

Елді-мекен жерлерінің құқықтық

Бұл тақырыпта Қазақстан Республикасы аумағындағы елді-мекендердің жерлерінің құқықтық жағдайы туралы толығырақ қарастырылады. Елді-мекендердің жерлерінің түсінігі, құрамы, шекарасын белгілеу және өзгерту, қала маңындағы аймақтардың түсінігі және олардың құқықтық жағдайы туралы мәліметтер беріледі.

Имансакипова Б.Б.



Елді-мекен жерінің түсінігі және құрамы

Елді мекен дегеніміз - республика аумағының халық жинақы орналасқан, кемінде 50 адамы бар, азаматтардың шаруашылық және басқа қоғамдық қызметі нәтижесінде қалыптасқан, заңда белгіленген тәртіпте есепке алынған және тіркелген, жергілікті өкілді және атқарушы органдар басқаратын бір бөлігі. Елді-мекен белгілері: • Міндетті түрде ресми тіркелуі тиіс; • Тұрақты түрде тұратын адамдардың саны 50-ден кем болмауы тиіс. Қазақстан Республикасы аумағындағы елді мекендер қалалық және селолық елді мекендерге бөлінеді. Қалалық елді мекендерге республикалық, облыстық және аудандық маңыздағы қалалар, сондай-ақ олардың әкімшілік бағыныстылығының аумағындағы поселкелер; селоларға - олардың әкімшілік бағыныстылығына қарамастан қалған барлық елді мекендер жатады. Халқының саны 400 мың адамнан асатын облыстық маңызы бар қаладағы, республикалық маңызы бар қаладағы, астанадағы аудан қаладағы аудан болып табылады. Қалалар және басқа елді мекендер: 1) республикалық маңызы бар қалаларға бөлінеді, бұларға ерекше мемлекеттік маңызы бар және бір миллион адамнан астам халқы бар елді мекендер жатқызылуы мүмкін; 2) облыстық маңызы бар қалаларға бөлінеді, бұларға саны 50 мың адамнан асатын, дамыған өндірістік және әлеуметтік инфрақұрылымы бар, ірі экономикалық және мәдени орталықтар болып табылатын елді мекендер жатқызылуы мүмкін; 3) аудандық маңызы бар қалаларға бөлінеді, бұларға аумағында өнеркәсіп орындары, коммуналдық шаруашылығы, мемлекеттік тұрғын үй қоры, оқу және мәдени-ағарту, емдеу мен сауда объектілерінің дамыған жүйесі, кемінде 10 мың адам халқы бар, оның халқының жалпы санының үштен екісінен астамы жұмысшылар, қызметшілер мен олардың отбасы мүшелері болып табылатын елді мекендер жатқызылуы мүмкін; 4) поселкелерге бөлінеді, бұларға өнеркәсіп орындарының, құрылыстардың, темір жол стансаларының және басқа экономикалық маңызды объектілердің жанындағы, кемінде 3 мың адамы бар, оның кемінде үштен екісі жұмысшылар, қызметшілер және олардың отбасы мүшелері болып табылатын елді мекендер жатқызылуы мүмкін; кемінде екі мың адам халқы бар, оның жыл сайын емделу мен тынығу үшін келетіндер саны кемінде тең жартысын құрайтын, емдік маңызы бар жерлерде орналасқан елді мекендер де поселкелерге теңестіріледі; оларға қалалықтардың жазғы демалыс орындары болып табылатын, ересек халқының кемінде 25 проценті ауыл шаруашылығымен ұдайы айналысатын саяжай поселкелері де жатқызылуы мүмкін; 5) ауыл (село) - саны кемінде 50 адам болатын, халқының кемінде жартысын ауыл, орман және аңшылық шаруашылығында, бал ара шаруашылығында, балық аулау мен балық өсіру шаруашылығында жұмыс істейтін қызметкерлер, олардың отбасы мүшелері және денсаулық сақтау, әлеуметтік қамсыздандыру, білім беру, мәдениет және спорт мамандары құрайтын елді мекен; 6) халқының саны кемінде 50 адам шаруа және басқа да қоныстар ең жуық елді мекеннің құрамына енгізіледі. Тұрақты халқының саны елу адамнан асатын және дербес елді мекендер деп саналатын қоныстар есепке алынады және тіркелуге жатады. Қызметтік мақсаттағы объектілер болып табылатын жалғыз үйлер, фермалар, қоныстар (орманшылардың, жол қараушылардың, жол шеберлерінің үйлері, зайымкелер, қыстаулар, дала қостары, метеостансалар және т.б.) әкімшілік немесе аумақтық тұрғыдан байланысты елді мекендер құрамында есепке алынады. Қалалардың, кенттердің немесе ауылдардың (селолардың) құрамына енгізілген және олардың бір бөлігіне айналған елді мекендер, сондай-ақ тұрғындарының бәрі кетіп қалған немесе қоныс аударған қоныстар дербес әкімшілік-аумақтық бірліктер мәртебесінен айырылады және есепті деректерден шығарылады.

1 Елді-мекендердің жерлерінің құқықтық жағдайы

Қазақстан Республикасы Жер кодексіне сәйкес, елді-мекендер жеріне келесі жерлер жатады: 1) құрылыстар алып жатқан әрі көп пәтерлі және көп қабатты тұрғын үйлер, үй іргесіндегі жер учаскелері бар жеке тұрғын үйлер салуға арналған тұрғын жай салатын жер; 2) денсаулық сақтау, мәдениет, сауда, қоғамдық тамақтандыру, тұрмыстық қызмет көрсету, коммерциялық қызмет объектілері, сондай-ақ жалпы білім беру, арнаулы орта және жоғары білім беру мекемелері, әкімшілік, ғылыми- зерттеу мекемелері, ғибадат үйлері мен өзге де іскерлік үйлері, құрылыстар мен ғимараттар салынған және соларды орналастыруға арналған қоғамдық іскерлік құрылыс салатын жер; 3) өнеркәсіп, коммуналдық және олардың жұмыс істеуін қамтамасыз ететін қойма объектілері, инженерлік және көлік инфрақұрылымы объектілері салынған және соларды орналастыруға арналған, сондай-ақ осы объектілердің санитарлық-қорғау аймақтарын белгілеуге арналған өндірістік құрылыс салатын жер; 4) темір жол, автомобиль, өзен, теңіз, әуе және құбыр тасымалы жолдары, инженерлік инфрақұрылым мен байланыс магистральдары өтетін және соларды салуға арналған көлік, байланыс, инженерлік коммуникациялар жері; 5) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер; 6) өзендер, табиғи және жасанды су айдындары мен акваториялар, су қорғау аймақтары, гидротехникалық және басқа да су шаруашылығы құрылыстары орналасқан су айдындары мен акваториялар жері; 7) ауыл шаруашылығына пайдаланылатын жер; 8) алаңдар, көшелер, тротуарлар, өтпе жолдар, жолдар, жағалаулар, парктер, гүлзарлар, қаладағы ормандар, бульварлар, су айдындары, жағажайлар, зираттар және халықтың қажеттерін қанағаттандыруға арналған өзге де объектілер (су құбырлары, жылыту құбырлары, тазарту құрылыстары және жалпы жұрт пайдаланатын басқа да инженерлік жүйелер) орналасқан және соларды орналастыруға арналған ортақ пайдаланудағы жер; 9) қала құрылысы қызметіне тартылмаған, елді мекенді аумақтық тұрғыдан дамытуға және өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын дамытуға арналған резервтегі және өзге де жер; 10) крематорийлерді, мал қорымы, тұрмыстық қалдықтар тастау орындарын және арнаулы нормативтер мен ережелер белгіленбейінше пайдалануға болмайтын өзге де объектілерді орналастыру үшін бөлінетін арнайы мақсаттағы жер; 11) қорғаныс қажеттері үшін берілген және өзге де пайдалану режиміндегі жер кіруі мүмкін.

Елді-мекен жерлерін пайдалану ерекшеліктері

Бұл жерлер құрамына көптеген жерлер кіретін болғандықтан аталған жерлерді пайдаланудың бірқатар ерекшеліктері бар: • бұл жерлер мемлекеттің және жеке меншік құқығының объектісі болады. • мемлекеттік ұйымдарға жер тұрақты тегін пайдалануға беріледі. Сонымен қатар, елді мекендерді жобалауға және салуға Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексіне сәйкес экологиялық талаптар қойылады. Қалаларды және басқа да елді мекендерді жобалау, салу, реконструкциялау экологиялық, санитарлық-эпидемиологиялық талаптар мен экологиялық қауіпсіздікті ескере отырып, халықтың өміріне, еңбек етуі мен демалуына мейлінше қолайлы жағдайларды қамтамасыз етуге тиіс. Қалалар және басқа да елді мекендерді жоспарлау және салу кезінде оларды санитарлық тазарту, өндіріс пен тұтыну қалдықтарымен қауіпсіз жұмыс істеу көзделуге және жүзеге асырылуға, шектеулі табиғат пайдалану режимі қолданылатын орманды-саябақты, жасыл және қорғау аймақтары құрылуға тиіс. Ғимараттар, құрылыстар, үй-жайлар, автомобиль жолдары және өзге де өнеркәсіптік объектілер қолайлы қоршаған ортаны қамтамасыз ететін техникалық регламенттердің, санитарлық-эпидемиологиялық ережелердің, нормалардың, қала құрылысының талаптары және өзге де талаптар ескеріле отырып орналастырылуға тиіс.

Мемлекеттік және жеке меншік

Елді-мекендердің жерлері мемлекеттің және жеке меншік құқығының объектісі болады.

Мемлекеттік ұйымдарға жер беру

Мемлекеттік ұйымдарға жер тұрақты тегін пайдалануға беріледі.

Экологиялық талаптар

Елді мекендерді жобалауға және салуға Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексіне сәйкес экологиялық талаптар қойылады.

Қолайлы жағдайларды қамтамасыз ету

Қалаларды және басқа да елді мекендерді жобалау, салу, реконструкциялау экологиялық, санитарлық-эпидемиологиялық талаптар мен экологиялық қауіпсіздікті ескере отырып, халықтың өміріне, еңбек етуі мен демалуына мейлінше қолайлы жағдайларды қамтамасыз етуге тиіс.

Елді-мекендердің шекарасын (шегін) белгілеу мен өзгерту

Елді мекендердің шекарасын (шегін) белгілеу мен өзгерту жерге орналастырудың, сәулет және қала құрылысының тиісті органдары бірлесіп жасаған ұсыныс бойынша белгіленген тәртіппен бекітілген қала құрылысы құжаттамасы негізінде жүргізіледі.

1

Республикалық маңызы бар қалалар мен Қазақстан Республикасы астанасының шекарасын (шегін) белгілеу мен өзгерту

Қазақстан Республикасы Үкіметінің ұсынуымен Қазақстан Республикасының Президенті белгілейді және өзгертеді.

2

Облыстық маңызы бар қалалардың шекарасы (шегі) белгілеу мен өзгерту

Қазақстан Республикасы Үкіметімен келісім бойынша облыстық өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімімен белгіленеді және өзгертіледі.

3

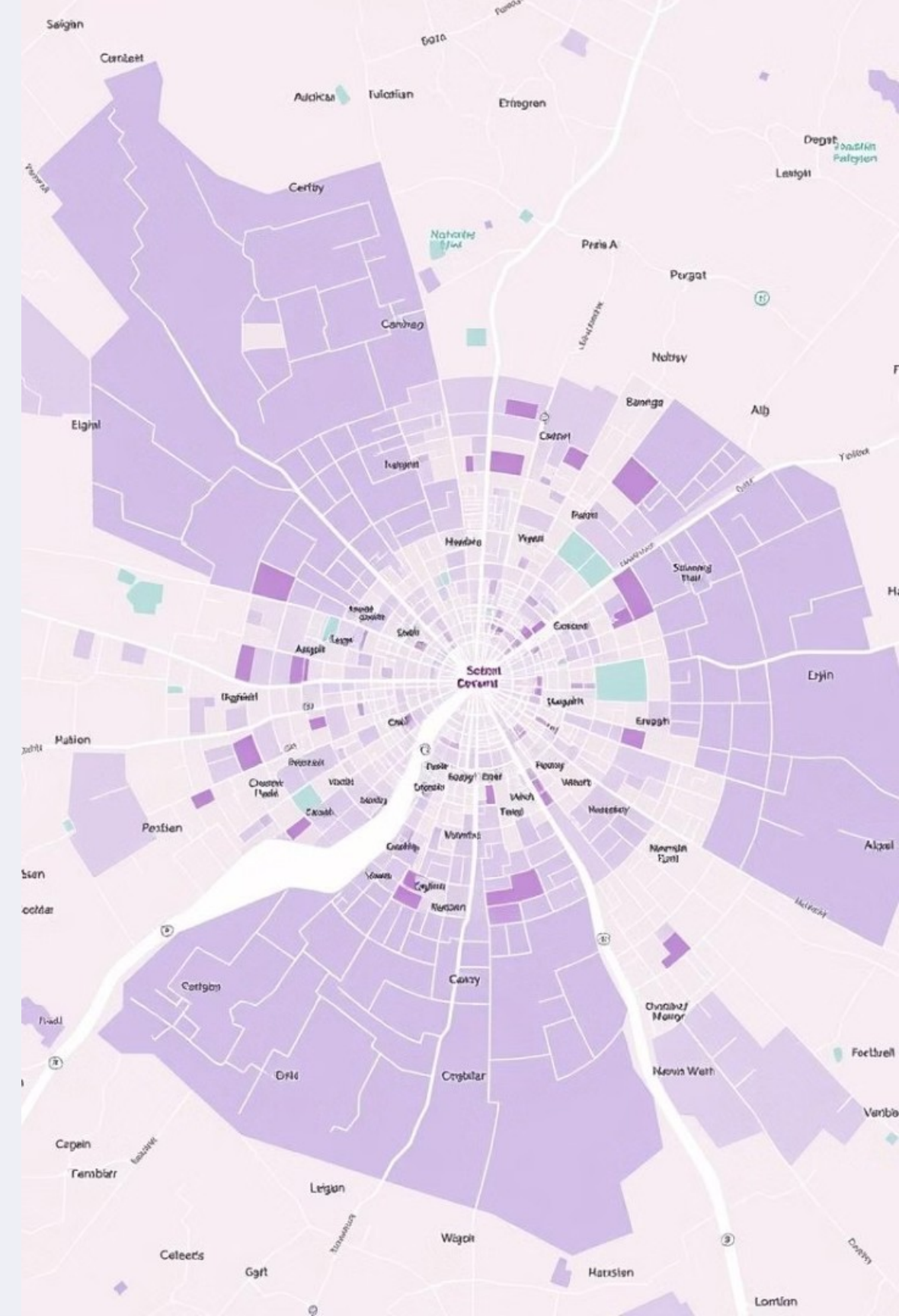
Аудандық маңызы бар қалалардың шекарасы (шегі) белгілеу мен өзгерту

Облыстық өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімімен белгіленеді және өзгертіледі.

4

Кенттер мен ауылдардың (селолардың) шекарасы (шегі) белгілеу мен өзгерту

Аудандық (қалалық) өкілді және атқарушы органдардың бірлескен шешімімен белгіленеді және өзгертіледі.



Елді-мекендердің жерлерін пайдалану

Жер учаскелерін қала, кент, село шегіне қосу осы учаскелерге меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын тоқтатуға әкеп соқпайды. Қалалардың, кенттердің, селолық елді мекендердің барлық жері олардың бас жоспарларына, жоспарлау мен құрылыс салу жобаларына және аумақтың жер- шаруашылық орналастыру жобаларына сәйкес пайдаланылады. Тұрғындар саны 5 мыңнан асатын елді мекендерде белгіленген тәртіппен бекітілген бас жоспарлар болмаған жағдайда осы елді мекенді дамыту мен онда құрылыс салудың бас жоспарының оңайлатылған схемасымен немесе белгіленген тәртіппен бекітілген қала құрылысы құжаттамасымен жерді пайдалануға жол беріледі. Ортақ пайдаланудағы жерден жер учаскелері азаматтар мен заңды тұлғалардың ортақ пайдалануға нұқсан келтірмей, жеңіл үлгідегі құрылыстарды (сауда жасайтын шатырларды, киоскілерді, жарнама құрылғыларын және басқа да сервис объектілерін) орналастыруы үшін уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін. Бұл ретте ортақ пайдаланудағы жер құрамынан, оның ішінде базарлар, ақылы автотұрақтар (автопарктер) орналастыруы үшін жол (көше, өтпелі жолдар) жиегінен учаскелер беруге жол берілмейді. Ортақ пайдаланудағы жерден жер учаскелері жеке меншікке оларды ортақ пайдаланудағы жер құрамынан шығарғаннан кейін ғана берілуі мүмкін. Зираттар орналасқан және соларға арналған ортақ пайдаланудағы жерден елді мекеннің қайтыс болған әрбір тұрғынын немесе осы елді мекенде қайтыс болған тұрғылықты жері белгісіз адамды жерлеу үшін кемінде алты шаршы метр жер учаскесі тегін бөлінеді.

Жер учаскелерін қосу

Жер учаскелерін қала, кент, село шегіне қосу осы учаскелерге меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын тоқтатуға әкеп соқпайды.

Жерді пайдалану

Қалалардың, кенттердің, селолық елді мекендердің барлық жері олардың бас жоспарларына, жоспарлау мен құрылыс салу жобаларына және аумақтың жер- шаруашылық орналастыру жобаларына сәйкес пайдаланылады.

Ортақ пайдаланудағы жерден жер учаскелерін беру

Ортақ пайдаланудағы жерден жер учаскелері азаматтар мен заңды тұлғалардың ортақ пайдалануға нұқсан келтірмей, жеңіл үлгідегі құрылыстарды (сауда жасайтын шатырларды, киоскілерді, жарнама құрылғыларын және басқа да сервис объектілерін) орналастыруы үшін уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкін.

Қала маңындағы аймақтардың түсінігі

Қала маңындағы аймақтар дегеніміз - жерінің құрамына қаламен біртұтас әлеуметтік, табиғи және шаруашылық аумақ құрайтын қала шегінен тыс жерлер. Қала маңындағы аймақтарда қала маңындағы ауыл шаруашылығы өндірісін қарқынды дамыту, қала құрылысын ерекше реттеу аймақтарын (қаланы дамытуға, инженерлік және көлік инфрақұрылымының қалыпты жұмыс істеуі үшін қажетті ғимараттарды орналастыру мен салуға арналған резервтегі аумақтарды), қорғау әрі санитарлық-гигиеналық қызмет атқаратын және халықтың демалыс орны болып табылатын ормандар, орман парктері және басқа да жасыл екпелер алып жатқан жасыл аймақтарды белгілей отырып, аумақты аймақтарға бөлу жүзеге асырылады. Қалалардың қала маңы аймақтарының мөлшері мен шекарасын жерге орналастыру, сәулет және қала құрылысы жөніндегі мемлекеттік органдардың бірлесіп жасаған ұсынысы бойынша осы қалалардың бас жоспарларын бекітетін мемлекеттік органдар белгілейді және өзгертеді. Жерді қала маңы аймағына қосу бұл жерге меншік құқығы мен оны пайдалану құқығының тоқтатылуына әкеп соқпайды. Астана қаласы мен республикалық маңызы бар қалалардың қала маңы аймағына қосылған жерді пайдалану тәртібі мен режимін аумағы қала маңы аймағына қосылған тиісті облыстық атқарушы органдармен келісілген, аталған қалалардың атқарушы органдарының ұсыныстары бойынша Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Қала маңындағы аймақтардың түсінігі

Қала маңындағы аймақтар дегеніміз - жерінің құрамына қаламен біртұтас әлеуметтік, табиғи және шаруашылық аумақ құрайтын қала шегінен тыс жерлер.

1

2

3

Қала маңы аймақтарының мөлшері мен шекарасын белгілеу мен өзгерту

Қалалардың қала маңы аймақтарының мөлшері мен шекарасын жерге орналастыру, сәулет және қала құрылысы жөніндегі мемлекеттік органдардың бірлесіп жасаған ұсынысы бойынша осы қалалардың бас жоспарларын бекітетін мемлекеттік органдар белгілейді және өзгертеді.

Қала маңындағы аймақтардың дамуы

Қала маңындағы аймақтарда қала маңындағы ауыл шаруашылығы өндірісін қарқынды дамыту, қала құрылысын ерекше реттеу аймақтарын (қаланы дамытуға, инженерлік және көлік инфрақұрылымының қалыпты жұмыс істеуі үшін қажетті ғимараттарды орналастыру мен салуға арналған резервтегі аумақтарды), қорғау әрі санитарлық-гигиеналық қызмет атқаратын және халықтың демалыс орны болып табылатын ормандар, орман парктері және басқа да жасыл екпелер алып жатқан жасыл аймақтарды белгілей отырып, аумақты аймақтарға бөлу жүзеге асырылады.

Қала маңындағы аймақтардың жерлерін пайдалану

Жерді қала маңы аймағына қосу бұл жерге меншік құқығы мен оны пайдалану құқығының тоқтатылуына әкеп соқпайды. Астана қаласы мен республикалық маңызы бар қалалардың қала маңы аймағына қосылған жерді пайдалану тәртібі мен режимін аумағы қала маңы аймағына қосылған тиісті облыстық атқарушы органдармен келісілген, аталған қалалардың атқарушы органдарының ұсыныстары бойынша Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.



Қала маңындағы аймақтардың жерлерін пайдалану

Жерді қала маңы аймағына қосу бұл жерге меншік құқығы мен оны пайдалану құқығының тоқтатылуына әкеп соқпайды.



Астана қаласы мен республикалық маңызы бар қалалардың қала маңы аймағына қосылған жерді пайдалану тәртібі мен режимін белгілеу

Астана қаласы мен республикалық маңызы бар қалалардың қала маңы аймағына қосылған жерді пайдалану тәртібі мен режимін аумағы қала маңы аймағына қосылған тиісті облыстық атқарушы органдармен келісілген, аталған қалалардың атқарушы органдарының ұсыныстары бойынша Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді.

Назарларыңызға
рахмет!