы төленуге тиіс. Тұрақсыздық айыбының мөлшері Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің қайта қаржыландыру ресми ставкасы негізге алына отырып есептеледі.

Мемлекет меншігіндегі жер учаскесін төлеу мерзімін ұзартып сату кезінде, сатып алушы сатып алу-сату шартында белгіленген мерзімде төлем жасауға тиіс. Сатып алушы төлеу мерзімі ұзартылып сатылған жер учаскесі үшін сатып алу-сату шартында белгіленген мерзімде кезекті төлем жасамаған кезде, егер шартта өзгеше көзделмесе, сатушы шартты орындаудан бас тартуға және сатылған жер учаскесін қайтарып алуды талап етуге құқылы, бұған сатып алушыдан алынған төлем сомасы жер учаскесінің сатып алу бағасының жартысынан асып түскен жағдай қосылмайды.

Төлеу мерзімі ұзартылып сатылған жер учаскесіне қатысты оның сатып алу бағасы толық төленгенге дейін мәміле жасасуға тыйым салынады. Жер учаскесін төлеу мерзімін ұзартып сатқан кезде, сатып алушыға сатып алу-сату шарты негізінде берілетін жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатқа, учаскені кепілге беруді қоспағанда, мәміле жасасуға тыйым салынатыны туралы тиісті жазба жасалады. Төлеу мерзімі ұзартылып сатылған жер учаскесін кепілге салуға оның сатып алу бағасының кемінде елу проценті төленгеннен кейін жол беріледі.

Төлеу мерзімі ұзартылып сатылған жер учаскесімен мәміле жасасуға шектеулер жер учаскесін сатып алу-сату шартында және жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатта көрсетіледі. Жер учаскесін сатып алу бағасын төлеу туралы құжат сатып алу-сату шартындағы және жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттағы осы шектеуді алып тастауға негіз болады.

Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелеріне құқықтарды саудасаттықта (конкурстарда, аукциондарда) алу. Мемлекеттік меншіктегі және жер пайдалануға берілмеген жер учаскелері немесе жер учаскесін жалдау құқығы сауда-саттықта (конкурстарда, аукциондарда) сату объектісі болуы мүмкін.

Сауда-саттық дегеніміз – жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сатудың аукциондық, конкурстық нысаны. Сауда-саттықтың екі әдісі және екі нысаны қарастырылған. Әдістері: сауда-саттықтың ағылшындық әдісі – бастапқы баға алдын ала хабарланған қадаммен неғұрлым жоғары баға ұсынған бір қатысушы қалған сәтке дейін көтерілетін сауда-саттық әдісі және сауда-саттықтың голландтық әдісі – бастапқы баға хабарланған қадаммен қатысушылардың бірі хабарланған баға бойынша объектіні сатып алуға келіскен сәтке дейін төмендейтін сауда-саттық әдісі. Нысандары: Конкурс және аукцион болып табылады. Конкурс дегеніміз – сатып алынатын жер учаскесін пайдаланудың неғұрлым қолайлы жағдайларын ұсынған жеке және заңды тұлғаларға жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын бес жылға дейін бөліп төлеп сатуға бағытталған сауда-саттықты өткізу тәсілі. Ал аукцион дегеніміз – сауда-саттыққа қатысушылардың арасындағы ашық бәсекелестікті қамтамасыз ететін жеке және заңды тұлғаларға жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сатуға бағытталған сауда-саттықты өткізу тәсілі.

Мемлекет сауда-саттықта (конкурстарда, аукциондарда) сатқан кезде жер учаскесінің немесе жер учаскесін жалдау құқығының ең төменгі бағасы Қазақстан Республикасының Жер кодексінде белгіленген олардың құзыреті шегінде облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органы белгілеген кадастрлық (бағалау) құнынан төмен болуы мүмкін емес;

Жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату жөніндегі саудасаттықты ұйымдастыруға және өткізуге арналған шарт сатушы мен ұйымдастырушы арасында жасалады және:

1) сауда-саттыққа қойылатын объектілердің тізімін;

2) сауда-саттықты өткізудің шекті мерзімін;

3) әрбір объектіні сату кезінде сауда-саттықты өткізу әдісін;

4) ұйымдастырушыға берілетін әрбір объект бойынша құжаттардың тізбесін;

5) сауда-саттыққа дайындық және оны өткізу барысы туралы ұйымдастырушы есептілігінің кезеңділігі мен нысанын;

6) тараптардың өзара міндеттері және мүліктік жауапкершілігін;

7) ұйымдастырушының сыйақы алу мөлшері мен шартын және сатушымен өзара есеп айырысу тәртібін;

8) шарттың қолданылу мерзімін және оны бұзу шарттарын;

9) тараптардың шартты орындамағаны немесе тиесілі орындамағаны үшін айыппұл санкцияларын қамтуы тиіс.

Сатушы жеке меншікке сатылатын немесе жер учаскесін жалдау құқығы сатылатын жер учаскесі бойынша қажетті құжаттаманы сауда-саттықты ұйымдастырушыға ұсынады. Ұйымдастырушы сыйақысының мөлшері әрбір сатылған объектінің сату бағасының 5 пайызынан аспайды және сатушы қаражатының есебінен төленеді. Ұйымдастырушы дегеніміз – меншік иесі немесе ол мемлекеттік сатып алу туралы заңнамаға сәйкес ол белгілеген, жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату жөніндегі саудасаттықты дайындауды және өткізуді жүзеге асыратын ұйым.

Шетелдік азаматтар, азаматтығы жоқ адамдар және шетелдік заңды тұлғалар, егер сауда-саттыққа шығарылатын жер учаскесі немесе жер учаскесін жалдау құқығы жер заңнамасына сәйкес, көрсетілген тұлғалардың жеке меншік құқығында немесе жалдау құқығында бола алатын болса, саудасаттыққа қатыса алады.

Мыналар:

1) мемлекеттік заңды тұлғалар;

2) сауда-саттықты ұйымдастырушы;

3) аукционшы;

4) алдыңғы сауда-саттықта (конкурстарда, аукциондарда) жеңіп шыққан, бірақ жасалған шарттың ережелеріне сәйкес сатып алынған жер учаскесі (жер учаскесін жалдау құқығы) үшін есеп айырыспаған тұлғалар конкурсқа, аукционға қатысушылар бола алмайды.

Сауда-саттықтың аукциондық нысаны және аукцион өткізуге дайындық

Аукционды өткізуге дайындық мынадай тәртіппен жүзеге асырылады:

1) жергілікті өкілді орган бекіткен тізбеге сәйкес аукционға шығарылатын жер учаскелерінің және жер учаскесін жалдау құқығының тізімі анықталады. Сауда-саттықта (конкурстарда, аукциондарда) сатуға ұсынылатын жер учаскелерінің немесе жер учаскелерін жалдау құқықтарының тізбесін жергілікті атқарушы орган белгілейді және жергілікті өкілді органның тиісті шешімімен бекітіледі;

2) әрбір жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату әдісі анықталады;

3) әрбір жер учаскесінің немесе жер учаскесін жалдау құқығының бастапқы және ең төменгі бағасы анықталады. Ең төменгі баға сауда-саттық әдістеріне қарай анықталады: сауда-саттықтың ағылшындық әдісі кезінде бастапқы баға ең төменгі бағаға тең болады және сауда-саттықтың голландтық әдісі кезінде бастапқы баға ең төменгіден кемінде жүз рет асып түсуі тиіс;

4) кепілдік жарнаның мөлшері және оны енгізу тәртібі анықталады. Аукционға қатысуға арналған кепілдік жарна аукционға шығарылатын барлық объектілер үшін бірдей мөлшерде белгіленеді және мынадай әдістемелердің бірі бойынша есептеледі: әрбір объект бойынша объектінің бастапқы бағасының 5 пайызы анықталады, сауда-саттықтың ағылшындық әдісі бойынша аукционға шығарылған объектілердің ішінен объектінің ең аз бастапқы бағасы немесе сауда-саттықтың голландтық әдісі бойынша, аукционға шығарылған әрбір объектінің бастапқы бағасының 30 пайызына тең өлшемнің ең азы анықталады;

5) аукцион өткізілетін күн белгіленеді;

6) аукцион өткізу туралы хабарлама жарияланады. Бұл хабарлама аукцион өткізілетін күнді, уақытты, орынды және оның шарттарын; учаскенің мекенжайы мен орналасқан жерін, оның алаңын және жер учаскесін сату шарттарын; иеліктен алынатын құқықтың (меншік құқығының немесе жер учаскесін жалдау құқығының) түрін; жер учаскесіне түсетін барлық қиындықтар (шектеулер) тізбесін; жер салығының немесе жалдау ақысының мөлшерін; сауда-саттыққа қатысуға арналған өтінімге қоса берілетін сатып алушы ұсынатын құжаттардың тізбесін; өтінімдерді қабылдаудың соңғы мерзімін; төлемнің бастапқы бағасын, нысаны мен шарттарын қамтуға тиіс.

Аукционға қатысушыларды тіркеу хабарлама жарияланған күннен бастап жүргізіледі және аукцион басталғанға дейін бір сағат бұрын аяқталады.

Сатуға арналған жер учаскесі: белгілі бір жерде жер учаскесінің шекарасы айқындалғаннан және белгіленгеннен;

жер учаскесінің нысаналы мақсаты және оның кадастрлық (бағалау) құны

анықталғаннан; құрылыс объектілерін инженерлік-техникалық қамтамасыз ету желілеріне қосудың техникалық шарттары анықталғаннан; сауда-саттық (конкурстар, аукциондар) өткізу қабылданғаннан;

сауда-саттық (конкурстар, аукциондар) өткізу туралы шешім туралы хабарлама жарияланғаннан кейін сауда-саттыққа шығарылады.

## 2. Жерге меншік құқығын және басқа да құқықтарды тоқтату негіздері

Жерге меншік құқығын және басқа да құқықтарды тоқтату негіздері ерікті немесе мәжбүрлі түрде болуы мүмкін. Бұл негіздер Жер кодексінің 81-бабында көрсетілген. Жер учаскесіне жеке меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы келесі ерікті негіздер бойынша тоқтатылады:

1) меншік иесі - жер учаскесін немесе жер пайдаланушы жер пайдалану құқығын иеліктен шығарып басқа тұлғаларға берген жағдайда. Меншік иесі немесе жер пайдаланушы азаматтық құқықтық мәмілелер негізінде өз жер учаскесіне құқығын оқшаулауына болады.

2) меншік иесі меншік құқығынан немесе жер пайдаланушы жер пайдалану құқығынан бас тартқан жағдайда. Меншік иесі немесе жер пайдаланушы бұл туралы жария етіп, не жер учаскесіне қатысты өзіне тиесілі құқықтарын сақтау ниетінсіз олардан бас тартатынын айқын білдіретін басқа да іс-әрекет жасап, өзіне тиесілі жер учаскесіне меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан бас тарта алады.

Уақытша жер пайдалану құқығынан немесе жеке меншіктегі жер учаскесін уақытша пайдалану құқығынан бас тарту жалдау шартын немесе өтеусіз уақытша жер пайдалану туралы шартты тоқтату үшін белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

Жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы меншік немесе жер пайдалану құқықтарынан бас тартқанын айқын білдіретін іс-әрекет жасаған жағдайда (басқа жаққа кету, учаскені ұзақ уақыт бойы пайдаланбау және басқалар), жер кадастрын жүргізетін органдар жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органға хабарлай отырып, бұл учаскені иесіз мүлік ретінде есепке алады.

Иесіз мүлік ретінде есепке алынған күннен бастап бір жыл өткеннен кейін тиісті атқарушы орган жер учаскесін мемлекеттік меншікке түсті деп тану туралы талаппен сотқа жүгіне алады. Сот шешімі бойынша мемлекеттік меншікке түсті деп танылмаған иесіз жер учаскесін қалдырып кеткен оның меншік иесі немесе жер пайдаланушысы иеленуге, пайдалануға және билік етуге қайтадан алуы не ол алу мерзімінің өтуі себепті меншікке немесе жер пайдалануға алынуы мүмкін.

Иесіз мүлік ретінде есепте болған кезінде мұндай учаске басқа тұлғаға уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін.

Жер учаскесіне жеке меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан ерікті түрде бас тартқан кезде, жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының нотариат куәландырған жазбаша өтініші жер учаскесін иесіз мүлік ретінде есепке алуға негіз болып табылады.

Жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының аталған жер учаскесін иесіз мүлік ретінде есепке алынған күннен бастап бір жыл ішінде қайтадан меншікке немесе жер пайдалануға алуға құқығы бар.

Иесіз мүлік ретінде есепке алынған күннен бастап бір жыл өткеннен кейін тиісті атқарушы орган жер учаскесін мемлекет меншігіне түсті деп тану туралы шешім қабылдай алады.

3) жер учаскесіне меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан ҚР заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда айырылған ретте тоқтатылады. Мысалы: жеке тұлғаның қайтыс болуы. Заңды тұлғаның қызметінің тоқтатылуы, т.б.

Сонымен қатар, аталған негіздерден басқа жер пайдалану құқығы келесі негіздерде бойынша тоқтатылады

1. учаске берілген мерзімнің өтуі;

2. жер учаскесі кепілде тұрған жағдайларды қоспағанда, жер учаскесін жалға беру шартының немесе өтеусіз уақытша жер пайдалану шартының мерзімінен бұрын тоқтатылуы;

3. жер пайдаланушыға қызметтік жер телімін берумен байланысты туындаған еңбек қатынастарының тоқтатылуы. (Жер кодексінің 41-бабы).



3. Жер учаскесін алып (сатып алу) қою, түрлері және тәртібі

Жер учаскесін алып қою мәжбүрлі түрде жүзеге асырылады. Оның келесі түрлері бар:

1. Жеке меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесі мемлекеттік қажеттіктер үшін сатып алуды қоса алғанда, алып қойылған болса;
2. Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелері бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алу жүргізілген болса;
3. Мақсатына сай пайдаланылмай отырған немесе Қазақстан Республикасының заңдарын бұза отырып пайдаланылып жүрген жер учаскесі меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан мәжбүрлеп алып қойылған болса;
4. Радиоактивті ластануға ұшыраған жер учаскесін, құны тең жер учаскесі беріле отырып, меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан алып қойған болса;
5. Тәркіленген жағдайда.

Жалпы жер құқығы теориясында жерді алып қою әртүрлі негізде түсіндіріледі.

- жер құқығының институты ретінде,
- жерге меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының тоқтатылуының негізі ретінде,
- жер қорын басқару функциясы ретінде, • жауапкершілік шарасы ретінде.

Жер құқығының институты ретінде – жерді алып қоюмен және оның салдарын туындайтын құқықтық қатынастарды реттейтін нормалардың жиынтығын құрайды.

Жерге меншік құқығы мен жер пайдалану құқығының тоқтатылу негізі ретінде – бұл заттық құқықтардың күштеп тоқтатылуы. Бұл ретте алып қоюдың барлығы аталмыш құқықтардың тоқтатылуына негіз болмайды. Жер қорын басқару функциясы ретінде – мемлекеттік органдардың меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын оны қайта бөлу мақсатында тоқтатуға негізделген заңи маңызы бар әрекеттерінің жиынтығы.

Жауапкершілік шарасы ретінде, жер учаскесін алып қою жер-құқықтық жауапкершілік жүйесінде ерекше жағдайларда қолданылады. Жер құқықтық жауапкершілік жер заңдарының талаптарын жүйелі түрде бұзған жағдайларда қолданылады.

Жер учаскесін алып қоюмен байланысты құқықтық қатынастар өзінің мазмұны бойынша өте күрделі қатынастар және өзіне тән ерекшеліктері де бар.

Біріншіден, жер учаскесін алып қоюдың міндетті субъектісі мемлекеттік орган болып табылады (жергілікті атқарушы органдар немесе сот органдары). Бұл ретте егер жер учаскесін алып қоюдың міндетті субъектісі болып атқарушы биліктің мемлекеттік органдары танылса, онда қандай құқықтық қатынастар әкімшілік құқықтық қатынастар болып табылады.

Екіншіден, жер учаскесін алып қою кешенді құқықтық қатынастарды тудырады. Олар, жер құқықтық қатынастар, әкімшілік құқықтық қатынастар, азаматтық құқықтық қатынастар, тұрғын үй қатынастары және әлеуметтік қатынастар.

Үшіншіден, жер учаскесін алып қою көп жағдайда аты айтып тұрғандай еріксіз, мәжбүрлеу арқылы жүзеге асырылады. Яғни жер учаскесінің меншік иесінің немесе жер пайдаланушының еркінен тыс алынып қойылады және күштеу сипатына ие болады.

Жер учаскесін алып қоюмен байланысты құқықтық қатынастардың қатысушылары болып заңда көрсетілген құқықтар мен міндеттерді иеленуші құқық субъектілері ғана бола алады. Бұл орайда мұндай құқықтық қатынас субъектілерінің барлығын жер учаскесін алып қоюдың субъектілері ретінде қарауға болмайды. Мысалы жер учаскесін алып қою кезінде делдалдық қызмет атқару негізінде (техникалық немесе өзге де көмек көрсетушілер) құқықтық қатынастарға қатынасушылар субъект ретінде танылмайды. Жер учаскесін мемлекет қажеттіктері үшін алып қою кезінде алып қою процесі белгілі бір атқарушы органның қатысуымен жүргізіледі.

Кез-келген құқықтық қатынастарға кемінде екі субъект қатысуы тиіс. Жер учаскесін алып қоюды жүзеге асыратын субъектілерді былайша ажыратуға болады:

-әкімшілік тәртіп арқылы жер учаскесін алып қою – ол атқарушы биліктің әртүрлі деңгейіндегі мемлекеттік органдармен, яғни солардың шешімімен және қатысуымен жүзеге асырылатын алып қою. Мұнда меншік иесі мен жер пайдаланушыдан жер учаскесін мемлекет қажеттіктері үшін алып қою және радиоактивті ластануға ұшыраған жерлерді алып қою жатады;

-жер учаскесін сот тәртібімен алып қою – жер учаскесін алып қою тек сот тәртібімен ғана жүзеге асырылатындығын білдіреді. Жер учаскесінің меншік иесі немесе жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер учаскесін мақсатына сәйкес пайдаланбаса немесе заңдарды бұза отырып пайдаланса, сонымен қатар, жер учаскесі тәрікеленген жағдайда жер сот тәртібімен алынады. Жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қою кезінде меншік иесі ұсынылған шарттармен келіспесе, алып қою процесі сот тәртібімен жүзеге асырылады. Сонымен қатар, жер учаскесін алып қою қатынастырының субъектілік құрамы жер учаскелерін алып қою негіздеріне де тікелей байланысты болады. Әкімшілік тәртіп арқылы жер учаскесін алып қою көптеген мемлекеттік органдардың қатысуын қажет етеді. Мысалы, жер учаскесін мемлекет қажеттіктері үшін алып қою кезінде міндетті субъектілер болып: құзіретті орган; жер учаскесін алып қоюға мүдделі субъектілер (министрліктер, ведомствалар, заңды және жеке тұлғалар); алынып қойылатын жер учаскесінің меншік иелері немесе жер пайдаланушылар; жер ресурстарын басқаруға байланысты аумақтық комитеттер; жергілікті сәулет және қала құрылысы органдары; аумақтық қоршаған ортаны қорғау басқармасы; санитарлық эпидемиологиялық органдары; өрт қауіпсіздігі органдары, т.б.

Жер учаскесін алып қоюды әртүрлі негіздер бойынша жіктеп қарастыруға болады:

Қайтарымдылық сипатына қарай жер учаскесін алып қоюды екі санатқа бөліп қарастыруға болады:

жер учаскесінің меншік иесіне немесе жер пайдаланушы келтірілген шығындардың барлығын өтеу арқылы. Бұған жер учаскесін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан мемлекет қажеттіктері үшін алып қою, мақсатына сәйкес пайдаланылмаған немесе заңдарды бұза отырып пайдаланылған жер учаскесін алып қою, тең келетін жер учаскесін бере отырып радиоактивті ластануға ұшыраған жер учаскесін алып қою; жер учаскесін ақысыз, яғни қайтарымсыз алып қою. Ол меншік иесі мен жер пайдаланушының міндеттемелері бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алу немесе тәрікелеу.

Жер учаскесін алып қоюдың мақсатына қарай мынадай топтарға жіктеуге болады: жер учаскесін алып қоюдың жауапкершілік шарасы ретінде жүзеге асырылуы. Жер учаскесін меншік иесі мен жер пайдаланушының міндеттемелері бойынша алып қоюда жерді алып қою міндеттемені орындамағаны үшін азаматтық құқықтық санкция ретінде қолданылады. Меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесін заңда көрсетілген белгілі бір мерзім ішінде пайдаланбағаны немесе заңдарды бұза отырып пайдаланғаны үшін алып қою жер құқықтық жауапкершілік болып табылады. Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының жер учаскесін тәрікелеу қылмыстық құқықтық жауапкершілік шарасы ретінде жүзеге асырылады. меншік иесі мен жер пайдаланушыдан жер учаскесін алып қою ешқандай да жауапкершілік шараларын көздемейді, ол тек қана мемлекеттің қажеттіктерін қанағаттандыру үшін жүзеге асырылады. Бұл жер учаскесін мемлекет қажеттіктер үшін алып қою немесе төтенше жағдайлар кезінде жер учаскелерін меншік иесі мен жер пайдаланушылардың уақытша алып қою. Жер учаскесін алып қоюдың келесі жіктелуі оның субъектілеріне байланысты болады.жер учаскесін мәжбүрлі түрде алып қоюды сот тәртібі арқылы жүзеге асырылуы; Меншік иесі мен жер пайдаланушыдан жер учаскесі сот тәртібі арқылы тек жер учаскесін тәрікелеген жағдайда және жер учаскесін мақсатына сәйкес пайдаланбағанда немесе заңдарды бұза отырып пайдаланғанда ғана міндетті түрде жүзеге асырылады. Жер кодексінің 95-бабында заң актілерінде көзделген жағдайларда, қылмыс немесе өзге де құқық бұзушылық жасағаны үшін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесі сот тәртібімен санкция түрінде өтеусіз алынып қойылуы мүмкіндігі қарастырылған.

жер учаскесін мәжбүрлі түрде алып қоюды әкімшілік тәртібі арқылы жүзеге асырылуы; Жер учаскесін мақсатына сәйкес, пайдаланбаған немесе заңдарды бұза отырып пайдаланған меншік иесі мен жер пайдаланушыдан жер учаскесін алып қою әкімшілік сипаттағы сот тәртібімен жүзеге асырылады. Меншік иелерінен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесін мақсаты бойынша пайдаланбағаны немесе заңдарды бұза отырып пайдаланғаны үшін алып қою жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органның талап арызы бойынша сот тәртібімен жүргізіледі

Жерді мемлекеттік мұқтаждары үшін келесі жағдайларда қайтарып алуға болады:

- 1)халықаралық міндеттемелер;
- 2)қорғаныс қажетіне, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсатқа арнап жер беру;
- 3)учаскенің астынан пайдалы қазбалардың кен орнының (кең таралғандарынан басқасы) табылуы;
- 4)жол салу, электр тарату, байланыс желілері мен магистральды құбырларды тарту, сондай-ақ осы объектілерді орналастырудың басқа мүмкін нұсқалары болмаған кезде мемлекеттік маңызы бар басқа да объектілер салу;
- 5)құлау (қирау) қаупі бар апатты және ескірген тұрғын-үйлерді бұзу;
- б) қалалар мен өзге де елді мекендердің бас жоспарлары, аумақты аймақтарға бөлу схемалары және белгіленген тәртіппен бекітілген өзге де қала құрылысы немесе жерге орналастыру құжаттамасы негіз болып табылады.

Жер учаскесін мемлекет қажеттіктері үшін алып қоюдың міндетті және факультативті сатыларын бөліп қарастырады Ол міндетті сатылардың қатарына: дайындық сатысын;

жер учаскесін сатып алу туралы шешім қабылдау сатысы; жер учаскесінің меншік иесімен немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушымен сатып алу жағдайларымен келістіру сатысы.

Факультативті саты жер учаскесін сатып алу туралы талапты сотта қарауды білдіреді. Жер учаскесін мемлекет қажеттіктері үшін алып қою сатылары бірінен кейін бірі кезегімен жүзеге асырылуы тиіс.

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше көзделмесе, сатып алу туралы шешім қабылдаған орган жер учаскесінің меншік иесіне немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушыға бұл жөнінде учаскені сатып алудан кемінде бір жыл бұрын жазбаша түрде хабарлауға тиіс. Ал, Алматы және Астана қалалары үшін кемінде үш ай бұрын хабарлауы тиіс. Осы мерзім ішінде жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың ортасында келесі сұрақтар шешілуі тиіс:

1. Шығынды қандай тұлға өтейді.
2. Оның сомасының өтеу мөлшері қандай болуы тиіс.
3. Жер қандай уақытта босатылуы тиіс. т.б.

Мемлекеттік мұқтаждар үшін жер алынғанда шығындарды өтейтін тұлға болып танылмайды оны өтеуге жер кімнің пайдасына берілді сол тұлға өтеу керек.

Мемлекеттік мұқтаждарға сатып алынатын жер учаскесінің бағасын айқындау кезінде

- 1.жер учаскесінің немесе оған құқықтардың нарықтық құны.
- 2.жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүліктің нарықтық құны.
- 3.үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемелердің мерзімінен бұрын тоқтатылуына байланысты өздері шеккен шығындар.
- 4.жер учаскесінен айырылуына байланысты меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға келтірілген барлық шығын қосылады.

Егер тараптар бірыңғай келісімге келмесе сот органдары шығындарды өтеу мөлшерін, қайтарып алудың құнын анықтауға құқылы.

Егер меншік иесі немесе жер пайдаланушы өз міндеттемелерін орындамай отырса оның жер учаскесі оның қарыздары бойынша өндіріліп алынады. Меншік иесінің немесе жер пайдаланушының міндеттемелері бойынша жер учаскесінен немесе жер пайдалану құқығынан өндіріп алу кезінде меншік иесінің немесе жер пайдаланушының жер учаскесіне меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртіппен меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы ауысатын тұлғаның алып қойылған жер учаскесіне меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы туындаған кезден бастап тоқтатылады.

Кепілге берушінің өтініші бойынша сот дәлелді себептер болған кезде (дүлей апат және өзге де төтенше жағдайлар), сондай-ақ ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер кепілге салынған жағдайда, кепілге салынған жер учаскесінен (жер пайдалану құқығынан) өндіріп алу туралы шешімде оның сатылуын бір жылға дейінгі мерзімге кейінге қалдыруға құқылы. Бұл жағдай өндіріп алу жағдай Азаматтық заңнамамен реттеліп отырады. Мысалы: Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы заңға сәйкес жер учаскесі оның иесінің қарыздары бойынша үш тәсіл арқылы өндіріліп алынады:

1. Сот органдарының шешімімен
2. Сауда саттық негізінде
3. Соттан тыс тәртіпте

Жерді нысаналы мақсатына сай емес пайдаланған жерді қайтарып алуы. Ауыл шаруашылығы өндірісіне не тұрғын үй құрылысы мен өзге де құрылысқа арналған учаске, егер Қазақстан Республикасының заңдарында неғұрлым ұзақ мерзім көзделмесе, бір жыл ішінде тиісті мақсатында пайдаланылмаған жағдайларда жер учаскесі меншік иесінен және жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкін. Бұл кезеңге учаскені игеруге қажетті уақыт, сондай-ақ дүлей апаттар салдарынан немесе осылайша пайдалануға мүмкіндік бермеген өзге де мән-жайларға байланысты учаскені мақсаты бойынша пайдалану мүмкін болмаған уақыт кірмейді. Жер учаскесін алып қою туралы талап-арыз меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға талап-арыз қойылғанға дейін кемінде бір жыл бұрын учаскені мақсаты бойынша пайдалану қажеттігі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейін және осы уақыт ішінде жер учаскесінің меншік иесі не жер пайдаланушы учаскені мақсаты бойынша пайдалану жөнінде қажетті шаралар қолданбаған жағдайда ғана берілуі мүмкін. Сот шешімімен учаскені меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан алып қойған жағдайда жер учаскесіне меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасының азаматтық іс жүргізу және атқарушылық заңдарында белгіленген тәртіппен ашық сауда-саттықта сатылады. Сатудан түскен сома, учаскені алып қою шығыстары шегеріле отырып, бұрынғы меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға төленеді. Бір жыл ішінде кемінде үш рет сауда-саттыққа шығарудан кейін ондай жер учаскесін немесе оларға жер пайдалану құқығын сату мүмкін болмаған жағдайда жер учаскесі сот шешімімен арнайы жер қорына қосылады.



Қазақстан Республикасының заңдарын бұза отырып пайдаланылған жер учаскесін меншік иесі мен жер пайдаланушыдан алып қою. Егер учаскені пайдалану Жер кодексінде немесе Қазақстан Республикасының өзге де заңдарында белгіленген жерді ұтымды пайдалану ережелерін өрескел бұза отырып жүзеге асырылса, атап айтқанда, егер учаске нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланылмаса немесе оны пайдалану ауыл шаруашылығы жері құнарлылығының едәуір төмендеуіне не экологиялық жағдайдың едәуір нашарлауына әкеп соғатын болса, Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдарында көзделген жазалау шаралары қолданылғаннан кейін жер учаскесі меншік иесінен және жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкін. Жер учаскесін алып қою туралы талап-арыз Қазақстан Республикасының әкімшілік құқық бұзушылық туралы заңдарында көзделген жазалау шаралары қолданылғаннан, талап-арыз беруден кемінде үш ай бұрын меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға Қазақстан Республикасы заңдарының бұзылуын жою қажеттігі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейін ғана және осы мерзім ішінде меншік иесі немесе жер пайдаланушы учаскені пайдалану кезінде Қазақстан Республикасы заңдарының бұзылуын жоймаған жағдайда берілуі мүмкін.

Егер меншік иесінің немесе жер пайдаланушының Қазақстан Республикасының заңдарын бұзуы учаскені нысаналы мақсатқа сай пайдаланбауында болса, алып қою туралы талап-арыз бергенге дейін жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган учаскенің меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өтініші бойынша жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселе бойынша учаске орналасқан жердегі облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жергілікті атқарушы органына ұсыныстар жіберугеміндетті. Бұл жағдайда учаскенің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселе оң шешілмеген кезде ғана талап-арыз берілуі мүмкін.

Сот шешімімен учаскені меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан алып қойған жағдайда жер учаскесіне меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасының азаматтық іс жүргізу және атқарушылық заңдарында белгіленген тәртіппен ашық сауда-саттықта сатылады.

Сатудан түскен сома, учаскені алып қою шығыстары шегеріле отырып, бұрынғы меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға төленеді. Бір жыл ішінде кемінде үш рет сауда-саттыққа шығарудан кейін ондай жер учаскесін немесе оларға жер пайдалану құқығын сату мүмкін болмаған жағдайда жер учаскесі сот шешімімен арнайы жер қорына қосылады.

Жер учаскелері радиоактивтік ластануға ұшыраған жерді меншік иелерінен қайтарып алу. Жер кодексіне сәйкес, радиоактивті ластануға ұшыраған және соның салдарынан заңдарда белгіленген санитарлық талаптар мен нормативтерге сәйкес келетін өнім өндіруді қамтамасыз етпейтін жерлер ауыл шаруашылығы айналымынан алынып тасталады. Мұндай жерлерде ауыл шаруашылығы өнімін өндіруге және оны ұқсатуға тыйым салынады. Радиоактивті ластану дегеніміз – бұл жерлердің радионуклидтермен, оның ішінде пайдалы қазбаларды өндіру және ұқсатулардың, ядролық жарылыстардың, ядролық қондырғыларды орнатудың, ионизациялық сәуле шығару көздерін пайдаланудің, радиоактивті заттарды сақтау мен көму орындарының, ядролық радиациялық авариялардың, сонымен қатар, радиоактивті заттармен байланысты өзге де қызметтердің нәтижесінде ластануы. Ондай жерде ауылшаруашылық қызметіне жүзеге асыруға, адамдардың тұруына тыйым салынады. Ауылшаруашылығының тозған алқаптарының, белгіленген нормативтерден тыс химиялық, биологиялық, радиоактивті және басқа да зиянды заттармен, өндіріс және тұтыну қалдықтарымен, сарқынды сулармен ластанған, бүлінген жердің, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жердің топырақ құнарлылығын қалпына келтіру мүмкін болмаған жағдайда, жерді сақтап қою жүргізіледі.

Жерді сақтап қою (консервациялау) дегеніміз – жерді шаруашылық айналымнан алу болып танылады. Мұндай жерлердің иегелеріне басқа жер учаскесі берілуі тиіс. Радиоактивті ластануға ұшыраған жер учаскелерін алып қою мынадай сатылардан тұрады:

- Радиоактивті ластануға ұшыраған жерлерді анықтау және зерттеу;
- Жер учаскесін алып қою туралы шешім қабылдау;
- Алып қою туралы талапты сотта қарау (факультативті саты).

Радиоактивті ластануға ұшыраған жер учаскесін алып қою рәсімін қозғау негіздері болып:

жер учаскесі меншік иесінің немесе жер пайдаланушының мәлімдемесі

негіз болады; жергілікті атқарушы немесе өзге де құзыретті органдардың бастамасы; қоғам талабы танылады.

Радиоактивті ластануға ұшыраған жерлерді анықтау құзіретті органдардың жерді пайдалану мен қорғауға байланысты мемлекеттік бақылау процесінің негізінде жүзеге асырылады. Радиоактивті ластануға ұшыраған жер учаскесін анықтағаннан кейін жердің ластану дәрежесін белгілеу, келтірілген шығынды анықтау, ластану салдарын жою мақсатында кешенді комиссиялық зерттеу жүргізіледі. Кешенді комиссиялық зерттеуді облыстық атқарушы орган құратын арнайы комиссия жүргізеді. Оның құрамына: жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтақ комитет мамандары; табиғат қорғау жөніндегі аумақтық орган мамандары; денсаулық сақтау қызметкерлері; ауыл шаруашылығы қызметкерлері; өзге де құзіретті органдар қызметкерлері кіреді.

Зерттеу нәтижелері комиссия мүшелерінің барлығы қол қойған қорытындыда тұжырымдалады. Қорытындыда мыналар көрсетіледі: меншігінде немесе пайдалануында ластанған немесе бүлінген жер учаскесі бар тұлға; ластанған немесе бүлінген учаске; жердің ластануына негіз болған объект; егер анықталған болса, жерді ластаған немесе бүлдірген тұлға; ластанған жердің түрі мен көлемі; жерге келтірілген шығынның ақшалай мөлшері; ластанған жерлерді қалыпқа келтіруге, сонымен қатар келешекте шаруашылыққа пайдалануға байланысты ұсынылатын шаралар.

Жерді тәркілеу. Жер учаскесін мәжбүрлі түрде алып қою немесе меншік құқығының мәжбүрлі түрде тоқтатылуының кейбір түрлерінде келтірілген шығындар өтелмейді. Себебі, жер учаскесін алып қою алдын ала үшінші тұлғаға немесе мемлекетке келтірілген шығындарды өтеу үшін жаза ретінде жүзеге асырылады. Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген жағдайларда, қылмыс немесе өзге де құқық бұзушылық жасағаны үшін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесі сот тәртібімен санкция түрінде өтеусіз алып қойылуы мүмкін. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 254-бабына сәйкес, тәркілеу дегеніміз – меншік иесінің жасаған қылмысы немесе өзге де құқық бұзушылық жасағаны үшін мүлкінің санкция түрінде тегін, әрі ықтиярсыз алынуы. Тәркілеу кезінде мүлік мемлекет меншігіне ақысыз түрде алынады және алудың негізі болып келесі жағдайлар танылады:

1. Жер иесі қылмыс жасаған жағдайда;

2. Жер иесі басқа бір құқық бұзушылық жасаған жағдайда.

Сотталған адам мен оның асырауындағы адамдар үшін қажетті, сотталған адамға жеке меншік құқығымен тиесілі немесе оның ортақ меншіктегі үлесі болып табылатын, онда үйі мен шаруашылық қора-жайлары орналасқан жер учаскелері, сондай-ақ өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін қажетті жер учаскелері Қазақстан Республикасының қылмыстық-атқару заңдарында көзделген тізбеге сәйкес тәркіленбеуге тиіс.

Тәркіленген жер учаскелері мемлекеттік меншікке қайтарылады. Тәркілеу объектісі болып табылатын мұндай жер учаскелері не жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен сатылуы мүмкін.

#### 4. Жер мәмілелері

Жер мәмілелері дегеніміз – жер құқық қатынастарын туындатуға, өзгертуге және тоқтатуға бағытталған жеке және заңды тұлғалардың заңды және ерікті әрекеті. Жермен жасалатын мәмілелерге жер учаскесін сату-сатып алу, жерді жалдау, жерді сыйға тарту, жерді кепілге беру т.б. мәмілелер жатады. Қазіргі қалыптасқан нарық жағдайында, жер учаскесінің азаматтық айналым объектісі ретінде танылған уақытта жер нарық қатынастарына мемлекеттің араласуы орында болып отыр. Бүгінгі күнде мемлекет жер нарығын реттеуге келесі әдістер: жерге азаматтық құқықтарды жүзеге асыру тәртібін заңды түрде белгілеу арқылы; жер учаскелерінің шаруашылық айналым қабілетін құқықтық шектеуді белгілеу арқылы; жер учаскесінің айналымына рұқсат беру жүйесін енгізу арқылы; жермен жасалатын мәмілелерді жүзеге асыру заңдылығын қадағалау, яғни, жер учаскесімен жасалатын мәмілелерді міндетті мемлекеттік тіркеуді орнату арқылы қатысып отыр. Осыдан байқайтынымыз, Қазақстан Республикасында жер қатынастарын мемлекеттік реттеудің өте күшті, яғни жер ресурстарын экономикалық тәсілдер арқылы басқару, жер нарығын құру және мемлекеттік реттеу, жерді кепілге қоюды қалыптастыру, мемлекеттік жер кадастры жүйесін енгізу сияқты тетіктері қалыптасқан. Осы тұрғыда, отандық заңгерлер: «Қазақстанда жер нарығын мемлекеттік реттеу мәселесін толық қалыптастыру үшін келесі қағидаларды ұстану керек, яғни, ірі жер латифундықтардың құрылуына жол бермеу, шаруашылық қызмет үшін пайдалану барысында жерді табиғат сыйы ретінде экологиялық талаптардың сақталуын қамтамасыз ету, жерді өз сапасына байланысты негізгі мақсатына сай пайдалануды қамтамасыз ету, жер учаскелерін алып сатарлықтың алдын алу мақсатында жер нарығын қалыптастыруды реттеу қажет» - деген болатын. Жер мәмілелері жердің нарықтық құны арқылы жүзеге асырылады. Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес, жер учаскесінің нарықтық құны Қазақстан Республикасының «Бағалау қызметі туралы» заңға сәйкес анықталады. Нақты заң мемлекеттің, заңды және жеке тұлғалардың мәміле жасалатын бағалау объектісіне қатысты бағалау қызметі қатынастарын реттеуді жүзеге асырады. Жалпы бағалау дегеніміз – бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге құнын анықтау болып табылады. Қазақстан Республикасы Жер заңдарында нақты түрде жер учаскесінің нарықтық құны деген түсінік қаралмағанымен, жер қатынастарын құқықтық реттеу барысында қолданылады. Мысалы: Жер кодексінің 9-бабы 7-тармағы. Меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға сатқан кезде, сондай-ақ жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде, жер учаскелері үшін төлемақының мөлшері, мерзімдері мен нысаны Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес сату-сатып алу немесе мүлік жалдау шарттарымен айқындалады. Жер кодексінің 87-бабы 2тармағына сәйкес, Мемлекеттік мұқтаждықтар үшін сатып алынатын жер учаскесінің бағасын айқындау кезінде оған жер учаскесінің немесе оған құқықтардың, онда орналасқан жылжымайтын мүліктің нарықтық құны меншік иесіне толық өтеледі немесе 166-бабы меншік иесі немесе жер пайдаланушыға келтірілген шығын оны келтіруші есебінен өтеледі. Өтемақы мөлшерін есептеу барысында оған жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының нарықтық құны енгізіледі делінген. Көріп отырғанымыздай, жер учаскесінің нарықтық құны жер қатынастарын реттеу барысында кеңінен қолданылады. Әрине, Жер учаскесінің нарықтық құны деген ұғым жер заңдарында қалыптаспаған. Қазақстан Республикасы «Бағалау қызметі туралы» заңға сәйкес, жалпы нарықтық құн дегеніміз – бәсекелестік жағдайында нақты мүліктің мәмілелер негізінде оқшаулауға болатын неғұрлым мүмкін құны, бұл жағдайда мәміле тараптары бағалау объектісі туралы барлық мәліметпен хабардар болып әрекет етуі тиіс және объектінің бағасына белгілі бір төтенше жағдайлар әсер етпеуі қажет. Мүліктің бағасы нарықтық құны болып есептеледі, егер келесі шарттар орындалған болса:

- Мәміленің бір тарабы бағалау мүлкін сатуға міндетті емес және екінші тарап сол мүлік бойынша сатып алу міндеттемесі болмауы тиіс;
  - Мәміле тараптары мүлік туралы барлық мәліметтерге қанық және өз мүдделері үшін әрекет етуі тиіс;
    - Бағалау объектісі бұхаралық оферта нысанында ашық нарыққа сатуға қойылған болуы тиіс;
  - Мәміле бағасы бағалау объектісі үшін сәйкес төлемді білдіреді және мәміле жасасуға ешкімді мәжбүрлеу болмауы тиіс;
    - Мәміле объектісі үшін төлем ақшалай нысанда болуы тиіс.

Қазақстан Республикасының «Бағалау қызметі туралы» заңға сәйкес, бағалау объектісі ретінде азаматтық құқықтық қатынастардың жекелеген материалдық және өзге объектілерін атай келіп, мүлікке меншік құқығы, өзге заттық құқықтар, жылжымайтын мүлік, соның ішінде жер учаскелерін қарастырған. Бағалаудың міндетті және ерікті түрлері қарастырылған. Объектіні міндетті түрде бағалау келесі жағдайларды жүргізілуі тиіс:

- Кәсіпкерлік қызметте қолданылмайтын жеке тұлғалардың мүлкіне салық салу үшін және шаруа (фермер) қожалықтарының жер учаскелерінің бағалау құнын анықтау үшін;
- Жекешелендіру үшін және мүлікті сенімді басқару немесе жалдау құқығына беру үшін;
- Ипотекалық несиелеу үшін;
- Меншік иесінен мүлікті мемлекеттік мұқтаждықтар үшін алу немесе сатып алу үшін;
- Борышқордың мүлкін, талапкер немесе борышқор сот орындаушысының бағалаған құнымен келіспеген жағдайда құнын анықтау үшін;
- Мемлекеттік меншікке түскен мүліктің құнын анықтау үшін.

Жер учаскесінің нарықтық құны дегеніміз – қалыпты бәсекелестік жағдайында, сұраныс пен ұсынысты ескере отырып, нақты жер учаскесінің азаматтық құқықтық мәмілелер негізінде оқшаулауға болатын неғұрлым мүмкін құны, бұл жағдайда мәміле тараптары бағаланатын жер учаскесі туралы барлық мәліметпен хабардар болып өз мүдделері үшін әрекет етуі тиіс. Жер учаскесін жалдау құқығының нарықтық құны дегеніміз – жер учаскесінің белгілі бір сапаларын ескере отырып, сатып алушының сатушыға нақты жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлеуге дайын құны.

Жердің нарықтық құнының анықталу ерекшеліктеріне тоқталып кететін болсақ:

-Жердің нарықтық құнына белгіленген мерзім ішінде пайдаланушының қажеттіліктерін қанағаттандыра алатын жер учаскелері ие болуы тиіс.

-Жердің нарықтық құны нарықтағы сұраныс пен ұсынысқа және сатушы мен сатып алушының бәсекелестік сипатына байланысты болады.

-Жердің нарықтық құны осы жер учаскесінен белгіленген мерзім ішінде тиімді пайдалаған жағдайда күтілетін нәтижеге, яғни түсетін кіріске байланысты.

-Жердің нарықтық құны уақытқа байланысты өзгеріп отырады және белгілі бір күнге ғана белгіленеді.

-Жердің нарықтық құны оның нысаналы мақсатының өзгеруіне, рұқсат етілген пайдалануға, осы жер учаскесіне өзге бір тұлғалардың бар жоқтығына байланысты.

-Жер учаскесінің нарықтық құны оның орналасқан жеріне және өзге сыртқы факторларға байланысты.

-Жер учаскесінің нарықтық құны неғұрлым тиімді пайдалануға байланысты анықталады. Яғни, экономикалық ақталған, қаржылық тұрғыдан және физикалық мүмкіндігі айқындалған іс жүзінде пайдалану. Жер учаскесін неғұрлым тиімді пайдалану жағдайын анықтау барысында жер учаскесінің нысаналы мақсатына, пайдалану мүмкіндігіне, жер учаскесі орналасқан ауданның даму болашағына, жер нарығындағы күтілетін өзгерістерге көңіл бөлу қажет. Сонымен, жердің нарықтық құнының факторлары ретінде келесі жағдайларды бөліп қарастыруға болады:

1. Жер учаскесінің орналасқан жері және қоршаған ортасы;

2. Жер учаскесінің нысаналы мақсаты, рұқсат етілген пайдалану және осы жер учаскесіне басқа бір тұлғалардың құқығы; Мысалы: жер учаскесінде сервитуттың болуы, жер учаскесін пайдалануға байланысты әкімшілік немесе соттың шешімімен анықталған белгілі бір тыйымдардың болуы, т.б.

3. Жер учаскесінің физикалық сипаттамасы, яғни, жер бедері, ауданы, конфигурациясы т.б.;

4. Көлікпен жету мүмкіндігі;

5. Инфрақұрылымы, инженерлік желілердің, әлеуметтік инфрақұрылым объектілерінің бар екендігі, олардың жақын немесе алыстығы, оларға қосылу мүмкіндігі т.б.

Қазақстан Республикасының нарық жағдайында қабылданған жер заңдарын саралай отырып, жердің нарықтық құны екі тұрғыда қарастырылатынын анықтауға болады: Жер учаскесінің нарықтық құны және жер учаскесін жалдау құқығының нарықтық құны. Жер учаскесінің нарықтық құны нарықтағы сұраныс пен ұсынысқа, орналасқан жеріне, қоршаған ортасына, нысаналы мақсатына, жер және өзге жылжымайтын мүлік нарығындағы болуы мүмкін өзгерістерге, жер учаскесі орналасқан ауданның даму болашағына т.б. факторларға тәуелді, ал, жер учаскесін жалдау құқығының нарықтық құнына нақты жер учаскесін жалға алатын тұлғаның жалға берушімен берген құқықтарының көлеміне, құқықтың әрекет ету мерзіміне, жалдау құқығымен қоса берілген ауыртпалықтарға, жер учаскесін пайдалану нысаналы мақсатына, рұқсат берілген қолдану құқығына, белгіленген мерзім ішінде неғұрлым тиімді пайдаланған жағдайда жалдау құқығынан көретін табысына байланысты болады. Жер учаскесінің нарықтық құнын анықтауда жер учаскесін бағалаушы тұлға белгілі бір әдістерді қолдануы тиіс. Жер учаскесінің нарықтық құнын анықтау әдістері дегеніміз – қалыпты бәсекелестік жағдайында нақты жер учаскесінің азаматтық құқықтық мәмілелер негізінде оқшаулауға болатын неғұрлым мүмкін құнын анықтауда қолданылатын амал-тәсілдердің жиынтығы. Бағалаушы тұлға жер учаскесінің құнын анықтауда салыстырмалы, табыстық және шығындық әдістер қолданылады. Салыстырмалы әдісті қолдану ғимарат, құрылыс және құрылғылар салынған, сондай-ақ салынбаған жер учаскелері үшін жүзеге асырылады. Бұл жағдайда бағалаушы тұлға бағаланатын жер учаскесіне ұқсас жер учаскелерімен жасалатын мәмілелердің бағасы туралы толық хабардар болуы қажет. Осы мәліметтерді, жер учаскесінің орналасқан жері және қоршаған ортасы, жер учаскесінің нысаналы мақсаты, рұқсат етілген пайдалану және осы жер учаскесіне басқа бір тұлғалардың құқығы; жер учаскесінің физикалық сипаттамасы; көлікпен жету мүмкіндігі, инфрақұрылымын ескере отырып нарықтық құнын анықтайды. Жер учаскесін бағалаудың табыстық әдісін қолдануда, жер рентасы, яғни, жерді пайдаланудан түсетін табыс, жер учаскесіне құрылыс салған жағдайда әкелетін табыс, жерді ұтымды пайдалану арқылы табылатын табыстарды ескере отырып нарықтық құнын анықтау жүзеге асырылады. Ал, шығындық әдісті қолдану жер учаскелерін белгілі бір шаруашылық жүргізу мақсатында игерумен байланысты шығындарды ескере отырып жер учаскесінің нарықтық құнын анықтау жүзеге асырылады.Жер пайдаланушылардың:

1) ортақ пайдаланудағы;

2) қорғаныс қажеттеріне берілген;

3) орман қорының;

4) ерекше қоралатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы;

5) қызметтік жер телімінің;

6) уақытша өтеусіз және уақытша қысқа мерзімді өтеулі жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің;

7) кепілге беруді қоспағанда, шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің;

су қорының жерінде жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруды қоса алғанда, жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасасуына жол берілмейді.



Жерді жалдау қатынастары. Жермен жасалатын мәмілелердің кең таралған келесі түрі жерді жалдау. Жалпы жалдау қатынастары біздің заманымызға дейін 2000 жылдары пайда болған және оның заты ретінде жер учаскесі танылған. Кейін жалдау объектісі ретінде тек қана жер ғана емес, сонымен бірге, ғимараттар, құрылыстар, барлық заттар, тіпті ядролық энергетикалық кешендер де таныла бастады. АҚШ-та жалдаудың дамуы 1950 жылдардан басталып 1987 жылы жалға берілген мүліктің бағасы 107,9 млрд долларды құрап, әр жыл сайын 7 пайызға өсіп отырған. Жалдауға қажеттіліктің өсуі, жалдаудың қарапайым қаржылық мәміле екендігімен түсіндіріледі. Жалдаудың түсінігі ең алғашқы мәмілелер жасалуы басталған кезден әлі өзгермеген: бір тарап белгілі бір мүлікті жалға бергені үшін төлемақы алады, ал екінші тарап жалға алушы мүлікті пайдаланғанынан кіріс алады және ол мүлікті сатып алу үшін шығындалмайды. Ойға бай іскер тұлғалар көп уақыт бойы жалдаудың бастапқы нысандарын дамытуға ат салысып келеді. Жалдаудың, әрине қарапайымдылық нысаны сақталған, бірақ сарапшылардың айтуы бойынша ерекше жайлылыққа ие болған. Әмбебап азаматтық құндылық және адамзат ойының ерекше жетістігі ретінде жалдау тек қана жайлы емес, сонымен бірге, нарықтық жағдайға өту барысындағы қоғам үшін объективтік қажеттілік болып табылады. Жалдаудың пайда болуы әрбір азаматтың дербес кәсіпкерлікке құқығын жүзеге асырудың табиғи салдары. Көптеген елдерде жалдаудың еркін етек жайып өндірісті ұйымдастырудың, ол мүлікті жеке меншікке берумен салыстырғанда бірдінбір ұтымды әдісі ретінде танылуы тегін емес. Қазақстан Республикасының эволюциялық нарықтық экономикасының қалыптасуының позитивтік жақтарының болуы да жалдауға сәйкес баға бермегендіктен болып отыр. Жалпы жалдау (аренда) дегеніміз – латын тілінен аударғанда жалға алу немесе белгілі бір шарттармен мүлікті беруге шарт жасау деген түсінікті білдіреді. Жалдаудың әдеттегі анықтамасы бір тараптың /жалға берушінің/ екінші бір тұлғаға /жалға алушыға/ белгілі бір мүлікті ақылы түрде уақытша пайдалану мен иеленуге беруі. Қазақстан Республикасында нарықтық жағдайға өтуге байланысты әртүрлі меншік нысандарының пайда болуы, шаруашылық етуші субъектілердің және олардың нысандарының көбеюі жалдауды шектемейді, керісінше, оның әрі қарай дамуына алғышарт ретінде танылады.

Жер учаскесін жылжымайтын мүлік ретінде және негізгі өндіріс құралы ретінде жалдау нысанына келесідей негізгі қағидалар тән:

- Жер учаскесінде шаруашылық етуші субъектінің алмасуы, яғни, жер учаскесін жалға алушының иелігіне беруі. Бұл жағдайда жер учаскесінде еңбек етушіге жер учаскесін иелену, пайдалану және еңбек нәтижесіне билік ету құқығы беріледі;
- Жалға алынған жер учаскесін меншік иесіне заттай түрде қайтаруы; Осыған сәйкес, жалға беруші мен жалға алушы тұлғаның арасында жер айналымы туындайды;
- Жер учаскесін жалға алудың ақылығы. Бұл жағдайда салық салудың жүйесін белгілеу үшін объективтік негіз пайда болады;
- Жер учаскесін жалға беруші мен жалға алушының жер учаскесін ұтымды және нысаналы пайдалануға байланысты өзара заңды жауапкершілігі;
- Жер учаскесін жалға беруші мен жалға алушының арасындағы шарттық қатынастардың қалыптасуы және тараптардың теңдігі. Сонымен бірге, жалға алушының жер учаскесін ұтымды пайдалануымен қатар, толық шаруашылық дербестік беріледі.

Жалдау жүйесін қалыптастыру көптеген жалдау түрі, жалдау мерзімі, жалға алушының шаруашылық және экономикалық дербестігі сияқты шарттарға байланысты. Жер учаскесін жалға алушының экономикалық дербестігі жалға берушінің берген құқықтарының көлеміне байланысты болады. Сонымен қатар, жалдау нысаны мен түрі жалдау қатынастарына қатысушыларға байланысты. Қазіргі жаңа жер заңдарына сәйкес, жалдау қатынастары екі деңгейде дамып отыр. Алғашқысы, жер меншік иелері мен жалға алушылардың арасында пайда болады. Бұл жалдау түрін еркін жалдау және көлденең қатынастар деп атасақ болады және бұл жағдайда жерді жалдау ақысы заңда өзгеше көзделмесе, тараптардың келісімімен жер учаскесінің нарықтық құнына байланысты анықталады. Аталған қатынастарды реттеу барысында экономикалық реттеу әдістері қолданылады. Екінші жағдайда, жалдау қатынастары мемлекет немесе мемлекеттің мүддесін білдіретін мемлекеттік органдар мен жер учаскесін жалға алушылар арасында пайда болатын тік қатынастар. Бұл жағдайда жер учаскесін жалдау ақысы Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысына сәйкес анықталады.



Жалдау мәмілелерін ұйымдастыру барысында орталық және маңызды буынды экономикалық негізделген жалдау ақысы алады. Жалдау ақысы дегеніміз – жер учаскесін жалға беруші мен жалға алушының арасындағы экономикалық қатынастардың нысаны.

Меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде жер учаскелері үшін төлемақының мөлшері, мерзімдері мен нысаны Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес сатып алусату немесе мүлік жалдау шарттарымен айқындалады.

Жер учаскесіне уақытша өтеулі /қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді/ жер пайдалану, яғни жалдау құқығы азаматтарға, мемлекеттік емес заңды тұлғаларға, сондай-ақ халықаралық ұйымдарға табысталуы мүмкін.

Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде немесе шартта өзгеше белгіленбесе, өз міндеттерін тиісінше орындаған уақытша өтеулі жер пайдаланушы, яғни, жалға алушы шарт мерзімі аяқталғаннан кейін, басқа тең жағдайларда, жаңа мерзімге шарт жасасуға басқа тұлғалар алдында басым құқығы болады. Жалға алушы осындай шарт жасасу ниеті туралы жалға берушіні шартта көрсетілген мерзімде, егер шартта мұндай мерзім көрсетілмесе, шарттың қолданылу мерзімі аяқталғанға дейін үш ай мерзімде жазбаша хабардар етуге міндетті.

Мемлекеттен уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын сатып алған мемлекеттік емес жер пайдаланушылар өздеріне тиесілі жер учаскелерін немесе оның бір бөлігін жалға немесе қосалқы жалға немесе уақытша өтеусіз пайдалануға беруге құқылы, егер Жер кодексінде белгіленбесе, жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органға хабарлай отырып, жер учаскесі меншік иесінің келісімінсіз, жер учаскесін жалға беру шартының мерзімі шегінде өздеріне тиесілі уақытша жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруға құқылы.

Аталған жағдайларда, жалдау құқықтарын кепілге беруді қоспағанда, жер учаскесінің жаңа жалға алушысы жалға берушінің алдында жер учаскесін жалдау шарты бойынша жауапты болады. Жалға берілетін жер учаскесін үйлердің, құрылыстар мен ғимараттардың меншік иелері сатып алатын жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін сату кезінде осы жер учаскесін жалға алушының ортақ меншік құқығындағы үлесін бөгде тұлғаға сатуы үшін Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарында белгіленген жағдайлар бойынша оны сатып алуға басым құқығы бар. Бастапқы жер пайдаланушы өзінің жер пайдалану құқығын иелігінен шығармай, ал өзіне тиесілі учаскені немесе оның бір бөлігін жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органға хабарлай отырып, басқа тұлғаға уақытша жер пайдалануға беретін жағдайларда, кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде кейінгі жер пайдалану құқығы туындайды.

Кейінгі жер пайдаланушы әрдайым уақытша жер пайдаланушы болып табылады, өз құқықтарын басқа жер пайдаланушыларға беруге құқығы болмайды.

Жер учаскесін кейінгі жер пайдалануға берген кезде бастапқы және кейінгі жер пайдаланушылар жер пайдаланушының мемлекет алдындағы міндеттерін толық көлемде атқарады.

Кейінгі жер пайдалану туралы шарт жалдау шарты немесе уақытша өтеусіз пайдалану туралы шарт нысанында жасалады.

Жалпы, жалға алу қатынастары жалға беруші мен жалдаушы арасындағы келісім шарт негізінде туындайды. Жер учаскесін жалға алу азаматтық заңның жалпы талаптарына мүдделі болғандықтан, бұл қатынастарды жер заңдарымен қоса азаматтық заңдар да реттейді.

Сонымен бірге, жер заңдарында меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде жер учаскелері үшін ақы төлеудің мөлшері, мерзімі мен нысаны азаматтық заңдарға сәйкес сатып алусату немесе мүліктік жалдау шарттарымен белгіленеді делінген.

Азаматтық кодекс жалға алу объектісін, жалға беруші мен жалдаушының құқықтық жағдайын, жалдау шартының нысанын және шарт бекітуге, орындауға қойылатын талаптарды анықтайды. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 540-бабына сәйкес, жалдау шарты бойынша, жалға беруші жалдаушыға мүлікті ақы төлеп уақытша иеленуге және пайдалануға беруге міндеттенеді. Яғни, жалға алушы жер учаскесін жалға ала отырып оны иеленеді, пайдаланады, пайдалы қасиеттерін алады және заңға сәйкес, пайдалану нәтижесінде алынған өнімдер мен кірістерге билік ете алады. Жалға беруші ретінде көбінесе тек жер меншік иесі болуы мүмкін. Бұл, яғни, мемлекеттік емес жер пайдаланушылардың ішінде жеке меншігінде немесе тұрақты жер пайдалану құқығы бойынша пайдаланып жатқан заңды немесе жеке тұлғалар болуы мүмкін, бұл тұлғалар сонымен қатар, өздерінің сенімді өкілдері арқылы да жерді жалға беруі мүмкін.

Ал, жерді жалға алушы ретінде бұл жерде, мемлекеттік және мемлекеттік емес жер пайдаланушылар, ұлттық, шетелдік және азаматтығы жоқ адамдар, жеке және заңды тұлғалар бола алады. Жерді жалға алушы субъектілер көбінесе уақытша жер пайдаланушылар болып табылады. Яғни, олар жер пайдалану құқығын белгілі бір мерзімге ғана алып отыр.

Жалға алған жалдаушының заңда көзделген белгілі бір құқықтары мен міндеттері болады. Жалдаушы жер учаскесіне жалдау шарты шегінде пайдалану және иелену құқығын жүзеге асырады. Жер учаскесін жалдаушы шарт және жер заңдарының негізінде нысаналы мақсатта пайдаланады. Азаматтық кодекске сәйкес, жер учаскесін жалға алған жалдаушы жалдау кезіндегі жер учаскесінен алынған табыстарға, өнімдерге және пайдаларға меншік құқығын жүзеге асырады.

Жалдаушының құқықтарымен бірге, жерді пайдалануға белгілі міндеттері де болады. Меншік иесі сенімді жалдаушы да жерді пайдалану мен иелену құқығын жүзеге асыру кезінде тиісті міндеттерге ие болады.

Жерді жалдау шартына сәйкес нысаналы мақсатта пайдалану; жерді бұрынғы қалпында ұстап тұру үшін немесе сақтау үшін өз қаржысын жұмсау, егер шартта не заңда өзгеше көзделмесе; жалдау шарты мерзімі біткен кезде жер учаскесін жалға берушіге өзі бұрын алған қалпында қайтару немесе шартта көзделген жағдайда қайтару сияқты міндеттері орын алады.

Жерді жалдау ақысы. Ендігі қарастыратын басты тақырыбымызға байланысты мәселе, осы жоғарыда аталған жалдау шартына қатысты жер учаскелеріне төленетін төлем ақы мәселесі болмақ. Жалдау ақысын төлеу жалдаушының ең негізгі басты міндеттерінің бірі болып табылады.

Жалға алынған мүлікті пайдалану үшін төлемді, егер заң актілерінде өзгеше көзделмесе, шартта белгіленген тәртіп, мерзім мен нысан бойынша жалға алушы төлейді. Шартта олар айқындалмаған жағдайларда салыстырмалы мән-жайларда әдетте сол секілді жер учаскесін жалға алған кезде қолданылатын тәртіп, мерзім мен нысан деп есептеледі.

Төлем барлық жалданылған жер учаскесі үшін тұтас немесе оның құрамдас бөліктерінің әрқайсысы бойынша жеке:

1. Мерзімдік немесе бір жолғы енгізілетін төлемдердің тұрлаулы сомасында белгіленген;
2. Жалданылған жер учаскесін, онда орналасқан жылжымайтын мүлікті, жер учаскесінен алған өнімді, жемістерді немесе өзге кірістерді пайдалану нәтижесінде алынған белгілі бір үлес;
3. Жер учаскесін жалға алушының белгілі бір қызмет көрсетулері;
4. Жалға алушының шартта келісілген жер учаскесін жалға берушінің меншігіне немесе жалдауына беруі;
5. Жалға алушыға жалданылған жер учаскесінің топырағының құнарлығын жақсарту жөнінде шартта келісілген шығындарды жүктеуі түрінде белгіленеді.

Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес, тараптар шартта мүлікті немесе өзге де төлем нысандарын пайдалану үшін аталған төлем нысандарын ұштастыруды көздеуі мүмкін делінген.

Жер учаскесін жалдау құқығымен алып, пайдаланғаны үшін жасалатын төлем мөлшері, егер тараптардың келісімінде өзгеше көзделмесе жылына бір рет өзгертілуі мүмкін. Заң актілерінде мүлік жалдаудың жекелеген түрлері үшін, сондай-ақ мүліктің жекеленген түрлерін жалдау үшін жасалатын төлем мөлшерін қайта қарауға өзге де ең аз мерзімдер көзделуі мүмкін. Жалдау ақысына байланысты айта кететін тағы бір жай, егер жалға алушы жер учаскесін өзінің мақсатына сай пайдалануды мерзімі өтіп кеткеннен кейін де жүзеге асырған болса, онда жалға беруші (меншік иесі) жер учаскесін мерзімінен тыс пайдаланған уақыты үшін де төлем ақы алуға құқығы бар.

Орталықтандырылып белгіленген баға мен тарифтер өзгертілген жағдайда тараптардың біреуінің талабы бойынша төлем мөлшері қайта қаралуы мүмкін. Жер учаскесін жалға беруші ретінде мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушы болса, онда жалға берілген жер учаскесі үшін төлемақы алу тәртібі Қазақстан Республикасының Салық және бюджетке төленетін өзге де міндетті төлемдер туралы заңымен тікелей реттеледі. Осы аталған Салық кодексі заңды күшіне енгенге дейін, бұл мемлекетпен жер пайдаланушылар арасында пайда болатын қатынастар Азаматтық кодекс ережелерімен реттеліп отырған болатын.

## Бақылау сұрақтары

1. Жерге мемлекеттік меншік құқығының, жеке меншік құқығының және пайдалану құқығының пайда болу негіздері. Жер учаскесіне құқықтың ақылы негізде және өтеусіз беру, табыстау және әмбебеп мирасқорлық тәртіппен ауысуы арқылы пайда болуы.

2. Жерге меншік құқығының және пайдалану құқығының тоқтатылуы.

3. Жер учаскесін оқшаулау. Жер учаскесінен бас тарту және жерге құқықты жоғалтуы.

4. Жер учаскесін алып (сатып алу) қоюы. Жер меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірген шығынды өтеуі. Жер учаскесін тәркілеу. Жер учаскесіне меншік құқығының және өзге құқықтардың тоқтатылудың өзге де негіздері.

3. Жерге ақы төлеудің негізі. Жеке меншіктегі және жеке меншікке берілетін жер учаскелеріне ақы төлеу. Тұрақты немесе уақытша пайдаланудағы жер учаскелеріне ақы төлеу. Басқа мемлекеттерге жалға берілген жер учаскесіне ақы төлеу.

5. Жер учаскесінің ақысыз берудің негізі. Жер учаскелерінің базалық ставкалары және жер учаскесінің кадастрлық /бағалау/ құны. Базалық ставканың түзету коэффициенттері. Жер учаскесінің кепілі.

6. Жер учаскесін жалға алу.

Жер учаскелерін айырбастау.

**Назарларыңызға рахмет!**