**Жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеуді құқықтық реттеу**

1.Жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеуді құқықтық реттеудің түсінігі, пәні. 2. Жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеуді құқықтық реттеудің қайнар көздері: түсінігі мен түрлері

3. Жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеудің жүйесі: мазмұны мен түрлері. 4. Жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеудің қағидалары: жалпы және арнайы қағидалары. 5. Мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органдар: түрлері, құқықтары мен міндеттері. 6.  Жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыру тәртібі мен ерекшеліктері.

7. Жермен жасалатын мәмілелер: түсінігі, мазмұны. 8.  Жермен жасалатын мәмілелер: түрлері және мақсаты. 9. Жер учаскесіне құқықтардың шектері мен беру нормалары. 10. Жер учаскесіне құқықты табыстау: мазмұны, тәртібі. 11. Жер учаскесіне құқықты беру: түсінігі мен тәртібі. 12. Ортақ меншіктегі немесе ортақ пайдаланудағы жерлер құрамынан шаруа немесе фермер қожалығын ұйымдастыру үшін жер учаскесін алу және тіркеу кезіндегі ерекшеліктері. 13. Сервитут ауыртпалығын құқықтық рәсімдеу ерекшеліктері

14. Жер учаскелерін меншік иелері мен жер пайдаланушылардан алып қою: түсінігі мен негіздері. 15. Жер учаскелерін меншік иелері мен жер пайдаланушылардан алып қоюдың негіздері мен тәртібі. 16. Қазақстан Республикасындағы жер қорының жекелеген санаттарына меншік құқығын рәсімдеу: мазмұны мен тәртібі. 17. Қазақстан Республикасындағы жер қорының жекелеген санаттарына жер пайдалану құқығын рәсімдеу: түсінігі мен тәртібі. 18. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жерлерге құқықтарды рәсімдеу тәртібі. 19. Заңды тұлға үшін жер учаскесіне құқықты қайта рәсімдеу тәртібі. 20. Жерге құқықтарды тіркеуді мемлекеттік реттеу: мазмұны, қайнар көздері. 21. Жер үшін төленетін төлемдердің түрлері мен салық ставкалары. 22. Жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кепілге салудың тәртібі  мен құқықтық салдарлары. 23. Жер учаскесiн мемлекет мұқтажы үшiн мәжбүрлеп иелiктен шығарудың жалпы ережелері менпринциптер. 24. Қазақстан Республикасының заңнамасын бұза отырып пайдаланылған жер учаскесiн меншiк иесiнен және жер пайдаланушыдан мәжбүрлеп алып қою. 25. Мақсаты бойынша пайдаланылмаған не Қазақстан Республикасының заңдарын бұза отырыппайдаланылған жер учаскесiн мәжбүрлеп алып қою тәртiбi мен негіздері. 26. Тіркелмеген жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу: түсінігі мен тәртібі. 27. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеудің тәртібі. 28. Мемлекеттік меншік құқығын мемлекеттік тіркеу түсінігі мен тәртібі. 29. Мемлекеттік емес мекемелердің құқықтарын тіркеу: түсінігі мен ерекшеліктері. 30. Құқықтық кадастрда сот актілерінің негізінде мемлекеттік тіркеу: мазмұны мен тәртібі. 31. Мұраға қалдыру және азаматты хабар-ошарсыз кеткен, іс-әрекетке қабілеті шектеулі немесе іс-әрекетке қабілетсіз деп тану кезінде мемлекеттік тіркеудің тәртібі. 32. Заңды тұлғаны қайта ұйымдастыру кезінде құқықтарды мемлекеттік тіркеудің тәртібі мен негіздері. 33. Шаруа немесе фермер қожалығының мүшелеріне тиесілі ерекшеліктері. 34. Жерасты құрылыстарына құқықтарды тіркеудің негіздері мен ерекшеліктері. 35. Жылжымайтын мүліктің жойылуына (бүлінуіне) немесе оған құқықтан бас тартуға байланысты құқықтың тоқтатылуын мемлекеттік тіркеу. 36. Мемлекеттік тіркеу кезінде жіберілген қателерді түзету: түсінігі мен тәртібі.

37. Мемлекеттік тіркеуді уақытша тоқтату түсінігі мен негіздері. 38. Жерге меншiк құқығының түсінігі мен түрлері. 39. Жер учаскесiне меншiк құқығының туындауының түсінігі мен негіздері

40.Мемлекеттiк меншiк құқығын iске асыру тетігі. Жер пайдалану құқығының мазмұны мен түрлері.

41.Қытайдан өз атамекенiне оралған Сағиев Талдықорған қаласының маңындағы заря ауылына өз жанұясымен көшiп келедi. Заря ауылының әкiмiнен үйiнiң жанындағы бос жатқан жердi бағбандық жүргiзу үшiн  беруiн сұрайды. Ауыл әкiмi бұл жердiң аукционда сатылатындығын айтып сол жерден сатып алуына болатындығын айтады. Сағиев аукционда үйiнiң жанындағы 0,20 га жердi сатып алады. 2 айдан соң Заря ауылының әкiмi бұл жердi қайтарып беруiн талап етедi. Осыдан 9 ай бұрын бұл жерден бас тартқан меншiк иесi келiп, жерiн қайтарып беруiн талап етiп жатыр деген негiз айтады. Сағиев Талдықорған қалалық сотына өзiнiң жердiң меншiк иесi ретiндегi құқығын қорғаудың сұрап, ауыл әкiмiнiң бұл әрекетiне шағымданады.

оралмандарға жер беру тәртiбi

-         жеке меншiк құқығынан бас тартылған жердiң тағдыры қандай? 42.Шайбеков өз қажеттiлiктерi үшiн шаруашылық құрылыс тұрғызуды шештi. Қаражаты жеткiлiксiз болғандықтан, ешкiмнен рұқсат алмастан көненiң жиегiнде өсiп тұрған орман қоры жерiне кiрмейтiн бiрқатар ағаштарды кесiп алады.

Ауыл әкiмi Шайбековтың бұл әрекетiнде құқық бұзушылықтың белгiсi бар деп аудандық сотқа талап арызын бередi. Шайбеков келтiрiлген залалдың орнын толтырудан бас тартады. Сараптаманың нәтижесiнде Шайбековтың келтiрген зияны елеулi деп танытады.

Бұл жерде қандай құқық бұзушылық орын алып отыр?

Шайбековке қандай жаза қолдануы тиiс?

43.Шымкент қаласындағы Төле би аудандық сотында Ахметовтан Абеновке түскен шағым қарастырылды. Мәселе мынада… Ахметов ауыл шаруашылық жүргiзу мақсаты үшiн 25 га жер алды. Бұл учаскенiң ортасында Сайрам су өзенi өтiп тұр. Ахметов өз қаражаты есебiнен сол өзеннен өтiп тұру үшiн көпiр салды. Жаңа салынған көпiрдi көрген көршi жер учаскесiнiң иесi кәсiпкер Абенов өз тасымалдау көлiгiмен сол көпiрден рұқсат сұрамай күнiге өтудi бастайды. Ырза болмаған Ахметов өз арызымен аудандық прокурорына келедi.  Оның айтуы бойынша өзеннен өтуi үшiн басқа да көпiр және жақын жолдар бар. Ал Абенов рұқсат сұрамай Ахметовтың жерiнен өте берiп, оның шаруашылығына, меншiгiне зиян келтiрген үшiн айыппұл төлеуін талап етеді. Бiрақ Абеновтың сөзi бойынша, өзеннен өту үшiн басқа жолдар өте алыс орналасқан, ал басқа көпiрлер мүлдем ескi, одан өту қауіпті. Ахметовтың көпiрiн сервитут ретiнде қолданды деп көрсеттi. Ал жақын жолдар бар екенiн бiлмеген, өйткенi жаңадан ғана бұл жерге көшкенiн түсiндiрдi.

Ақыры, iс сотқа жiберiлдi.

-         Iстi шешiңiз.

Сервитуттың пайда болу негіздеріін атаңыз.

44.Асанов өзiнiң жұмыс iстейтiн жерiнен қызметтiк жер телiмiн алады. Ол жерге ауыл шаруашылық дақылдарын егедi. Оның  өнiмiн күзде жинауы керек едi, бiрақ жазда оны жұмыстан босатады да, жердi алып алады. Асановтың сотқа шағымы қалай шешiледi?

- Қызметтік жкр телімінің құқықтық жағдайын анықтаңыз.

           -  Істі шешіңіз

45.Тауарлы ауыл шаруашылығы өндiрiсiн жүргiзушi ТОО “Жасыл” өзiнiң жерiнiң жанынан 10 га жердi мемлекеттен сатып алу туралы өтiнiш жазады. Өтiнiштi мемлекеттiк органдар ұзақ қарайды, ал жерде дақыл егуге байланысты жұмыстардың күттiрмеуi себебiнен жердi ол пайдалана бастайды. Оған қарсы әкiмшiлiк құқық бұзушылық туралы iс қозғалады. Нелiктен, қай орган бұл iстi қарайды?

 - Жер учаскесін тауарлы ауыл шаруашылық жүргізу үшін берудің жалпы тәртібін анықтаңыз.

            -  Істі шешіңіз

46.1994 жылы Қарағанды облысы Шет ауданының “Керемет” ЖШС-ң жалпы жиналысында ЖШС жұмысшыларына шартты жер үлестерін бөлу  туралы еңбек ұжымының жалпы жиналысының шешімі шығарылған болатын. Шарты жер үлесін алған жұмысшылардың бірі - Алимов болды. Алайда осындай үлеске құқығы туралы куәлікті Алимов жоғалтып алады, қайталап куәлік берілмейді, Алимовқа “бұлай тиісті емес” деп түсіндіреді.1999 жылы, өзінің шартты жер үлесіне жеке меншік құқығын ресімдеу мақсатымен, Алимов Шет ауданының Әкіміне жер қорынан заттай жер учаскісін беру туралы өтінішпен барады. Әкім Алимовтың шартты жер үлесіне құқығы туралы куәлігінің жоқ болуына сүйеніп, өтінішті қабылдамайды. Сол жылы Алимов контракт (шарт)  бойынша Ресейге 3 жылға жұмыс істеуге кетеді. 2003 жылы келіп, Алимов аудандық сотқа барады, алайда сот 3 жылдық талаптың ескеру мерзімін өткізіп алуына байланысты талапты қанағаттандырудан бас тартады.

-  тиісті санаттағы даулардың соттылығы.

-  Істі шешіңіз.

47.Сарсенов қаладағы жер үйiнiң жартысын Амановқа жалға бередi. Аманов жердi пайдаланып, оған дақыл егейiн десе, үй иесi оған тек үйдi жалға бергендiгiн, жердi пайдалануға рұқсат бермейтiндiгiн айтады. Аманов сотқа шағымдана алады ма?

            -  Істі шешіңіз

48.Ауыл шаруашылығы ұйымының қызметкерi Карипбаев өзiнiң жер үлесiн бөтен тұлғаға сатады. Басқа қатысушылары сотқа бұл шартты заңсыз деп тануы туралы арыз жазады. Сот iстi қалай шешуi керек?

 - Ортақ үлесртік меншіктегі жер учаскесінің құқықтық жағдайын анықтаңыз.

-  Істі шешіңіз

49.Ақтөбе облысының мұнай газ басқармасы “Еңлік” кооперативінің жайылма жерлеріне мұнай өнімдерін төгеді. Өндіріс  қалдықтарымен, жаңғыш – майлайтын материалдармен, химиялық ертінділерімен, ағынды сулармен ластанғандықтан, тек егістіктері ғана жойылмай, сонымен бірге кооперативтің 73 га ауылшаруашылық алқаптары жарамсыз күйге келтірілді. Облыстық сотқа жолданып, кооператив  өз пайдасына “Кенкиянефть” мұнайгаз басқармасының өнімнің жойылуына және жерлердің окультуривациясы бойынша пайдаланылмаған шығындардың орның толтыруға 1810800 тенге өндіріп беруді сұрайды.  Жауапкер талапты ішінара, яғни 510,5 мың тенге сома мөлшерінде ғана мойындап, және ол совхоздың нақтылы зияның / пайдаланылмаған шығынның құның/ төлеуі керек екендігіне нұсқады, өткізіп алған пайданың /алынбаған өнімнің құңын/ жауапкер төлеуге қарсы болады.

-         жерге материалдық зиянды өтеудің тәртібі және жағдайлары.

-         Аталған жер құқық бұзушылығымен кооперативке келтірілген материалдық зардап қандай мөлшерде өтелуі тиіс ?

Істі шешіңіз.

50.Сакенованың жерiнен оның көршiсi жүрiп өту үшiн сервитут белгiлеуi туралы шарт жасасады. Сакенова көтерген ауыртпалыққа сәйкес оған ақы төлеуге келiседi. Сакенова жерiн сатып кеткен соң, көршiсi сол ақыны төлеуден бас тартады, себебi ол ақыны төлеу туралы жаңа иегермен емес, Сакеновамен келiстi.

            - Сервитуттың  пайда болу шарттарықандац? Сервитуты қамтамасыз ету міндеті дегеніміз не?

-         Iс қалай шешiледi.

51.Сартаев өзiнiң жерiн мемлекеттен сатып алды. Кейiн мемлекеттiң қажетiне деп, ол жердi мемлекет сатып алғысы келедi. Оған берiлетiн ақша Сартаевтiң мемлекетке берген сомасымен тең деп шешiледi. Бiрақ Сартаев, ол жердi уақытша жалдауға бергендiктен, шығын көтередi. Бiрақ жергiлiктi орган ол шағындар өтелмейдi деп шешедi. Шешiм заңды ма?

                - Жер учаскесін мемлекеттік мұқтаждықтар үшін алып \сатып\ қоюдың тәртібі қандай? Қандай шығындар өтелуі тиіс?

               -  Істі шешіңіз

52.ЖШС “Әсемнiң” қаладағы жер учаскесi мемлекеттiк қажеттiлiктер үшiн сатып алынатынын жазбаша мәлiмдей отырып, мемлекеттiк орган 2 ай iшiнде жердi босату керектiгін ескертті. ЖШС “Әсемнiң” құқығы бұзылды ма?

-         Жер учаскесін мемлекеттік қажеттіліктер үшін алып қоюдың жалпы шарттары қандай?

-         Істі шешіңіз

53.1994 ж. Қарағанды облысының Ағадыр ауданының “Қызыл ту” совхозының ұйым мүшелеріне шартты жер үлестерін бөлу туралы еңбек ұйымының жалпы жиналысының шешімі шығарылды. Шартты үлесті алған жұмысшылардың бірі – Асанов болды. Алайда Асановқа  осындай үлеске құқығы жөніндегі куәлік бланклердің болмауына байланысты берілмеген. 1996 ж. шартты жер үлестеріне құқық жөнінде куәліктердің негізінде, жер учаскелерін қайта тіркеуді жүргізгенде Асановты  тиісті тізімге енгізбеген.

2003 жылы Асанов өзінің шартты жер үлесіне жеке меншік құқығын ресімдеу мақсатымен Ағадыр ауданының әкіміне жер қорынан заттай  жер учаскісін бөлу туралы өтінішпен жолданады. Әкім 1996 жылы жасалған тізімде Асановтың  жоқ болуына сүйеніп, өтінішті қабыл алмайды. Асанов аудандық сотқа жолданады.

-“Шартты жер үлесі” дегеніміз не, оның пайда болуы, рәсімдеу және тіркеу тәртібі;

-         тиісті санаттағы даулардың соттылығы;

-         істі шешіңіз.

Шаруа қожалығының мүлкін бөлу барысында әкесі және өзінің отбасымен /жұбайы және екі кішкентай балаларымен/ әке-шешесінен бөлініп, өзінің қожалығын құрғысы келетін баласы арасында дау туады. Баласы мүліктің, сонымен бірге жердің 4 үлесін беруді сұрайды. Әкесі бөлу барысында отбасының тек кәмелетке толған мүшелері ғана есепке алынады деп есептейді. Дауды шешу үшін жергілікті әкімшілікке барады.

-Шаруа қожалығының жер пайдалану құқығы.

-Шаруа /фермер/ қожалығының жер учаскісін және мүлікті бөлу тәртібі.

-Істі шешіңіз.

54.Шаруа қожалығының мүлкін бөлу барысында әкесі және өзінің отбасымен /жұбайы және екі кішкентай балаларымен/ әке-шешесінен бөлініп, өзінің қожалығын құрғысы келетін баласы арасында дау туады. Баласы мүліктің, сонымен бірге жердің 4 үлесін беруді сұрайды. Әкесі бөлу барысында отбасының тек кәмелетке толған мүшелері ғана есепке алынады деп есептейді. Дауды шешу үшін жергілікті әкімшілікке барады.

-Шаруа қожалығының жер пайдалану құқығы.

-Шаруа /фермер/ қожалығының жер учаскісін және мүлікті бөлу тәртібі.

-Істі шешіңіз.

55.ТОО “Алаң” мемлекеттiк меншiктегi қалалық жер учаскесiн төлеу мерзiмiн ұзарту арқылы сатып алады. Төлем сомасының 1/3-i қалған кезде белгiленген мерзiмде төлемдi жасамайды.Сатушы шартты орындаудан бас тартып, учаскенi қайтарып алады. Сатушы қай орган және оның әрекетi дұрыс па?

           -  Істі шешіңіз.

56.Құрылыс материалдар зауыты Алматы облыстық әкімшілігіне құрылыс тастарын шығаратын карьер құрылысы үшін “Достық” ауылшаруашылық кооперативінің жерін бөліп беру туралы өтінішпен жолданады.

Кооператив, мұндай бөліп беруге қарсылық білдіріп, бұл ауылшарукашылығы үшін қажетті жер алқаптарының үлкен шығынына алып келетінін мәлімдейді, және ауыл шаруашылығы үшін аз зиян келтірумен байланысты, жерді бөліп берудің өз вариантын ұсынды.

Зауыт әкімшілігі кооператив ұсынысымен келіспеді, өйткені оның орындалуы сапасы нашар құрлыс тастарының кен орнын пайдалануға алып келетін еді. Облыстық әкімшілік зауыт пікірімен  келіседі.

-  Жерлерді пайдалану және қорғау кезінде күші бар, құқықтық артықшылықтар.

-  Істі шешіңіз.

57.1998 жылы “Атасу” шаруа қожалығы жайылымға  5 жыл мерзімге уақытша ақысыз жер пайдалануға 8 гектар көлемінде жер учаскесін алады. 2003 жылы тамызда шарттың мерзімі бітеді, алайда жер пайдаланушы жер учаскісін пайдалануды жүргізе берді. Бақылаушы органдардың ескетрулеріне шаруа қожалығының басшысы, жер пайдалану құқығын тоқтату туралы ресми хабарландыру алғанға дейін жерді пайдалануға құқығы бар екендігін айтады. Солтүстік–Қазақстан облысының Жамбыл ауданының Әкімі түсіндірме үшін аудандық сотқа жолданады.

-  Қысқа мерзімді жер пайдалануды жүзеге асыру тәртібі және жағдайлары.

-  Жер қатынастарын реттеу саласындағы аудандық атқару органдарының уәкілеттілігі.

Істі шешіңіз.

58.2001 жылы “Жалғас” шаруа қожалығының басшысы А.Казиевтің қайтыс болуына байланысты Қарағанды облысы Жамбыл ауданының әкімі шаруа қожалығын толық құқық мирасқорлық тәртібімен оның жұбайы, Е.Казиеваға беру туралы шешім қабылдайды. 2003 ж. Е.Казиева шаруа қожалығын – сатпақшы болады, алайда 2001 жылы мұраны алу құқығының тәртібі бұзылғандықтан, мәмілені рәсімдеуден бас тартылды (қабылданбады). Сот аудан әкімінің шешімін жарамсыз деп тапты.

Казиева Е. Қарағанды  облыстық сотына жолданады:

- толық құқық мирасқорлық тәртібінде жер учаскісіне құқықтың өту тәртібі қандай ?

- Қарағанды облысы Жамбыл аудандық сотының әрекеті заңды ма ?

           -істі шешіңіз.

59.Аудан әкімшілігінің шешімі негізінде аудан орталығын ұлғайту үшін кооперативтің 21 га жыртылған жері алынды. Кооператив председателі облыстық әкімшіліктің шешімін алғанға дейін көрсетілген жерлерді алуға және салуға қарсылық білдіреді. Бірақ оған аудан әкімшілігі құрлыс жүргізуге кедергі келтірмеуін, ауданды ұлғайту бекітілген жоспар бойынша жүргізіліп жатқандығы және қажетті құжаттардың болатындағы туралы ескерткен болатын. Аудан орталығы ұлғайту үшін кооператив жерін алу жөнінде үзімді-кесілді шешім аудан әкімшілігінен тек жарты жыл өткеннен соң келеді. Кооператив председателі алдын-ала алынған жерлерден жарты жыл ішінде кооператив 2 рет өнім алу мүмкіндігінің бар екенін есептеді, және колхоз жерлерін алу шын мәнісінде заңсыз деп көрсетті. Ол сотқа жолданады.

- Кооператив шығынның орнын толтыруды талап ете алама, және кімнен?

         - мемлекеттік және қоғамдық қажеттер үшін жер пайдаланушылардан және жерге жеке меншік иелерінен жерлерді алу тәртібі.

          - Істі шешіңіз.

60.“Новая заря”  Кооперативі  “Мыс” зауытына, зауытпен өз еркімен басып алынған, және учаскесінің аумағынан 3 жыл бойы зауыттың қосымша шаруашылығымен жиналған, картоп өнімінің құнын өндіріп беру туралы сотқа талап арыз береді. Жауапкер зауытпен өз еркімен басып алынған бұл жерлердің кооперативпен ешқашан бапталмаған және қазіргі уақытта шаруашылыққа қандай бір зиян келтірілмей қайтарылғанын айтып, талапты мойындамайды.

-  жерлерді өз еркімен басып алудың құқықтық салдары.

-  Істі шешіңіз.