

13 тақырып. Жер құқығының негіздері

Жер – табиғаттың берген сыйы ретінде, адам қоғамының пайда болуына дейін болған.

Жер – тұтастай алғандағы адамзат үшін қажетті және басты материалдық ресурс болып табылады. Аталған бұл термин көп қырлы болып табылады және бірнеше мағынада қолданылады:

1. Жер кең мағынада алғанда Жер шары ретінде түсініледі.
2. Жер адамның өмір сүретін ортасы және табиғи байлықтардан, жер бедерінен, ландшафттардан құралатын Жер шарының қабаты ретінде.
3. Жер жер құқығының реттеу пәні ретінде. Бұл тұста біз жер деген түсініктің астарынан табиғи ресурстарды, ауыл және орман шаруашылық өндірістерінің басты өндіріс құралы, құрылыстар, құрылымдар және басқа да объектілер салу үшін қажет болып табылатын кеңістіктің базис деген мағыналарды көре аламыз.

Құқық саласы ретінде жер құқығы дегеніміз – жерді пайдалану мен қорғаумен, жерді жеке меншікке және жер пайдалану құқығына берумен байланысты туындайтын қоғамдық қатынастарды реттеуге бағытталған құқық нормаларының жиынтығы.

Ғылым саласы ретінде жер құқығы дегеніміз – көптеген ғылыми теориялардың, тұжырымдардың, ой-пікірлерінің және әртүрлі ғылыми көзқарастардың жиынтығы болып табылады.

Оқу пәні ретінде жер құқығы - дәрістік және тәжірибелік сабақтардың жиынтығы, яғни, жер құқығы ғылымының негізгі ережелерінің белгіленген жүйе бойынша мазмұндалуы болып табылады.

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 12-бап 14-тармағына сәйкес, жер дегеніміз – Қазақстан Республикасының егемендігі белгіленетін шектегі аумақтық кеңістік, табиғи ресурс, жалпыға ортақ өндіріс құралы және кез-келген еңбек процессінің аумақтық негізі. Осы анықтамаға сәйкес, жердің күнделікті өмірде атқаратын қызметі мен ролін анықтап алуға болады:

1. Жердің саяси-құқықтық қызметі. Яғни, мемлекетіміздің егемендігі белгіленген шекара шегіндегі, Қазақстан халқының тұрғылықты тұрақты мекені;
2. Жердің экологиялық қызметі. Яғни, жер қоршаған ортаның құрамдас және ажырамас бөлігі, табиғи ресурс;
3. Жердің экономикалық қызметі. Яғни, жер жылжымайтын мүлік ретінде танылып, азаматтық айналымның объектісі ретінде елдің байлығы байлығы.

Жердің әлеуметтік қызметі. Жер адамдардың өмір сүру негізі және еңбек процесінің аумақтық негізі болып табылады.

2 Жер құқығының пәні. Жер құқық қатынастары: түсінігі, объектісі, субъектісі және түрлері

Жер құқық қатынастары дегеніміз – жерге меншік құқығын және өзге де құқықтарды жүзеге асыра отырып, жер ресурстарын басқаруға, жекелеген субъектілерге жер учаскелерін бекітіп беруге байланысты жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі қатынастар болып табылады.

Жер қоры Қазақстан аумағының барлық жерлерінің жиынтығы. Қазіргі жер қоры жеті санатқа бөлінеді:

1. ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлер;
2. елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері;
3. өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауылшаруашылығы мақсатына арналмаған жерлер;
4. ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер;
5. орман қорының жері;
6. су қорының жері;
7. босалқы жері;

Жер учаскесі дегеніміз – белгіленген тәртіппен жер қатынастары субъектілеріне бекітіліп берілген тұйық шекара ішіндегі бөлінген жер бөлігі (Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 12-бап 13-тармағы).

Жер учаскесінің мынадай белгілері бар:

Біріншіден, тұрақты белгілі бір аумақта орналасқан жердің бір бөлігі;

Екіншіден, тұйықталған шекарасының болуы;

Үшіншіден, заңда белгіленген тәртіппен жер қатынастары субъектілеріне бекітіліп берілетіндігі;

Төртіншіден, жер учаскесіне құқықтарды растайтын арнайы құжаттарының болуы. Мысалы, жер учаскесіне жеке меншіктің мемлекеттік актісі т.б.

Жер құқық қатынастарының субъектілері дегеніміз – жер құқығы қатынастарына қатысушылар болып табылатын және соған орай құқықтары бар әрі осы құқық қатынасында міндеттер атқаратын жеке және заңды тұлғалар, мемлекет. Мысалы: мемлекеттік органдар, жердің меншік иелері, жер пайдаланушылар, қазақстандық тұлғалар, шетелдік тұлғалар, халықаралық ұйымдар және т.б.

Жер құқық қатынастарының мазмұны дегеніміз – жер құқық қатынастарына қатысушылардың заңдармен белгіленген немесе реттелген құқықтары мен міндеттері.

Жер құқығының әдістері дегеніміз – жер қатынастарын реттейтін, яғни, жер құқық қатынастары субъектілеріне әсер ету амалдары мен тәсілдерінің жиынтығы. Жер құқығының әдістері екі түрге бөлінеді: императивті және диспозитивті.

Жер құқығының императивті әдістері – билік пен бағыныштылыққа негізделген, міндетті қатысушысы мемлекет немесе мемлекет мүддесін білдіретін билік органдары болады. Императивті әдістер жер ресурстарын мемлекеттік басқару саласында, мемлекеттік басқару функциясын жүзеге асырудың тәртібін анықтауда, жер учаскесінің шекті мөлшерін анықтауда, жер учаскесін тек нысаналы мақсатта пайдалану шектеулерін белгілегенде, т.б. жағдайларда қолданылады.

Жер құқығының диспозитивті әдістері – жер құқық қатынастары қатысушыларының теңдігіне, шарт еркіндігіне негізделген. Бұл әдістер жерге

жеке меншік құқығын жүзеге асыру саласында және жерде дербес шаруашылық жүргізуде қолданылады. Яғни, жер құқық қатынастары қатысушыларына жер учаскесіне қатысты өз бетінше шешім қабылдауға мүмкіндік береді.

Жер құқығының жүйесі дегеніміз - өзара тығыз байланысты жер құқық институттарының жиынтығы. Өзге құқық салалары сияқты жер құқығының жүйесі келесі бөлімдерден тұрады: жалпы бөлім, ерекше бөлім және арнайы бөлім.

Жалпы бөлімде жалпы ережелер, яғни жер құқығының түсінігі, пәні, әдістері, қағидалары, қайнар көздері қарастырылған. Сонымен бірге, жерге меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, жер қатынастарын мемлекеттік реттеу және жер заңдарын бұзғаны үшін жауапкершілік мәселелері көрініс тапқан.

Жер құқығының ерекше бөлімінде жер қорының жекелеген санаттарының құқықтық режимі мен оларды қорғау жағдайлары қарастырылған. Атап айтсақ, ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлердің құқықтық режимі, елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жерінің құқықтық режимі, өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауылшаруашылығы мақсатына арналмаған жерлердің құқықтық режимі, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің құқықтық режимі, орман қорының жері, су қорының жері, босалқы жерлердің құқықтық режимі.

Арнайы бөлім шетелдердің жер заңдарын зерттейді. Шетел мемлекеттерінің, Қазақстан жерін пайдалану мәселелерін, халықаралық шарттармен реттелетін жерді жалдау қатынастарын және жерді халықаралық қорғау және жер қатынастары саласындағы халықаралық ынтымақтастық мәселелерін зерттейді.

Жер құқығының қағидалары

Жер құқығының қағидалары дегеніміз – жер құқық қатынастарын реттеуде басшылыққа алынатын негізгі заңды түрде бекітілген бастамалар жиынтығы.

Жер кодексінің 4-бабында жер қатынастарын құқықтық реттеудің қағидалары аталған:

Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және бөлінбейтіндігі;

- Жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау;
- Жерді қорғау және ұтымды пайдалану;
- Экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз ету;
- Жерді нысаналы пайдалану;
- Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлердің басымдығы;
- Жердің жай-күйі және оған қол жетімділік туралы ақпаратпен қамтамасыз ету;
- Жерді пайдалану мен қорғау жөніндегі іс шараларды мемлекеттік қолдау;

- Жерге залал келуін болдырмау немесе оның зардаптарын жою;
- Жерді ақылы пайдалану.

1. Жер құқығының қайнар көздерінің түсінігі және белгілері

Жер құқығының қайнар көздері дегеніміз – жер құқығы қатынастарын реттеуге бағытталған нормативтік құқықтық актілердің, халықаралық келісім шарттардың жиынтығы болып табылады.

Белгілері:

- Жер қатынастары саласындағы мемлекеттің саясатын жүргізуді қамтамасыз етуге бағытталған;
- Жер қатынастарын реттеуге бағытталған;
- Бірнеше рет қолданылады;
- Жер құқық қатынастары субъектілерімен орындалуға міндетті болып табылады.

Жерге меншік құқығының түсінігі және түрлері

жерге меншік құқығы кез-келген өзге мүлікке меншік құқығы сияқты шексіз емес. Жерге меншік құқығы деген ұғымды екі түрлі, объективтік және субъективтік мағынада қарастыруға болады.

Объективтік мағынада: Бұл ұғым жерге меншік құқығын жүзеге асырумен туындайтын қатынастарды реттеуге бағытталған құқықтық нормалардың жиынтығы болып табылады. Бұл нормалар Қазақстан Республикасының көптеген заңнамаларында орын тапқан. Мәселен, Қазақстан Республикасының Жер кодексі, Азаматтық кодексі т.б.

Субъективтік мағынада: Бұл ұғым тұлғаның өзіне тиесілі жер учаскесін заңда көрсетілген тәртіп пен шарттарды иелену, пайдалану және билік ету құқығын білдіреді. Жерге меншік құқығының мазмұнын иелену, пайдалану және билік ету құқығы құрайды.

Жер учаскесін иелену құқығы дегеніміз – заңда қарастырылған шекте меншік иесінің іс жүзінде жер учаскесін иемдену құқығы. Мысалы: жер учаскесін қоршап алуы, жер учаскесіне меншік құқығын куәландыратын құжаттарды дайындауы т.б.

Жер учаскесін пайдалану құқығы дегеніміз – жер меншік иесінің өзінің шаруашылық және өзге қажеттіліктерін қанағаттандыру мақсатында жер учаскесінің пайдалы қасиеттерін алуды жүзеге асырудың заңмен қамтамасыз етілген мүмкіндігі. Мысалы: жер учаскесіне дәнді-дақылдар егіп, өнімге меншік құқығын жүзеге асыруы, жер учаскесінде тұрғын үй құрылысын жүргізуі, мемлекеттік салық органдарының жер учаскесіне салық жинап алуы т.б.

Жер учаскесіне билік ету құқығы дегеніміз – меншік иесінің заңда рұқсат берілген шекте өзіне тиесілі жер учаскесінің заңды тағдырын шешу құқығы. Меншік иесі өзінің жер учаскесіне қатысты оның нысаналы мақсатын өзгертпей, Қазақстан Республикасының заң актілерінде тыйым салынбаған кез келген мәмілелерді жасасуға құқылы.

Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабына сәйкес, жер заңда көзделген шектер мен тәртіпте жеке меншікте болуы мүмкін. Жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншіктің бірдей қорғалуы Жер кодексінде де

бекітілген. Демек, жерге меншік құқығы екі түрлі нысанда болады. Олар: Жерге мемлекеттік меншік және жерге жеке меншік.

Жерге мемлекеттік меншік құқығы – мемлекеттің Қазақстан Республикасының аумағындағы өзіне тиесілі жер учаскелерін заңда көрсетілген талаптар мен шарттар негізінде иелену, пайдалану және билік ету құқығы болып танылады.

Мемлекеттік меншік құқығының объектілері болып жеке меншікке берілмеген жерлердің барлығы табылады. Мемлекеттік билік органдарына, мемлекеттік ұйымдар мен мекемелерге берілген, қорғаныс қажеттеріне пайдаланылатын, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар алып жатқан, сауықтыру және тарихи-мәдени мақсаттағы, орман және су қорларының, елді мекендер жеріндегі ортақ пайдаланудағы, босалқы жер, оның ішінде арнайы жер қорының жер учаскелері, кенттер мен ауылдық елді мекендердің маңындағы жайылымдық және шабындық алқаптар, сондай-ақ жеке меншікке берілмеген шалғайдағы жайылымдар мен басқа да жерлер мемлекеттік меншікте болады.

Жерге мемлекеттік меншік құқығының субъектісі – яғни меншік иелері. Республикалық меншіктегі жерлерге билікті Қазақстан Республикасының Үкіметі жүзеге асырады. Ал жергілікті меншіктегі жерлерге билікті жер учаскесі орналасқан жердегі жергілікті өкілді және атқарушы органдар жүзеге асырады.

Жерге жеке меншік құқығы – жеке тұлғаның немесе мемлекеттік емес заңды тұлғаның өзіне тиесілі жер учаскесін заңда көрсетілген шарттар мен шектерде иелену, пайдалану және билік ету құқығы болып танылады.

Қазақстанда жерге жеке меншік құқығы шектеулі нысанда жүзеге асырылады:

1. Қазақстанның азаматтарына алты жағдайда ғана беріледі. Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер келесі жағдайларда Қазақстан Республикасының азаматтарының жеке меншігінде болуы мүмкін:

- Шаруа \фермер\ қожалығын жүргізу үшін;
- Өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін;
- Орман өсіру үшін;
- Жеке тұрғын үй құрылысы үшін;
- Саяжай құрылысы үшін;

Үйлерді \құрылыстар мен ғимараттарды\олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері;

2. Қазақстанның заңды тұлғаларына үш жағдайда беріледі.

- Ауыл шаруашылық тауарлы өндірісін жүргізу үшін берілуі мүмкін
- Орман өсіру үшін;
- Үйлерді \құрылыстар мен ғимараттарды\олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік

емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері.

3. Шетелдік тұлғаларға бір ғана жағдайда. Үйлерді \құрылыстар мен ғимараттарды\олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері.

Жерге жеке меншік құқығының объектілері болып Қазақстан Республикасының Жер кодексінде көзделген тәртіпке сәйкес елді мекендер, ауыл шаруашылық мақсатындағы, орман және су қорларының жерлері табылады.

Жер учаскелеріне жеке меншік құқығының субъектісі – азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар. Бұл ретте, егер жер заңдарында өзгеше белгіленбесе, азаматтар деп Қазақстан Республикасының азаматтары, сондай-ақ шетелдіктер мен азаматтығы жоқ адамдар ұғынылады. Қазақстан Республикасының Жер кодексі заңды күшіне енгенге дейін шетел азаматтары, шетел заңды тұлғалары және азаматтығы жоқ адамдар жерге жеке меншік иесі болып табылмайтын. Қазіргі кезде жер заңнамасын саралау нәтижесінде аталған тұлғалардың жеке меншік құқығында үйлерді \құрылыстар мен ғимараттарды\ олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері бола алатыны анықталды.

Жер учаскесі деп – заңда белгіленген тәртіппен жер қатынастары субъектілеріне бекітіліп берілетін тұйық шекара ішіндегі бөлінген жер бөлігі.

Жер учаскесінің белгілері мынадай:

1. Тұрақты орналасқандығы;
2. Белгілі шекарада орналасқандығы;

3. Учаскеге құқығы бар екендігін растайтын құжаттың болуы. Жер учаскесіне құқық белгілейтін құжаттар дегеніміз – осылардың негізінде азаматтар мен заңды тұлғалардың жер учаскесіне тиісті құқықтары (жеке меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, сервитуттар және жер учаскесіне өзге де заттық құқықтар) туындайтын құжаттар. Құқық белгілейтін құжаттарға атқарушы органдардың жер учаскесіне құқық беру туралы құқықтық актілері, сатып алу-сату шарттары (айырбастау, сыйға тарту немесе жер учаскесін иеліктен шығару туралы өзге мәмілелер) және сот органдарының жер учаскесіне жеке меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және жерге өзге заттық құқықтарды тану туралы шешімдері жатады.

Жер пайдалану құқығы дегеніміз – тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін өтеулі немесе өтеусіз негізде мерзімсіз немесе белгілі бір мезгіл ішінде иелену және пайдалану құқығы.

Жер пайдалану құқығының мынандай түрлері бар:

1. Тұрақты жер пайдалану құқығы;
2. Уақытша жер пайдалану құқығы;
3. Өтеулі жер пайдалану құқығы;

4. Өтеусіз жер пайдалану құқығы;
5. Иеліктен шығарылатын жер пайдалану құқығы;
6. Иеліктен шығарылмайтын жер пайдалану құқығы.

Тұрақты жер пайдалану деп жерді алдын ала мерзімін белгілемей отырып пайдалану болып табылады. Тұрақты пайдалануға тек мемлекеттік тұлғаларға ғана беріледі. Бұл Жер кодексінің 34-бабында көрсетілген. Жер учаскелері тұрақты жер пайдалану құқығымен мынадай мемлекеттік жер пайдаланушыларға:

1) кондоминиум объектілеріндегі үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды), үй-жайларды шаруашылық жүргізу құқығымен немесе оралымды басқару құқығымен иеленетін заңды тұлғаларға;

2) ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығы өндірісін жүзеге асыратын заңды тұлғаларға;

3) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінде жер пайдалануды жүзеге асыратын заңды тұлғаларға беріледі. Сонымен қатар, тұрақты жер пайдалану құқығы шетелдік жер пайдаланушыларға тиесілі болмайды.

Уақытша жер пайдалану құқығы алдын ала мерзімін белгілей отырып пайдалану. Уақытша жер пайдалану құқығы екі түрге бөлінеді:

1. Қысқа мерзімді, ол бес жылға дейін пайдалану;
2. Ұзақ мерзімді, ол бес жылдан қырық тоғыз жылға дейін.

Уақытша жер пайдалану құқығын табыстау мерзімдері жер учаскесіне берілетін құқықты, оның нысаналы мақсатын және аумақты аймақтарға бөлуді ескере отырып белгіленеді.

Өтеулі жер пайдалану құқығы дегеніміз – жер пайдалану құқығы мемлекеттен сатып алынатындығын білдіреді. Жер учаскесіне уақытша өтеулі (қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді) жер пайдалану (жалдау) құқығы азаматтарға, мемлекеттік емес заңды тұлғаларға, сондай-ақ халықаралық ұйымдарға табысталуы мүмкін. Жер кодексіне сәйкес, жер учаскесін жеке меншікке сатып алудың төрт түрлі жағдайы көрініс тапқан. Олар:

- Біріншіден, жерді жер учаскесінің кадастрлық бағалау құнына сәйкес сатып алу;
- Екіншіден, жер учаскесін кадастрлық бағалау құнына сәйкес, сатып алу сомасын төлеу мерзімін он жылға дейін ұзарту арқылы;
- Үшіншіден, жер учаскесінің кадастрлық құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен;
- Төртіншіден, жер учаскесінің кадастрлық құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен сатып алу сомасын төлеу мерзімін он жылға дейін созыру арқылы сатып ала алады.

Өтеусіз жер пайдалану құқығы, керісінше мемлекеттен сатып алынбайтынын білдіреді. Оларға мыналар жатады:

- шалғайдағы мал шаруашылығы, маусымдық жайылымдар үшін;
- тұрғын халықтың мал жаю мен шөп шабуы үшін ;
- мемлекеттік жер пайдаланушыларға;
- бақша өсіру үшін;
- қызметтік жер телімі;

- ортақ пайдаланатын жолдарды салу, мемлекеттік меншігі және әлеуметтік мәдени мақсаттағы объектілер құрылысы кезеңіне;
- тозған және бүлінген жерлерді қалпына келтіру кезінде;
- ҚР заңдарында белгіленген тәртіппен үйлерді және ғимараттарды уақытша өтеусіз пайдалануға берілген кезде,
- Ғибадат объектілері үшін діни объектілер;

Иеліктен шығарылатын жер пайдалану құқығы дегеніміз - оның иесі өзіне тиесілі жер учаскесін заңды тағдырын шешуге құқығы бар жағдайдағы пайдалану.

Иеліктен шығарылмайтын жер пайдалану құқығы дегеніміз - оның иесі өзіне тиесілі жер учаскесін заңды тағдырын шешуге құқығы болмайтын жағдайдағы пайдалану құқығы.

Жер пайдалану құқығының субъектілері және олардың түрлері.

Жер пайдалану құқығының субъектілері бірнеше топқа бөлінеді:

1. жеке және заңды тұлғалар.
 2. ұлттық және шетелдік тұлғалар. Ұлттық жер пайдаланушыларға мыналар жатады: ҚР азаматтары, ҚР заңды тұлғалары, шетелдік қатысуы бар ҚР заңды тұлғалары; ал енді шетелдік жер пайдаланушыларға келесі тұлғалар жатады: Шетел азаматтары, азаматтығы жоқ адамдар, шетелдік заңды тұлғалар, шетел мемлекеттері, халықаралық ұйымдар мен бірлестіктер.
- мемлекеттік және мемлекеттік емес тұлғалар. Мемлекеттік жер пайдаланушыларға: Мемлекеттік заңды тұлғалар жатады. Мемлекеттік емес тұлғаларға: Азаматтар, мемлекеттік емес заңды тұлғалар, кәсіпкерлер жатады.

3. тұрақты және уақытша жер пайдаланушылар

4. бастапқы және кейінгі жер пайдаланушылар Бастапқы жер пайдаланушыларға: Жерді тікелей мемлекеттен немесе басқа бастапқы жер пайдаланушыдан тәртібі арқылы алған тұлғалар болып табылады. Кейінгі жер пайдалануда бастапқы жер пайдаланушы өзінің биліктік мәртебесін сақтап отырады. Ал кейінгі жер пайдаланушылардың құқықтары бастапқы жер пайдаланушылармен шектеліп отыруы мүмкін.

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.