

8 ТАҚЫРЫП. ЖЕР ҚАТЫНАСТАРЫН ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ САЛАСЫНДАҒЫ МЕМЛЕКЕТТІК ОРГАНДАРДЫҢ ФУНКЦИЯЛАРЫ

Сұрақтары:

1. Жер қатынастарын реттеу саласындағы мемлекеттік органдардың функцияларының жүйесі.

2. Жер кадастрының түсінігі, жер-кадастрлік құжаттар, кадастр жүргізу тәртібі. Жерге құқықтарды мемлекеттік реттеу.

3. Жер мониторингінің түсінігі, құрылысы, мазмұны.

4. Жерге орналастырудың түсінігі, оның функциясы, міндеттері, жерге орналастыру процессінің кезеңдері және оның мазмұны.

5. Жерлерді қорғау және ұтымды пайдалануға мемлекеттік бақылау жасаудың міндеттері мен мақсаттары.

6. Жерге ақы төлеу. Жер салығы бойынша жеңілдіктер. Жер дауларын шешу.

1. Жер қатынастарын реттеу саласындағы мемлекеттік органдардың функцияларының жүйесі

Жер қатынастарын мемлекеттік реттеудің функциялары дегеніміз – жерді қорғауға ұтымды және нысаналы пайдалануды қамтамасыз етуге бағытталған мемлекет тарапынан жүзеге асырылатын негізгі қызметтер болып танылады, яғни мемлекет тарапынан жер саясатын жүзеге асыруға бағытталған негізгі бағыттардың жиынтығы. Бұл қызметтердің бірнеше түрлері бар:

- жер учаскелерін есепке алу және мемлекеттік жер кадастрын жүргізу;
- жерді жеке меншікке немесе жер пайдалануға беру немесе алып қою;
- жердің санатын анықтау және жерді бір санаттан екінші санатқа ауыстыру;
- жерді аймақтарға бөлу және жерге орналастыруды жүзеге асыру;
- жер мониторингісін жүргізу;
- жер төлемдерін алу;
- жерді қорғау шараларын жүргізу;
- жерді пайдалану мен қорғау шараларына мемлекеттік бақылау жүргізу;
- жер дауларын шешу;
- жер заңдарын бұзғаны үшін заңды жауапкершілікке тарту.

2. Жер кадастрының түсінігі, жер-кадастрлік құжаттар, кадастр жүргізу тәртібі

Жалпы «кадастр» деген түсініктің екі түп тамыры бар. Біріншіден «caput» - нақты зат және «capitastrum» осы заттардың тізімі. Ал жер кадастры дегеніміз, ғалымдардың пікірі бойынша кең мағынада – жерді өндіріс құралы ретінде сипаттайтын барлық қажетті мәліметтердің жиынтығы. Тар мағынада жерді бағалау яғни, жердің табиғи және шаруашылық жағдайын анықтайтын бағалау мәліметтері. Жер кадастры дегеніміз – Жер кодексіне сәйкес, Қазақстан Республикасы жерінің табиғи және шаруашылық жағдайы, жер учаскелерінің орналасқан жері, нысаналы пайдалануы, мөлшері мен шекарасы, олардың сапалық сипаттамасы туралы, жер пайдаланудың есепке

алынуы мен жер учаскелерінің кадастрлық құны туралы мәліметтердің жүйесі болып табылады. Мемлекеттік жер кадастрының келесідей белгілерін атап көрсетуге болады:

Біріншіден, кадастрда жер учаскесі, жерге меншік құқығының субъектілері, жер пайдалану, жерді жалдау, жер учаскесінің нысаналы мақсаты, оларды қолдану сипаттамасы туралы мәліметтер болуы керек;

Екіншіден, жерді сандық жағынан есепке алу мәліметтері, яғни, жер алаңдарын жер құқық қатынастары субъектілеріне бөліп беру туралы мәліметтер;

Үшіншіден, жердің сапалық жағдайы туралы, яғни, жерді пайдалануға әсер ететін табиғи сипаты мен белгілеріне /топырақтың механикалық құрамы, жер бедері, жағымсыз процесстер – эрозия, тұздану, тапталу белгілері мен экологиялық технологиялық, қала құрылысы сипаттары/ байланысты жүзеге асырылатын жер-кадастрлық аудандарға бөлу, топырақты топтастыру, жерді санаттарға бөлу т.с.с шаралар нәтижесінде алынатын мәліметтер;

Төртіншіден, кадастрда жерді бағалау беріледі, яғни, жер ауыл шаруашылығының өндіріс құралы және кеңістіктік базис ретінде салыстырмалы бағасын, сонымен бірге, пайдаланудың тиімділік деңгейін анықтайды.

Жер кадастрын жүргізу мемлекет тарапынан қаржыландырылады. Мемлекеттік жер кадастры жер ресурстарны басқару жөніндегі Агенттікпен және оның жергілікті бөлімшелерімен жүргізіледі. Мемлекеттік меншіктегі жерлерден берілетін жер учаскелеріне жер-кадастрлық істерді Кадастрды жүргізетін мамандандырылған мемлекеттік кәсіпорындар облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) жергілікті атқарушы органдарының, аудандық маңызы бар қала, кент, ауыл (село), ауылдық (селолық) округ әкімдерінің шешімдері, Қазақстан Республикасының Жер кодексінде белгіленген құзыретіне сәйкес, облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), ауданның (облыстық маңызы бар қаланың) жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органы бекіткен жерге құқық беру туралы жерге орналастыру жобасы және жер учаскесінің шекараларын белгілеу жөніндегі материалдар негізінде жүргізеді.

Мемлекеттік жер кадастры - Қазақстан Республикасы жерінің табиғи шаруашылық жай-күйі, жер учаскесінің орналасқан жері, нысаналы пайдалануы, мөлшері мен шекарасы, олардың сапалық сипаттамасы туралы, жер пайдаланушыларды есепке алу мен жер учаскесінің кадастрлық құны туралы мәліметтердің, өзге де қажеті мәліметтердің жиынтығы.

Жер кадастрының негізгі мақсаты – жер қорын ұтымды пайдалану мен қорғауды қамтамасыз ету. Жерге заттық құқықтардың азаматтық айналымы жерге меншік құқық жағдайында жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын қорғау.

Жер туралы мәліметтер арнайы базалық құжаттармен реттеледі. Базалық құжаттарға келесілер жатады:

- жер учаскесінің жер кадастрлық ісі;

- мемлекеттік жер кадастрының кітабы;
жер кадастрының картасы;

Жер-кадастрлық құжаттама мынадай талаптарға сәйкес болуы тиіс:
барлық деректемелерді (оларды шығарушы органның, мекеменің, ұйымның атауын, күнін, құжаттың нөмірін, мекен-жайын (құжатты алушыны) көрсету) толтыра отырып белгіленген үлгідегі бланкілерде орындалады;

жер учаскелері шекараларының жоспарларын (сызбаларын) дайындау жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган белгілейтін техникалық талаптарға сәйкес жүзеге асырылады;

мемлекеттік құпияға жатқызылған жер учаскелерінің жоспарларында (сызбаларында) қамтылатын мәліметтер олардың құпиялылығын қамтамасыз ететін белгіленген ережелерге сәйкес пайдаланылады және сақталады.

Жер учаскесінің жер кадастрлық кітапқа жазба енгізілгеннен кейін оған жеке елдің аумағына қайталанбайтын нөмір беріледі. Кадастрлық нөмірді құру:

- облыстың немесе республикалық маңызы бар қалалардың, астананың кодымен;
- ауданның немесе облыстық (аудандық) маңызы бар қаланың кодымен;
- есепті кварталдың кодымен;
- жер учаскесінің есепті кварталдағы реттік нөмірімен айқындалады.

Елді мекеннің кварталы, жұмыс кенттері және ауылдық елді мекендер, бағбандық және саяжайлық қоғамдар, желілік объектілер: темір жол, автомобиль жолдары, жердегі, жер үсті және жер асты құбыр желілері бөлу жолақтарымен, суаттар және басқалар есепті кварталдар болып табылады.

Жер учаскесі кадастрлық нөмірінің екі алғашқы саны облыстың немесе республикалық маңызы бар қалалардың, астананың кодын, одан кейінгі үшеуі - ауданның немесе облыстық (аудандық) маңызы бар қаланың, одан кейінгі тағы үшеуі - есепті кварталдың кодын және соңғы үш сан - есепті кварталдың ішіндегі жер учаскесінің реттік нөмірін білдіреді. Барлығы он бір саннан құралады. Есепті квартал ішінде жер учаскелерінің саны 999-дан асқан жағдайда, осы есепті квартал ішінде қалыптасатын келесі жер учаскелеріне төрт таңбалы реттік нөмір беріледі.

Кадастрлық мәлімет шынайы объективті болуы үшін келесі қағидалар сақталуы тиіс:

Мемлекеттің жер қорын түгелдей қамту;

Жер кадастрын жүргізудің үздіксіздігі;

Жер кадастрының әдістемелік негіз бірлігі;

Жер кадастрын жүргізу органдарының бірыңғай жүйесінің болуы.

Жер кадастрының мәліметтері келесі жағдайларда қолданылады:

- мақсатты тағайындауын ескеріп, жер учаскесін пайдалану тиімділігін анықтау;
- жер учаскесін жеке меншікке сатқан кезде оның бағасын (жер учаскесін жалдау құқығын сату төлемін) анықтау;
- салық салу;

- жер учаскесін мемлекеттік қажеттіктер үшін еріксіз алу кезінде және иеліктен айыру жағдайында сатып алу бағасы мен төлем мөлшерін сотпен анықтау мақсатында жүргізіледі.

- жер учаскесімен мәміле жасау;
- жерге төлем мөлшерін анықтау;
- құқықтық басқа кадастрды жүргізу үшін.

Жер кадастры деген ұғымды құқықтық кадастр деген ұғымнан бөлек қарастыру керек.

Құқықтық кадастрды жүргізу тәртібі Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы N 310 Заңымен реттеледі.

Құқықтық кадастр дегеніміз – жерге меншік пайдалану және басқа да құқықтары және олардың иелері сонымен қатар, жер учаскесінде жасалатын мәмілелер, оларға берілген ауыртпалықтар туралы мәліметтердің жиынтығы. Құқықтық кадастрды тіркеуші органдар жүргізеді және онда жылжымайтын мүлікке қолданылатын және тоқтатылған құқықтар және тіркеудің өзге де объектілері туралы ақпарат, жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру сипаттамалары, құқық иелері туралы мәліметтер, құқықтық кадастрдың мәліметтеріне бар сұрау салулар туралы ақпарат қамтылады.

Құқықтық кадастр:

1) тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабынан: мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабын тіркеуші органдар жылжымайтын мүлікке құқықтардың туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын және өзге де тіркеу объектілерін мемлекеттік тіркеуге берілген өтініштердің арасындағы басымдықты есепке алу және белгілену мақсатында жүргізеді. Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабына енгізілген өтініштердің арасындағы басымдық мемлекеттік тіркеуге өтініш берілген күні, сағаты және минуты бойынша белгіленеді. Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабының нысанын, мазмұнын және жүргізілу тәртібін уәкілетті орган айқындайды

2) тіркеу кітабынан: тіркеу кітабы жылжымайтын мүлік объектілеріне толтырылатын тіркеу парақтарынан тұрады. Жекелеген тіркеу парақтары жер учаскесіне, жылжымайтын мүліктің кейінгі объектісіне, онда орналасқан бастапқы жылжымайтын мүлік объектілерімен бірге жер учаскесіне толтырылуы мүмкін.

Тіркеу парағы төрт бөлімнен: жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру сипаттамалары, үстемдікке ие жер учаскесінің немесе жылжымайтын мүліктің басқа объектісінің пайдасына белгіленетін сервитуттар бөлініп көрсетілген жылжымайтын мүлікке құқықтардың тізілімі, кепіл бөлініп көрсетілген жылжымайтын мүлікке құқықтар ауыртпалықтарының, сондай-ақ жылжымайтын мүліктен туындайтын міндеттемелердің тізілімі, заңдық талаптардың және жылжымайтын мүлікке құқықтардың немесе құқықтар ауыртпалықтарының туындауына әкеп соқпайтын мәмілелердің тізілімінен тұрады

3) құқықтық кадастрдан мәліметтер беруге сұрау салуларды есепке алу кітабынан: құқықтық кадастрдан ақпарат беруге сұрау салуларды есепке алу кітабын тіркеуші органдар келіп түсетін сұрау салуларды және құқықтық кадастрдан берілген ақпаратты есепке алу мақсатында жүргізеді. Құқықтық кадастрдан ақпарат беруге сұрау салуларды есепке алу кітабының нысанын, мазмұнын және жүргізілу тәртібін уәкілетті орган айқындайды.

4) тіркеу істерінен: тіркеу ісі әрбір жер учаскесіне жеке жүргізіледі және құқық белгілейтін және тіркеуге берілген өтінішке қоса тіркелген басқа да құжаттардың көшірмелерін, соның ішінде жер учаскесіне сәйкестендіру құжатының, жылжымайтын мүлік объектілеріне техникалық паспорттардың көшірмелерін, сондай-ақ жылжымайтын мүліктің осы объектісіне немесе оның құқық иелеріне қатысты тіркеуші органның құжаттарын қамтиды. Кондоминиум объектісінің құрамына кіретін жылжымайтын мүлік объектісінің әрбір кейінгі объектісіне жеке тіркеу ісі жүргізіледі.

5) ақпараттық жүйеден тұрады. Құқық иесінің сәйкестендіру деректерін (жеке тұлғаның тегін, атын, әкесінің аты мен туған күнін, заңды тұлғаның атауы мен тіркеу нөмірін) қоспағанда, азаматтар және басқа да құқық иелері туралы ақпаратты ашатын мәліметтер (дербес деректер) берілмейді.

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.

Сонымен қатар, жылжымайтын мүлікке құқықтардың мынадай ауыртпалықтары құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатады:

1) кемінде бір жыл мерзімге пайдалану құқығы, соның ішінде жалға беру, өтеусіз пайдалану, сервитуттар, өмір бойы қарауында ұстау құқығы;

2) сенімгерлікпен басқару құқығы, оның ішінде қорғаншылық, қамқоршылық кезінде, мұралық құқық қатынастарында, банкроттықта және басқаларында сенімгерлікпен басқару құқығы;

3) кепіл;

4) тыйым салу;

5) мемлекеттік органдардың өз құзыреті шегінде жылжымайтын мүлікті пайдалануға, оған билік етуге немесе белгілі бір жұмыстарды орындауға шектеу қоюы (тыйым салуы);

б) басым мүдделерді қоспағанда, Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген жылжымайтын мүлікке құқықтардың өзге ауыртпалықтары.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу мынадай тәртіппен жүргізіледі:

1) мемлекеттік тіркеу үшін құжаттарды қабылдау; Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу құқық

иесінің, мәміле тараптарының (қатысушыларының), мемлекеттік органның (оның уәкілетті өкілінің) немесе өзге де уәкілетті адамдардың тіркеуші органға берген өтінішінің негізінде жүзеге асырылады. Мемлекеттік тіркеу үшін өтініш беруші (өтініш берушінің уәкілетті өкілі) оның жеке басын куәландыратын құжатты көрсетуі және мынадай құжаттарды: белгіленген үлгідегі мемлекеттік тіркеу туралы өтінішті; жылжымайтын мүлікке техникалық паспортты және (немесе) жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын қоса бере отырып, құқық белгілейтін және тіркеу объектісін растайтын өзге де құжаттарды; өтініш берушінің (жеке тұлғаның) және өтініш берушінің уәкілетті өкілінің жеке басын куәландыратын құжатының көшірмесін; жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге алым төлегенін растайтын құжатты ұсынуға тиіс.

2) жасалатын мәміленің және (немесе) жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтары) туындауына, өзгеруіне, тоқтатылуына негіз болып табылатын өзге де заңдық фактілердің (заңдық құрамдардың) заңдылығын немесе мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілерін тексеруді қоса алғанда, мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттардың қолданыстағы заңнамаға сәйкестігін тексеру;

3) тіркеу парағына жүргізілген тіркеу немесе мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы жазба енгізу;

4) құқық белгілейтін құжатта жүргізілген мемлекеттік тіркеу туралы жазба жасау;

5) жүргізілген тіркеу туралы белгісі бар құқық белгілейтін құжатты, мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы құжатты, мемлекеттік тіркеу туралы куәлік беру.

3. Жер мониторингінің түсінігі, құрылысы, мазмұны

Жер мониторингісі – жер қорын мемлекеттік басқарудың негізгі бастаушы элементі. Жер мониторингісі болып жатқан өзгерістерді уақытылы анықтау оларды бағалау одан әрі дамуын болжау және кері әсері бар процесстерді болдырмау мен оның зардаптарын жою жөнінде ұсыныстар әзірлеу мақсатында жүргізілетін жер қорының сапалық және мөлшерлік жай-күйін базалық жедел мерзімді байқау жүйесін білдіреді. Жер мониторингісі мақсаттары, міндеттері, құрылымы оның жүзеге асырылу тәртібі Қазақстан Республикасы Жер кодексімен және 19 қыркүйек 2003 жылғы Қазақстан Республикасы Үкіметінің «Қазақстан Республикасында жер мониторингін жүргізу және оның деректерін пайдалану туралы» қаулысымен реттеледі.

Мемлекеттік бағдарламаға сәйкес, жер мониторингісін жүргізу бюджеттік қаражат есебінен қаржыландырылады. Мемлекетаралық және халықаралық жер мониторингісін қаржыландыру Қазақстан Республикасының басқа мемлекетпен жасаған шарттармен келісімдерге сәйкес жүргізіледі.

Жер мониторингісі міндеттері:

- жер жай-күйінің өзгерістерін уақытылы анықтау, оларды бағалау, болжам жасау және кері әсері бар процесстерді болдырмаумен зардаптарын жою жөнінде ұсыныстар әзірлеу;

- мемлекеттік жер кадастрын жүргізуді, жерге орналастыруды, жерді пайдалану мен қорғауды бақылауды және жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың өзге де функцияларын ақпаратпен қамтамасыз ету.

Жер мониторингісі:

жүйелі байқауларды, іздестірулерді, суретке түсірулерді, тексерулерді (қайта тексерулерді және түзетулерді) орындау;

жердің жай-күйін талдау мен бағалауды жүргізу;

жердің құнарлылығына антропогенді әсер етуді реттеу жөніндегі ұсыныстарды әзірлеу;

белгілі бір уақыт кезеңінде жердің сапалық жай-күйін болжауды әзірлеу;

жер туралы деректер банкін ұйымдастыру жөніндегі жұмыстарды қамтиды.

Жер мониторингісін жүргізу барысында жердің сапалық жағдайына әсер ететін келесідей процесстер анықталады:

Эволюциялық (дамудың табиғи тарихи процесстерімен байланысты);

Кезеңдік (күндік, мезгілдік және басқа да сипаттағы өзгерістер);

Антропогендік (адам қызметімен);

Төтенше жағдайлар (экологиялық апаттар);

Жер мониторингісі ақпараттық қайнар көзіне бақылаудың, зерттеудің, инвентаризациялаудың нәтижелері, архивтік мәліметтер және жер сапалық жай-күйі туралы басқа да мәліметтер жатады. Жер мониторингісін объектісі – меншік нысанына, ведомстволық бағыныштылығына қарамастан барлық ҚР жері танылады.

Мониторинг жердің нысаналы мақсатының ерекшелігі ескеріле отырып жүргізіледі және жердің санаттарына сәйкес келетін мынадай қосымша жүйелерге бөлінеді:

- ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердің мониторингі;
- елді мекендер (қалалар, кенттер мен ауылдық елді мекендер) жерінің мониторингі;
- өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге де ауыл шаруашылығы мақсатына арналмаған жердің мониторингі;
- ерекше қорғалатын табиғи аумақтағы жердің, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жерлердің мониторингі;
- орман қоры жерінің мониторингі;
- су қоры жерінің мониторингі;
- босалқы жердің мониторингі.

Аумақтық ауқымына қарай жердің республикалық, өңірлік және жергілікті мониторингі жүзеге асырылады:

республикалық - Қазақстан Республикасының бүкіл аумағын қамтиды;

өңірлік - физикалық-географиялық, әкімшілік, экономикалық және өзге де шекаралармен шектелген аумақтарды қамтиды;

жергілікті - жекелеген жер учаскелері мен ландшафтық-экологиялық кешендердің қарапайым құрылымдарына дейінгі өңірлік деңгейден төмен аумақтық объектілерде жүргізіледі.

Жер мониторингін жүргізудің мерзімдері мен кезеңділігіне қарай жердің жай-күйін бақылаудың мынадай:

- базалық (бастапқы жер мониторингін жүргізуді бастау сәтіндегі бақылау объектілерінің жай-күйін тіркейтін);
- жедел (ағымдағы өзгерістерді тіркейтін);
- кезеңдік (бір және одан көп жылдан кейін) түрлері жүзеге асырылады.

Жер мониторингі жөніндегі ақпаратты алу үшін:

қашықтықтан тексеріп-байқау (ғарыштық аппараттардан, биікке ұшатын ұшақтардан, шағын авиацияның және басқа да құралдардың көмегімен суретке түсіру және бақылау);

жер бетінде суретке түсіру (топырақтық, геоботаникалық және басқа да) және аумақтық-аймақтық желі пункттеріндегі бақылаулар;

жерді түгендеу, жер-кадастрлық құжаттама;

қор деректері (карталар, картограммалар, схемалар, кестелік және басқа да материалдар) материалдары пайдаланылады.

Ғарыштық жеткізгіштен суретке түсіру мен бақылау республикалық және өңірлік деңгейлерде жердің жай-күйінің сипаттамасын алу үшін орындалады. Жер бетіндегі бақылау, зерттеу, тексеру және суретке түсіру стационарлық және жартылай стационарлық алаңдарды, түйінді учаскелерді, полигондарды пайдалану арқылы жердің барлық санаттары бойынша жүргізіледі. Жер мониторингінің нәтижелері қағаз жеткізгіштермен де, ақпаратты электрондық жинақтау, өңдеу және сақтау жүйелерін пайдалану арқылы да есептер, кестелер, карталар және картограммалар түрінде ресімделеді.

Жер мониторингі бойынша алынған ақпаратты облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жер ресурстарын басқару жөніндегі тиісті аумақтық органдары қорытады әрі талдайды, ол мұрағаттар мен автоматтандырылған ақпараттық жүйенің деректер банкінде жинақталады және сақталады.

Базалық құжаттарда өңірлік объектінің немесе жер учаскесінің бастапқы жай-күйі тіркеледі. Базалық құжаттарға жердің жай-күйінің бастапқы тақырыптық карталары, картографиялық материалдар және жердің сапалық жай-күйі туралы жиналған мәліметтер жатады. Бірізділендірілген нысандар, оларда жердің жай-күйінің тіркелген өзгерісі көрсетілген кестелер есептік құжаттар болып табылады.

Жердің мониторингі жөніндегі құжаттама мынадай талаптарға сәйкес келуі:

белгіленген үлгідегі бланкілерде атқарылуы;

картографиялық материалдар жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган белгілеген техникалық талаптарға сәйкес әзірленуі;

мемлекеттік құпияға жатқызылған жер учаскелерінің жоспарларында (сызбаларында) қамтылған мәліметтер олардың құпиялылығын қамтамасыз ететін белгіленген ережелерге сәйкес пайдаланылуы және сақталуы тиіс.

4. Жерге орналастырудың түсінігі, оның функциясы, міндеттері, жерге орналастыру процессінің кезеңдері және оның мазмұны. Жерді аймақтарға бөлу

Қазақстан Республикасы Жер кодексінің 149-бабына сәйкес, жерге орналастырудың мақсаттары мен мазмұны:

- жерге орналастыру жер қатынастарын реттеуге, жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған, ҚР жер заңдарын сақталуын қамтамасыз ету жөніндегі шаралар жүйесі болып табылады.

- Жерге орналастыру меншік нысанына қарамастан және оларда шаруашылық жүргізу нысанына қарамастан барлық санаттағы жерлерде жүргізіледі.

Жерге орналастыру дегеніміз – жер қатынастарын реттеуге, жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған Республика заңдарының сақталуын қамтамасыз ету жөніндегі іс-шаралар жүйесі болып табылады. Жерге орналастыру қызметінің белгілері:

1. Жерге орналастыру – жер аумағын, жерді пайдалануды және экологиялық жағдайды ұтымды ұйымдастыруды қамтамасыз ететін шаралар жүйесі;

2. Жерге орналастыру - бұл жерді өндіріс құралы ретінде ұйымдастыру шараларының жүйесі;

3. Жерге орналастыру – жерді толық, тиімді және ұтымды пайдалануды ұйымдастыру, жерді пайдалану мәдениетін арттыру және қорғау саласындағы мемлекеттік органдардың шешімдерін жүзеге асыруға бағытталған шаралар;

4. Жерге орналастыру – жер пайдалану саласында, мемлекеттің органдарының шешімдерін жүзеге асыруға бағытталған мемлекеттік шаралардың жүйесі;

5. Жерге орналастыру – барлық жер аумағын және оның жеке бөліктерін дұрыс ұйымдастыруды қамтамасыз ететін белгілі шаруашылық құқықтық және жер техникалық, мемлекеттік шаралар (әрекеттер) жүйесі.

Жерге орналастыру қызметінің мазмұнындағы бұл шаралар үш топқа бөлінеді:

1. Әлеуметтік-экономикалық. Әлеуметтік экономикалық шаралар жерді қандай салада пайдалануын анықтайды ол жерді ауыл, орман, шаруашылық қызметтерін жүргізу мүмкіндігін анықтайды. Жерге орналастыру экономикалық аспект ретінде жер өндіріс құралы және халық шаруашылығының салаларының объектілер орналастыратын аумақтық базисі ретінде жерді ұйымдастыру.

2. Техникалық. Техникалық шаралар іздестіру, суретке түсіру, карта жасау, зерттеу жұмыстарын әртүрлі жобалады жасауға жұмыстар жүргізеді. Жерге орналастырудың техникалық аспектісін жобалау, іздестіру, зерттеу және түсіру жұмыстары қамтиды.

3. Құқықтық. Жерге орналастыру жер қорын басқаруға байланысты мемлекеттік қызметтің бағыттарының бірі. Жерге орналастыру құқықтық аспект ретінде – жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын

жүзеге асырудың шарттарын анықтайды. Жерге орналастыру жерді ұтымды пайдалануды ұйымдастыруға бағытталған шаралардың жүйесін құрайды.

Жерге орналастыру жұмыстары Қазақстан Республикасының жер ресурстарын басқару жөніндегі Агенттік Төрағасының 2004 жылғы 7 қыркүйектегі N 72-Ө-а Жер пайдалануларды ұйымдастыру және реттеу, алқапта жер учаскесінің шекарасын бөлу және белгілеу бойынша шаруашылық аралық жерге орналастыру жобасын әзірлеу жөніндегі Қазақстан Республикасындағы жерге орналастыру жұмыстарын атқару Ережелеріне сәйкес жүргізіледі.

Жерге орналастыру процессінің кезеңдері. Жерге орналастырудың кезеңдері дегеніміз - жер заңының және жерге орналастыруды іске асырудың нормативтік актілерде көрсетілген жерге орналастыруды жүзеге асыратын құзыретті органдардың реті мен орындауының іс қимылдары (әрекеттері). Келесі сатылардан тұрады:

- дайындық жұмыстары;
- жерге орналастыру жобасын жасау;
- жерге орналастыру құжаттарының қарастырылуы, келісілуі және бекітілуі;
- жерге орналастыру жобасын орындау.

Дайындық жұмыстары. Дайындық жұмыстары қажетті бастапқы деректер мен мәліметтерді жинаудан, жүйелендіруден, сараптаудан және бағалаудан тұрады. Болжауларды, сызбаларды, жерге орналастыру жобаларын өңдеу; Шаруашылық аралық, шаруашылық ішіндегі және учаскелік жерге орналастырудың болжамдары, схемалары, бағдарламалары, жобалары, елді мекендер аумақтарының жер-шаруашылық құрылымының жобалары, жерді пайдалану мен қорғауға байланысты жобалар, жоспарлар, карталар, сұлбалар, есеп берулер, сондай-ақ, жер учаскесіне құқығын куәландыратын құжаттар жерге орналастыру құжаттамасының жерге орналастырудың мәніне сәйкес міндетті түрлері болып табылады;

Жерге орналастырудың болжамдарын, бағдарламаларын, схемаларын және жобаларын әзірлеудің тәртібі жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық атқарушы орган әзірлейтін және бекітетін ведомстволық нормативтік құқықтық актілерге сәйкес жүзеге асырылады. Жерге орналастыру құжаттамаларын қарау, келісу, және бекіту Қазақстан Республикасының қолданылып жүрген заңдарына сәйкес жүргізіледі;

Жерге орналастыру жобасын жасау. Жерге орналастыру жобасын жасау бойынша жұмыс мазмұны осы жұмыстарды жүргізу тапсырмасымен (келісім-шартымен) анықталады және оған:

- жердің қазіргі жағдайын және пайдаланылуын талдау;
- аумақтарды және алқаптарды пайдалануды реттестіру мен ұйымдастыру;
- табиғатты қорғау шараларын жасау;
- жобаны жүзеге асыру жоспары;
- жер пайдаланумен байланысты басқа құжаттарды дайындау жатады.

Жерге орналастыру құжаттарының қарастырылуы, келісілуі және бекітілуі. Белгіленген тәртіппен келісілген жерге орналастыру құжаттамасын:

Шаруашылық ішіндегі жерге орналастыру жобаларын және жерді ұтымды пайдалануға, топырақтың құнарлылығын сақтау мен арттыруға байланысты олардың өз есебінен әзірленетін және жүзеге асырылатын жобаларды - жер учаскесі орналасқан жердегі облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) уәкілетті органдарымен келісім бойынша жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар, басқа да тапсырыс берушілер;

Жер учаскелерінің шекарасын қалыптастыруға, оларды белгілі бір жерде белгілеуге, жер учаскесінің жоспарын дайындауға байланысты жерге орналастыру құжаттамасын, сондай-ақ жерге орналастыру жөніндегі, жер ресурстарының жай-күйі мен пайдаланылуының арнайы тақырыптық карталарын жасау жөніндегі топографиялық-геодезиялық және картографиялық жұмыстардың, топырақты зерттеу, агрохимиялық, геоботаникалық және басқа да зерттеу және іздестіру жұмыстарының материалдарын - жер учаскесі орналасқан жердегі облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) уәкілетті органдары бекітеді.

Жерге орналастыру жобасын орындау. Жерге орналастыру жобасын орындау: жобаны жер бетіне көшіруді; жобаның барлық элементтерін игеруді, жерге орналастыру мәліметтері мен құжаттарын рәсімдеуді және беруді қамтиды. Жерге орналастыру жұмыстарының орындалуы жөніндегі келісім-шарт жасасқаннан кейін Жерге орналастырушы мемлекеттік жер кадастрының мәліметтері, жерге орналастыру, қала құрылысы құжаттары, картографиялық және жерді пайдаланумен байланысты мәліметтері мен құжаттары негізінде жер учаскесі туралы және оның орналасқан аумағы туралы мәліметтерді зерттеп, талдау жасайды.

Жерге орналастырудың мазмұнын Жер Кодексінің 149-бабына сәйкес мыналар құрайды:

1) ландшафтық-экологиялық көзқарас негізінде жерге орналастырудың, жерді аймақтарға бөлудің республикалық, облыстық және аймақтық схемаларын (жобаларын) және жер ресурстарын пайдалану, жақсарту және қорғау бағдарламаларын әзірлеуді;

2) қолданыстағы жер пайдалануды қалыптастыру және ретке келтіру жөніндегі шаруашылық аралық жерге орналастыру жобаларын жасауды, белгілі бір жерде жер учаскелерін бөліп беру мен шекарасын белгілеуді, жер учаскесіне меншік құқығына және жер пайдалану құқығына құжаттар жасауды;

3) белгілі бір жерде елді мекендердің шекарасын /шегін/ анықтау мен белгілеуді олардың жер-шаруашылық орналастыру жобаларын жасауды;

4) белгілі бір жерден әкімшілік-аумақтық құрылымдардың, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың және жерді пайдалану мен қорғаудың ерекше шарттары бар басқа да жер учаскелерінің шекарасын белгілеуді;

5) жерге орналастыру, бүлінген жерді жаңғырту мен жаңа жерді игеру жобаларын, сондай-ақ жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да жобалар әзірлеуді;

6) жерді түгендеу ісін жүргізуді, пайдаланылмай жатқан, ұтымды пайдаланылмай жүрген немесе нысаналы мақсатында пайдаланылмай отырған жерді анықтауды;

7) топографиялық-геодезиялық, картографиялық, топырақты зерттеу, геоботаникалық және басқа да зерттеу мен іздестіру жұмыстарын жүргізуді;

8) жер ресурстарының жай-күйі мен пайдаланылуының тақырыптық карталары мен атластарын жасауды қамтиды және қамтамасыз етеді.

Жерге орналастырудың субъектілері дегеніміз – жер туралы заңдарда белгіленген және жерге орналастыру жұмыстарын жүргізетін уәкілетті және жергілікті өзін-өзі басқару органдары мен жер процессіне қатысушылар болып табылады.

Жер кодексінің 14-бабына сәйкес жер ресурстарын басқарушы негізгі орталық уәкілетті орган және оның жергілікті жерлердегі органдары болып, яғни екіге бөлінеді: Біріншісі орталық уәкілетті орган болса, екіншісі оның жергілікті жерлердегі аумақтық органдары болып табылады. Жер кодексінің 151-бабына сәйкес жерге орналастыруды жүргізу бойынша тапсырыс беруші, жерге орналастыру құжаттамасын әзірлеуші, жерге орналастыруды жүргізу кезінде құқықтары мен заңды мүдделері көзделуі мүмкін үшінші тұлғалар, сондай-ақ жерге орналастыру құжаттамасы келісілетін және оны бекітетін мемлекеттік органдар мен басқа да тұлғалар жерге орналастыру процесіне қатысушылар болып табылады, яғни жерге орналастыру қатынастарының субъектілері бола алады.

Жерге орналастыру процесіне қатысушылардың:

1) жерге орналастыруды жүргізу жөніндегі тапсырыс берушінің:

жеке өзі немесе өкілі арқылы жерге орналастыру процесінің барлық сатысында қатысуға;

жерге орналастыру ісінің материалдарымен танысуға;

өз ұсыныстарын қарауға енгізуге;

жерге орналастыру процесінде туындаған келіспеушіліктерді шешуге қатысуға құқығы бар;

2) әзірлеушінің (жобалау және іздестіру жұмыстарымен айналысатын, сондай-ақ жерге орналастыру жобаларын орындауды жүзеге асыратын жеке немесе заңды тұлғаның):

мемлекеттік органдардан жерге орналастыру жөнінде қажетті ақпарат алуға;

тапсырыс берушілермен шарт жағдайларында қарым-қатынас орнатуға;

жерге орналастыру жобаларын жүзеге асыру барысына қандай да бір ерекше рұқсатсыз бақылау жасауға, жергілікті атқарушы органдарды оның нәтижелері туралы хабардар етуге және жерді пайдалану мен қорғау іс-тәжірибесін жақсарту жөнінде ұсыныс енгізуге;

жерге орналастырудың ескірген схемалары мен жобаларын жетілдіру немесе қайта өңдеу жөнінде ұсыныстар енгізуге құқығы бар;

3) жерге орналастыру кезінде құқықтары мен заңды мүдделері көзделуі мүмкін үшінші тұлғалардың:

жерге орналастыру мәселелері талқыланғанда қатысуға және жерге орналастырудың барысы мен нәтижелері туралы өз мүдделерін көздейтін ақпарат алуға;

жерге орналастыру процесінде өздерінің мүдделерін қозғайтын заңсыз әрекеттерге Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес шағымдануға құқығы бар.

Жерге орналастыру процесіне қатысушылардың міндеттері:

1) жерге орналастыру процесінің барлық қатысушылары:

Қазақстан Республикасының жер заңдарын сақтауға;

жерді пайдалану мен қорғау мәселелері жөніндегі құзыретті мемлекеттік органдар талаптарын орындауға;

жерге орналастыру процесінде жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар құқықтарының сақталуын қамтамасыз етуге міндетті;

2) атқарушы органдар жобалау құжаттамасы келісілетін және оны бекітетін оны бір ай ішінде қарауға міндетті;

3) жерге орналастыруды жүргізу жөнінде тапсырыс беруші:

жерге орналастыруды жүргізу мақсатын, міндеттерін, мазмұнын, ерекше жағдайлары мен мерзімдерін анықтауға;

қажетті материалдар мен құжаттарды беруге;

жұмысты қаржыландыруды ұйымдастыруға;

орындалған жұмыстарды бір ай ішінде қабылдауға немесе дәлелді түрде бас тартуға міндетті;

4) жерге орналастыру құжаттамасын әзірлеуші:

барлық жұмыстарды қолданыстағы нұсқаулықтар мен әдістемелік нұсқауларға, сондай-ақ шартқа сәйкес орындауға;

зерттеу, іздестіру және өзге де жұмыстар топырақтың құнарлы қабатын бүлдіре отырып жүргізілген жер учаскелерінің жай-күйін бастапқы қалпына келтіруге;

жерге орналастыру құжаттамасында көзделген іс-шаралардың дұрыстығы, сапасы мен экологиялық қауіпсіздігі үшін жауап беруге міндетті.

Жерге орналастырудың объектісіне жерді жеке меншікте және пайдалану құқығында пайдаланатын барлық субъектілердің жер алаңдары, алқаптары және учаскелері жатады. Мұндай жер құқықтық қатынастардың объектісіне тұлғаларға кондоминиум құқығымен тиесілі жер учаскелері де жатады.

Жерге орналастыру, топография-геодезиялық және картографиялық жұмыстар жүргізу жөніндегі қызметті лицензиялау ережесін және оған қойылатын біліктілік талаптарын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 6 шілдедегі № 574 Қаулысына сәйкес, Жерге орналастыру, топография-геодезиялық және картографиялық жұмыстар жүргізу жөніндегі қызметті лицензиялау мынадай кіші қызмет түрлерін қамтиды:

- жерге орналастыру жұмыстарын жүргізу;
- топография-геодезиялық жұмыстар жүргізу;
- картографиялық жұмыстар жүргізу.

Жерге орналастыру, топография-геодезиялық және картографиялық жұмыстарды жүргізуге лицензияны алу үшін мынадай құжаттар қажет:

1) белгіленген нысандағы өтініш;

2) заңды тұлға үшін – жарғының және өтініш берушінің заңды тұлға ретінде мемлекеттік тіркелгені туралы куәліктің нотариалды куәландырылған көшірмелері;

3) жеке тұлға үшін – жеке басын куәландыратын құжаттың көшірмесі;

4) дара кәсіпкер үшін – өтініш берушінің дара кәсіпкер ретінде мемлекеттік тіркелгені туралы куәліктің нотариалды куәландырылған көшірмесі;

5) өтініш берушінің салық органында есепке тұрғаны туралы куәліктің нотариалды куәландырылған көшірмесі;

6) жерге орналастыру, топография-геодезиялық және картографиялық жұмыстар жүргізу жөніндегі қызметтің өтініш берілген түрімен айналысу құқығы үшін бюджетке лицензиялық алым төленгенін растайтын құжат;

7) біліктілік талаптарына сәйкес мәліметтер мен құжаттар:

зауыттық нөмірлерді көрсете отырып аспаптар, жабдықтар, құрал-саймандар жиынтықтарының болуы туралы жалға алу шартының немесе теңгерім үзіндісінің нотариалды куәландырылған көшірмелері;

зауыттық нөмірлерді көрсете отырып аспаптар, жабдықтар, құрал-саймандар жиынтығы бар ұйыммен жасалған қызмет көрсетуге арналған шарттың нотариалды куәландырылған көшірмелері;

деректерді өңдеуге арналған меншікті бағдарламалық кешенге оны жалға алу шартының немесе авторлық куәлігінің нотариалды куәландырылған көшірмелері;

деректерді өңдеуге арналған бағдарламалық кешені бар ұйыммен жасалған қызмет көрсетуге арналған шарттың нотариалды куәландырылған көшірмелері;

Қазақстан Республикасының аумағында өлшем құралдары болып табылатын аспаптар мен құрал-саймандарды түгендеу туралы сертификаттардың нотариалды куәландырылған көшірмелері;

Өлшемдер құралдарының мемлекеттік тізілімінде тіркелген және Қазақстан Республикасында қолдануға жіберілген аспаптардың, жабдықтар мен бағдарламалық өнімдер сертификаттарының нотариалды куәландырылған көшірмелері;

тиісті салада жұмыс өтілін растайтын еңбек кітапшасының немесе еңбек шартының нотариалды куәландырылған көшірмесі;

жерге орналастыру, геодезия және картография саласында жоғары немесе орта арнайы білімі туралы дипломдардың нотариалды куәландырылған көшірмелері;

статистикалық карточканың нотариалды куәландырылған көшірмесі.

Лицензиар лицензияны және (немесе) лицензияға қосымшаны отыз жұмыс күнінен кешіктірмей, шағын кәсіпкерлік субъектілері үшін он жұмыс күнінен кешіктірмей тиісті құжаттарды қоса өтініш ұсынылған күннен бастап береді.

Егер:

1) Қазақстан Республикасының заңдарында субъектілердің осы санаты үшін қызмет түрімен айналысуға тыйым салынған;

2) талап етілетін барлық құжаттар табыс етілмеген жағдайда лицензия және (немесе) лицензияға қосымша беруден бас тартылуы мүмкін. Өтініш беруші көрсетілген кедергілерді жойған жағдайда, өтініш жалпы негіздерде қаралады;

3) қызмет түріне өтініш берілген жағдайда, қызметтің өтініш берілген түрімен айналысу құқығы үшін лицензиялық алым енгізілмеген;

4) өтініш беруші біліктілік талаптарына сай келмеген;

5) өтініш берушіге қатысты оған қызметтің өтініш берілген түрімен айналысуға тыйым салатын заңды күшіне енген сот үкімі болған жағдайларда лицензия және (немесе) лицензияға қосымша беруден бас тартылуы мүмкін.

Жерге орналастыру жұмыстарын жүргізуге байланысты қызметті лицензиялау кезінде қойылатын біліктілік талаптары:

1) жерге орналастыру жұмыстарын жүргізуге мүмкіндік беретін аспаптардың, жабдықтар мен құрал-саймандардың меншікті немесе жалға алынған жиынтығының не зауыттық нөмірлерін көрсете отырып аспаптардың, жабдықтардың, құрал-саймандардың жиынтығы бар ұйыммен қызмет көрсетуге арналған шарттың;

2) деректерді өңдеу үшін меншікті немесе жалға алынған бағдарламалық кешендердің не бағдарламалық қамтамасыз етілуі бар ұйыммен қызметтер көрсетуге арналған шарттың;

3) аспаптардың, жабдықтардың, құрал-саймандар мен бағдарламалық өнімдердің жиынтығын метрологиялық қамтамасыз етудің;

4) заңды тұлғаларда:

штатында жерге орналастыру саласында жоғары немесе орта арнайы білімі және осы салада кемінде үш жыл жұмыс өтілі бар кемінде екі маманның;

жеке тұлғаларда:

жерге орналастыру саласында жоғары немесе орта арнайы білімінің және осы салада кемінде үш жыл жұмыс өтілінің болуын қамтиды.

Топография-геодезиялық жұмыстарды жүргізуге байланысты қызметті лицензиялау кезінде қойылатын біліктілік талаптары:

1) топография-геодезиялық жұмыстарды орындауға мүмкіндік беретін аспаптардың, жабдықтар мен құрал-саймандардың меншікті немесе жалға алынған жиынтығының не зауыттық нөмірлерін көрсете отырып аспаптардың, жабдықтардың, құрал-саймандардың жиынтығы бар ұйыммен қызмет көрсетуге арналған шарттың;

2) деректерді өңдеу үшін меншікті немесе жалға алынған бағдарламалық кешендердің не бағдарламалық қамтамасыз етілуі бар ұйыммен қызметтер көрсетуге арналған шарттың;

3) аспаптардың, жабдықтардың, құрал-саймандар мен бағдарламалық өнімдердің жиынтығын метрологиялық қамтамасыз етудің;

4) заңды тұлғалар үшін:

штатында геодезия және картография саласында жоғары немесе орта арнайы білімі және осы салада кемінде үш жыл жұмыс өтілі бар кемінде екі маманның;

жеке тұлғаларда:

геодезия және картография саласында жоғары немесе орта арнайы білімінің және осы салада кемінде үш жыл жұмыс өтілінің болуын қамтиды.

Картографиялық жұмыстарды жүргізуге байланысты қызметті лицензиялау кезінде қойылатын біліктілік талаптары:

1) картографиялық жұмыстарды орындауға мүмкіндік беретін аспаптардың, жабдықтардың меншікті немесе жалға алынған жиынтығының не зауыттық нөмірлерін көрсете отырып аспаптардың, жабдықтардың жиынтығы бар ұйыммен қызмет көрсетуге арналған шарттың;

2) деректерді өңдеу үшін меншікті немесе жалға алынған бағдарламалық кешендердің не бағдарламалық қамтамасыз етілуі бар ұйыммен қызметтер көрсетуге арналған шарттың;

3) аспаптардың, жабдықтар мен бағдарламалық өнімдердің жиынтығын метрологиялық қамтамасыз етудің;

4) заңды тұлғаларда:

штатында картография саласында жоғары немесе орта арнайы білімі және осы салада кемінде үш жыл жұмыс өтілі бар кемінде екі маманның;

жеке тұлғаларда:

картография саласында жоғары немесе орта арнайы білімінің және осы салада кемінде үш жыл жұмыс өтілінің болуын қамтиды.

Жерге орналастыру бірнеше сатылардан тұратын күрделі процесс болып табылады. Жерді аймақтарға бөлу аталған процесстің бір бөлігі болып табылады.

Жерді аймақтарға бөлу дегеніміз - жер аумағын оның нысаналы мақсатын және пайдалануы режимін белгілей отырып анықтау болып танылады.

Жерді аймақтарға бөлу екі деңгейде жүзеге асырылады:

1. Республикалық;

2. Облыстық;

Осыған байланысты республикалық деңгейде жерді аймақтарға бөлу, ол схемаларды әзірлеу, жер агенттігі органының міндеті.

Облыстық деңгейде жерді аймақтарға бөлудің облыстық схемалары әзірленеді. Оларды әзірлеуге жер агенттігінің аумақтық органмен қала құрылысы және архитектура органы, экология органы және басқа да мүдделі ұйымдардың өкілдері бірге отырып әзірлейді, содан кейін бұл схемаларды облыстың өкілді органы бекітеді. Ал, жер атқарушы орган орындауға міндетті.

Жерді аймақтарға бөлуді облыстар (республикалық маңызы бар қала, астана), аудандар (облыстық маңызы бар қалалар) деңгейінде ұйымдастыруды облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) тиісті уәкілетті органдары жүзеге асырады. Жерді аймақтарға бөлу жобасын (схемасын) облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) тиісті өкілді органдары бекітеді.

Жердің нысаналы мақсатының жіктемесі жерді аймақтарға бөлу жобаларының (схемаларының) негізінде әзірленеді және оны облыстардың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың), аудандардың (облыстық маңызы бар қалалардың) жергілікті

атқарушы органдары бекітеді. Жер учаскелерінің нысаналы мақсатының жіктемесі – аумақты аймақтарға бөлуге сәйкес учаске аумағын және онда орналасқан үйлер мен ғимараттардың (үй-жайлардың) функционалдық мақсатының (пайдаланылуының) үлгісі мен түрі бойынша жер учаскелерін мақсатты пайдалану түрлерін топтастыру болып табылады.

Әрбір жер санаты бойынша жерді аймақтарға бөлу жеке де жүзеге асырылады:

1. Мысалы, ауыл шаруашылық мақсатына арналған жерлерді аймақтарға бөлу кезінде келесі қағидалар басшылыққа алынуы керек, ауыл шаруашылық өндірісінің басымдылығы.

2. Ауыл шаруашылық алқаптарын ерекше қорғау.

3. Ауыл шаруашылық өндірісінің шығындарын өтеу міндеттілігі.

5. Жерді қорғау мен ұтымды пайдалануға мемлекеттік бақылаудың мақсаттары мен міндеттері

Жерді қорғау шаралары жоспарлық және бағдарламалық-мақсаттық құжаттар мен материалдарда ескеріледі, Қазақстан Республикасының әлеуметтік-экономикалық дамуының жоспарлануының жобаларына, ұлттық және мемлекеттік бағдарламалар мен тұжырымдамаларға қосылады. Осы саладағы жоспарлаудың ерекшелігі болып, жерді қорғау шараларын жүзеге асыру бойынша арнайы бағдарламаларды әзірлеу табылады. Жекелегенде, Қазақстан Республикасының Үкіметінің қаулыларымен 16 ақпан 2000 жылы Қазақстан Республикасында 2000-2003 жылдарға арналған жерге құқықтарды қамтамасыз ету бағдарламасы, 11 қазан 1994 жылы Қазақстан Республикасының 1994-1995 жылдар және 2010 жылға дейінгі кезеңге дейін жер ресурстарын ұтымды пайдалану және қорғау тұжырымдамасы, 10 шілде 2003 жылы қабылданған 2004-2010 жылдарға арналған Қазақстан Республикасының ауылдық аймақтарды дамытудың мемлекеттік бағдарламасы, 5 қаңтар 2005 жылы қабылданған 2005-2007 жылдарға арналған ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану бағдарламасы, 24 қаңтар 2005 жылы қабылданған 2005-2015 жылдарға арналған Қазақстан Республикасындағы шөлейттенумен күресу бағдарламасы бекітілген. Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексінде қоршаған ортаны қорғау шараларын жоспарлау заңды түрде бекітілген. Ал жерді ұтымды пайдалануға бағытталған бағдарламалар орын алғанымен, Жер кодексінде жерді қорғауға бағытталған шараларды жоспарлау мәселесі мүлдем қарастырылмаған.

Сол себептен, республикалық деңгейде қабылдануы қажет жерлерді пайдалану және қорғауға байланысты әрекеттердің жоспарында жоспарлаудың әкімшілік деңгейі, жоспарлайтын органдардың құрамы, олардың құқықтары мен міндеттері, жоспарлау деңгейлері арасындағы арақатынас секілді ережелер ескерілуі керек және Жер кодексінде жерді қорғауға бағытталған шараларды жоспарлау мәселесі жеке бап шегінде қарастырылуы тиіс деп есептейміз.

Жер қорғауға бағытталған шараларды қаржыландыру экономикалық механизмнің маңызды элементтерінің бірі. Жерді қорғау шараларын қаржыландыру мәселелері, Қазақстан Республикасында жерді қорғауға бағытталған шараларды қаржыландыру жергілікті және республикалық бюджеттердің, басқа да қайнар көздер есебінен жүзеге асырылады және қажетті көлемдегі материалдық-техникалық ресурстармен қамтамасыз етіледі. Қазақстан Республикасының 24 сәуір 2004 жылы қабылданған Бюджеттік кодексінің 50, 51-баптарына сәйкес, республикалық, облыстық және аудандық бюджеттің шығыстары агроөндірістік кешен, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, орман, су, сонымен бірге, жер қатынастарына бағытталған. Басқа қайнар көздерге жер учаскелерінің меншік иелерінің және жер пайдаланушылардың жеке қаражаттары; заңды және жеке тұлғаларының ерікті қайырымдылықтары; экологиялық сақтандыру; банктердің несиелері; басқа қайнар көздер, оның ішінде шетел инвестициялары жатады.

Қазақстан Республикасының Экологиялық кодексінде қоршаған ортаны қорғау шараларына қандай шаралар жататындығы нақты анықталған. Әрине, аталған жағдай Экологиялық кодекстің жетістігін көрсетіп отыр. Сонымен, қоршаған ортаны қорғау шаралары дегеніміз – қоршаған ортаны қорғауға және оның сапасын жақсартуға бағытталған технологиялық, техникалық, ұйымдық, әлеуметтік және экономикалық іс-шаралар жиынтығы. Олардың қатарына:

- экологиялық қауіпсіздікті қамтамасыз етуге бағытталған;
- қоршаған ортаның сапалық сипаттамаларын арттыру арқылы қоршаған ортаның құрауыштарының жай-күйін жақсартатын;
- экологиялық жүйелердің жай-күйін тұрақтандыру мен жақсартуға, биологиялық алуантүрлілікті сақтауға, табиғи ресурстарды ұтымды пайдалану мен молықтыруға ықпал ететін;
- қоршаған ортаға және халықтың денсаулығына залал келтірудің алдын алатын және оларды болғызбайтын;
- қоршаған ортаны қорғауға, табиғатты ұтымды пайдалануға және қоршаған ортаны басқарудың халықаралық стандарттарын енгізуге бағытталған әдістер мен технологияларды жетілдіретін;
- өндірістік экологиялық бақылауды дамытатын;
- қоршаған ортаны қорғау саласындағы ақпараттық жүйелерді қалыптастыратын және экологиялық ақпарат беруге ықпал ететін;
- экологиялық білімді насихаттауға, тұрақты даму үшін экологиялық білім мен ағарту ісіне ықпал ететін іс-шаралар жатқызылады. Жерді қорғау шараларын қаржыландыру мемлекетіміздің экономикалық нарық жағдайына өтумен байланысты көптеген өзгеріске ұшырады. Ең алдымен, қаржыландыру көздері көбейді. Егер алғашқы уақытта бұл тек мемлекеттік бюджеттің және жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың еншісі болатын. Жерді қорғауға бағытталған шараларды қаржыландыру 5 қаңтар 2005 жылы қабылданған 2005-2007 жылдарға арналған ауылшаруашылық мақсатындағы жерлерді ұтымды пайдалану бағдарламасы бойынша республикалық қаражат есебінен қарастырылған. Қаржыландырудың жалпы көлемі - 4655318 мың теңгені құрайды. Соның ішінде: 2005 жылға - 1474669 мың теңге; 2006 жылға - 1905685 мың теңге; ал 2007

жылға - 1274964 мың теңгені құрайды. Жерді қорғау шараларын жергілікті бюджет есебінен қаржыландыру жергілікті бағдарламаларға сәйкес анықталады.

Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес, жерді қорғау дегеніміз – қоршаған ортаның бір бөлігі ретінде жерді қорғауға жерді ұтымды пайдалануға жерді орман және ауылшаруашылығы айналымынан негізсіз алып қоюды болдырмауға, сондай-ақ топырақтың құнарлығын қалпына келтіруге бағытталған құқықтық, ұйымдық, экономикалық, техникалық және басқа да іс-шаралар жүйесін қамтиды. Жер қатынастарын мемлекеттік реттеудің бұл қызметі жерді қоршаған ортаның бір бөлігі ретінде қарастырып отыр. Экологиялық кодекске сәйкес, қоршаған ортаны қорғау дегеніміз – қоршаған ортаны сақтау мен қалпына келтіруге, шаруашылық және өзге де қызметтің қоршаған ортаға теріс әсерін болғызбауға және оның зардаптарын жоюға бағытталған мемлекеттік және қоғамдық шаралар жүйесі.

Жерді қорғау мақсаттары болып:

1) өндірістің экологиялық қауіпсіз технологияларын ынталандыру және орман мелиорациялық, мелиорациялық және басқа да іс-шараларды жүргізу арқылы жердің тозуы мен бүлінуін, шаруашылық қызметтің басқа да қолайсыз зардаптарын болдырмау;

2) тозған немесе бүлінген жерді жақсарту мен қалпына келтіруді қамтамасыз ету;

3) жерді оңтайлы пайдаланудың экологиялық нормативтерін тәжірибеге енгізу табылады.

Қоршаған орта сапасының нормативтері дегеніміз - қоршаған ортаның және табиғи ресурстардың адам өмірі мен денсаулығы үшін қолайлы жай-күйін сипаттайтын көрсеткіштер.

Қоршаған орта сапасының нормативтеріне:

1) қоршаған орта жай-күйінің химиялық көрсеткіштеріне сәйкес белгіленген нормативтер, оның ішінде радиоактивті заттарды қоса алғанда, жол беруге болатын шекті шоғырлану, химиялық заттардың шамалап алынған қауіпсіз деңгейлерінің нормативтері;

2) қоршаған орта жай-күйінің физикалық көрсеткіштеріне сәйкес белгіленген, оның ішінде шудың, тербелістің, магнит өрістерінің, радиоактивтіліктің, жылудың және өзге де физикалық әсерлердің жол беруге болатын шекті деңгейлерінің нормативтері;

3) қоршаған орта жай-күйінің биологиялық көрсеткіштеріне сәйкес белгіленген, оның ішінде қоршаған орта сапасының индикаторлары ретінде пайдаланылатын өсімдіктердің, жануарлардың және басқа да организмдердің түрлері мен топтарының нормативтері, сондай-ақ санитарлық-эпидемиологиялық ережелермен және нормалармен, гигиеналық нормативтермен регламенттелетін, микроорганизмдердің жол беруге болатын шекті шоғырлану нормативтері:

топырақ бонитеті, қарашіріндінің құрамы, топырақтың су және жел эрозиясына ұшырау, олардың батпақтану, сортаңдану, тұздану көрсеткіштері және жер топырағының басқа да сипаттамалары;

аумақтың ормандылығы және онда орман өсіру, орманның қоқыстануы, ормандардың санитарлық жай-күйі, орман қорының жекелеген учаскелерінің басқа да сандық және сапалық көрсеткіштері;

ауыз суға және өзге де мақсаттарға пайдаланылатын су сапасының нормативтері;

табиғи ресурстар жай-күйінің Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген өзге де нормативтері;

4) қоршаған орта сапасының Қазақстан Республикасының заңнамасында көзделген өзге де нормативтері жатады.

Жерді пайдалану кезінде экологиялық нормативтерді орындау талабы қарастырылған. Жер кодексінде жерді қорғауға қатысты бір норматив бар ол: «Топырақтар зиянды заттарға жол беруге болатын шекті шоғырлану нормативтері» деп аталады. Топырақты ластайтын зиянды заттардың, зиянды микроорганизмдердің және басқа да биологиялық заттардың жол берілетін шектегі қоспаларының нормативтері топырақтың жай-күйін адам денсаулығы мен қоршаған ортаны қорғау мүдделеріне сай бағалау үшін белгіленеді.

Жер кодексіне сәйкес, жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылар:

1) жерді құнарсызданудан және шөлейттенуден, су және жел эрозиясынан, селден, су басудан, батпақтанудан, қайталап сортаңданудан, құрғап кетуден, тапталудан, өндіріс пен тұтыну қалдықтарымен, химиялық, биологиялық, радиоактивті және басқа да зиянды заттармен ластанудан, басқа да бүліну процестерінен қорғауға;

2) ауыл шаруашылығы жерін карантиндік зиянкестер мен өсімдік ауруларын жұқтырудан, арамшөп, бұта мен шілік басып кетуден, жердің жай-күйі нашарлауының өзге де түрлерінен қорғауға;

3) бүлінген жерді жаңғыртуға, оның құнарлылығын және жердің басқа да пайдалы қасиеттерін қалпына келтіру мен оны шаруашылық айналымына уақтылы тартуға;

4) жердің бүлінуімен байланысты жұмыстар жүргізілген кезде топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алуға, сақтауға және пайдалануға бағытталған іс-шаралар жүргізуге міндетті.

Жердің тозуын болдырмау, топырақтың құнарлылығын және ластанған аумақтарды қалпына келтіру мақсатында, сондай-ақ ауыл шаруашылығының тозған алқаптарының, химиялық, биологиялық, радиоактивті және басқа да зиянды заттардың жол берілетін шектегі қоспаларының және жол берілетін шектегі әсер деңгейінің белгіленген нормативтерінен артық ластанған, өндіріс және тұтыну қалдықтарымен, ақаба сулармен ластанған жердің, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жердің топырақ құнарлылығын қалпына келтіру мүмкін болмаған жағдайларда Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейтін тәртіппен жерді сақтап қою көзделеді.

Жерді сақтап қою дегеніміз – шаруашылық қызметтің нәтижесінде өсімдіктері жойылған, топырақ қабаты бұзылған, жердің гидрологиялық режимі мен бедері өзгерген жерді шаруашылық айналымнан уақытша шығару болып табылады. Жердің ластануы - антропогендік қызметтің нәтижесінде

жерде шекті рұқсат етілетін зиянды заттар нормативтерінен асып түсетін, жердің құндылығын төмендететін, ауыл шаруашылығы өнімдерінің сапасын, қоршаған ортаның басқа да объектілерін, халықтың тұру жағдайын нашарлататын мөлшерде әртүрлі заттар мен организмдердің жинақталуы болып табылады. Жердің ластануы бірнеше түрге бөлінеді: радиоактивті ластану, химиялық ластану, биологиялық ластану, шаруашылық тұрмыстық ластану.

Радиоактивті ластану - жердің радионуклидтермен, оның ішінде ядролық қаруды сынаудың, радиациялық авариялардың, ядролық қондырғылардың жұмыс істеуінің, иондаушы сәулелену көздерін, радиоактивті заттар мен қалдықтарды сақтау және көму пункттерін пайдаланудың, сондай-ақ атом энергиясын пайдалануға байланысты өзге де қызметтің нәтижесінде ластануы;

Химиялық ластану - топырақтың химиялық құрамының адамдардың өндірістік, ауыл шаруашылық, тұрмыстық немесе өзге де қызметінің салдарынан оның құнарлылығы мен сапасының төмендеуін тудыратын өзгеруі;

Биологиялық ластану - жердің бактериологиялық, гельминтологиялық, энтомологиялық және карантиндік ластануы;

Шаруашылық-тұрмыстық ластану - жердің, топырақтың физикалық және химиялық қасиеттерінің жағымсыз өзгеруін тудыратын өндірістік қалдықтармен және сарқынды сулармен ластануы.

Тозған, ластанған және бүлінген жерді, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жерді анықтау жөніндегі жұмыстарды жүргізу үшін жер учаскесі меншік иесінің немесе жерді пайдаланушының қолдауы, жергілікті атқарушы немесе өзге де құзыретті органның бастамасы негіз болып табылады. Тозған, ластанған және бүлінген жерді, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жерді анықтауды белгіленген өкілеттіктері шегінде олардың жердің пайдаланылуы мен қорғалуын мемлекеттік бақылауды жүзеге асыруы тәртібімен немесе арнайы далалық зерттеу нәтижесінде жергілікті атқарушы органдар, облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) аумақтық жер ресурстарын басқару қоршаған ортаны қорғау жөніндегі органдар және басқа да уәкілетті органдар жүргізеді.

Облыстық (Астана және Алматы қалалары) атқарушы орган жердің ластану деңгейі мен бүліну дәрежесін, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жерді анықтау, келтірілген залалды айқындау, жердің ластануынан, карантиндік зиянкестер мен өсімдік ауруларының жұғуынан және бүлінуінен болған зардаптарды жоқ мақсатында арнайы комиссия құрады.

Комиссияның құрамына облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органдарының, облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) аумақтық жер ресурстарын басқару, қоршаған ортаны қорғау жөніндегі, мемлекеттік санитарлық-эпидемиологиялық қызмет, ауыл шаруашылығы органдарының және басқа да құзыретті органдар мен ұйымдардың мамандары кіреді.

Комиссия жер ресурстарын басқару, қоршаған ортаны қорғау жөніндегі органдардың және басқа да уәкілетті органдардың нормативтік-нұсқаулық құжаттары мен әдістемелік нұсқамаларына сәйкес тозған, ластанған және бүлінген жерге, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жерге кешенді зерттеу жүргізеді. Жердің ластану деңгейі Қазақстан Республикасының заңдарында белгілеген тәртіппен бекітілген топырақты ластайтын зиянды заттардың, зиянды микроорганизмдердің және басқа да биологиялық заттардың шекті жол берілетін шоғырлануының нормативтеріне сәйкес анықталады.

Арнайы комиссияның зерттеу материалдары комиссияның барлық мүшелері қол қойған қорытындыда қорытылуы тиіс.

Қорытындыда:

меншігінде немесе пайдалануында тозған, ластанған, бүлінген, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жер учаскесі бар тұлғаның деректері;

жердің тозуын, ластануын, бүлінуін карантиндік зиянкестер мен өсімдік ауруларының жұғуын тудыратын объектілер;

егер ол анықталса, жерді ластаған, бүлдірген, ауру жұқтырған тұлғаның деректері;

тозған, ластанған, бүлінген, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жердің түрі мен алаңы;

жердің тозу, ластану, бүліну, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік ауруларының жұғу дәрежесі бойынша сапалық жай-күйі;

жер ресурстарына келтірілген залалдың бағасы;

тозған, ластанған және бүлінген жерді, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жерді қалпына келтіру жөніндегі іс-шаралар, пайдаланудың арнаулы мақсатын өзгерту немесе пайдаланудың арнайы режимін белгілеу, сақтап қоюды жүзеге асыруға не шаруашылық айналымынан толық шығаруға ұсынылатын жер учаскелерін бөле отырып, тозған, ластанған, бүлінген жерді одан әрі шаруашылыққа пайдалану жөніндегі ұсынылатын іс-шаралар көрсетіледі.

Жерді кешенді зерттеу материалдары және арнайы комиссияның қорытындысы негізінде облыстың (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органы аумақтық қоршаған ортаны қорғау, мемлекеттік санитарлық-эпидемиологиялық қызмет, ауыл шаруашылығы органдарымен және басқа да уәкілетті органдармен келісілген тозған, ластанған және бүлінген жерді, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жерді одан әрі пайдалану (арнаулы мақсатын өзгерту; пайдаланудың арнайы режимін белгілеу; жерді сақтап қою; шаруашылық айналымнан толық шығару) туралы шешімнің жобасын дайындайды және оны облыстық (Астана және Алматы қалалары) атқарушы органның бекітуіне енгізеді.

Нормативтен артық радиоактивті ластануға ұшыраған немесе тұрғын халықтың өмірі мен денсаулығына өзге де түрде қатер төндіретін жер учаскелері меншікке, тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берілмейді.

Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген санитарлық талаптар мен нормативтерге сәйкес өнім алу қамтамасыз етілмейтін, радиоактивті ластануға ұшыраған жер учаскелері ауыл шаруашылығы айналымынан алынады және сақтап қоюға жатады. Бұл жерде ауыл шаруашылығы өнімдерін өндіруге және оны өткізуге тыйым салынады.

Қазақстан Республикасының Үкіметі ядролық қару сынақтары өткізілген жер учаскелерін ядролық қару сынағының зардаптарын жою жөніндегі барлық іс-шаралар аяқталғаннан және кешенді экологиялық тексеру жүргізілгеннен кейін ғана, мемлекеттік экологиялық сараптаманың оң қорытындысы болғанда меншікке немесе жер пайдалануға беруі мүмкін.

Аталған аумақтарда ядролық қару сынақтарының зардаптарын жою жөніндегі іс-шаралар қоршаған ортаны қорғау жөніндегі, жер ресурстарын қорғау мен ұтымды пайдалану жөніндегі республикалық және облыстық бағдарламаларда және басқа да арнаулы бағдарламаларда көзделеді. Радиоактивті ластануға ұшыраған жерді алып қою мен қорғау тәртібі Қазақстан Республикасының заңдарында айқындалады. Ядролық қару сынақтары жүргізілген жерді босалқы жердің құрамына ауыстыру туралы материалдарды тиісті облыстық атқарушы органдардың қолдауы бойынша қоршаған ортаны қорғау және атом энергиясын пайдалану жөніндегі мемлекеттік органдармен бірлесіп, жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілетті орган дайындайды және Қазақстан Республикасы Үкіметінің қарауына жолданады.

Ядролық қару сынақтары жүргізілген жер учаскелері Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімімен босалқы жер құрамына ауыстырылады.

Ластану учаскелерінің мемлекеттік тізілімін жүргізу тәртібі Ластану учаскелерінің мемлекеттік тізілімін жүргізу ережесін бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 3 шілдедегі № 566 Қаулысына сәйкес жүзеге асырылады. Қоршаған ортаның ластану учаскелерінің мемлекеттік тізілімі дегеніміз – онда ластану учаскелерінің түрлері мен шығу көзі, олардағы ластанушы заттардың көлемі мен шоғырлануы, ластану учаскелерінің тиесілілігі мен оларды жою жөніндегі шаралар туралы деректер жиналатын деректер банкі болып табылады.

Тізілімнің жүргізілуін ұйымдастыруды қоршаған ортаны қорғау саласындағы уәкілетті орган бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырады. Тізілім ластану учаскесінің тізілімдік паспорты негізінде жүргізіледі. Әрбір ластану учаскесіне табиғат пайдаланушы тізілімдік паспорт жасайды және оны тиісті аумақтық қоршаған ортаны қорғау органына ұсынады. Жаңа ластану учаскесіне арналған тізілімдік паспортты табиғат пайдаланушы оны анықтағаннан кейін үш ай ішінде жасайды.

Тізілімдік мыналарды қамтиды:

- 1) тіркеу нөмірін;
- 2) ластану учаскесі орналасқан жердің схемалық картасы мен оның географиялық координаттарын;
- 3) нәтижесінде ластану учаскесі пайда болған шаруашылық және өзге де қызметтің немесе табиғи құбылыстың түрін;

- 4) меншігінде (иелігінде) ластану учаскесі орналасқан аумақ бар табиғат пайдаланушыны;
- 5) жер санатын;
- 6) ластану учаскесінің параметрлерін;
- 7) орналасудың техникалық шарттарын;
- 8) химиялық құрамын (ластаушы заттардың атауын, көлемін және шоғырлануын);
- 9) ластаушы заттар таралуы ықтимал жолдарды;
- 10) ластану учаскесінің зерттелу дәрежесін;
- 11) ластану учаскесі орналасқан аумақтың климаттық сипаттамаларын;
- 12) ластану учаскесін оқшаулау және қалпына келтіру жөнінде іске асырылған іс-шараларды.

Тізілімдік паспортты жасаған және тіркеген лауазымды тұлғалардың аты-жөнін және атқаратын лауазымын көрсете отырып, оған қол қойылады. Тізілімдік паспорт аумақтық, қоршаған ортаны қорғау органында қабылданады, тіркеледі, есепке қойылады және сақталады. Ластану учаскелерін тіркеу табиғат пайдаланушыдан тізілімдік паспортты алған күннен бастап бір ай ішінде ресімделеді.

Әрбір ластану учаскесіне тіркеу нөмірі беріледі. Аумақтық тізілімнен алынып тасталған тіркеу нөмірі жаңа ластану учаскелеріне берілмейді.

Ластану учаскелерін аумақтық тізілімнен алып тастау аумақтық қоршаған ортаны қорғау органымен келісілген ластануды жою туралы жобаны және осы учаскеде орындалған жұмыстар актісін табиғат пайдаланушының ұсынуы негізінде жүргізіледі.

6. Жерге ақы төлеу. Жер салығы бойынша жеңілдіктер

Жерге ақы төлеу дегеніміз – жер учаскесін пайдаланудың экономикалық нәтижесіне байланысты болмайтын, белгілі бір аймақта орналасқан, белгілі бір сападағы және шаруашылық құндылығы бар жер учаскесінің бірлік алаңы үшін белгіленген сома. Жерге ақы төлеу жер меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жерді пайдаланғаны үшін, жер учаскесін мемлекеттік меншіктен жеке меншікке сатып алғаны үшін немесе жер пайдалану құқығын алғаны үшін жер заңдарымен, салық заңдарымен немесе өзге де заңдармен белгіленген бекітілген мөлшердегі соманы төлеу жөніндегі әрекеті болса, жер төлемдері жерді ұтымды пайдалану мен қорғауға бағытталған нақты жер учаскесі үшін белгіленген сома болып табылады. Әрине жер төлемдерінің мөлшеріне жер учаскесінің орналасқан жері, сумен қамтамасыз етілуі, топырағының құнарлылық сапасы т.б. факторлар әсерін тигізіп отырады.

Сонымен қатар, жер төлемдерін екі түрлі мағынада қарастыруға болады: экологиялық мағынада және экономикалық мағынада. Экологиялық мағынадағы жер төлемдерінің қатарына жерді қорғау және сапасын жақсартқаны үшін төленетін төлем, жерді ластағаны үшін төленетін төлем жатқызылған болса, экономикалық мағынадағы жер төлемдерінің қатарына жер салығы, жердің нарықтық құны, жер ресурстарын пайдаланғаны үшін төленетін төлем, жерді мемлекеттік меншіктен жеке меншікке немесе

пайдалану құқығына алғаны (сатып алғаны) үшін төленетін төлем т.б. жатқызылған.

Жер учаскесінің экономикалық құндылығы келесідей негізгі үш белгісі арқылы белгіленеді:

1. Жер учаскесінің негізгі мақсаты, яғни, бұл жер учаскесі қолданылатын мақсатты санаты; Жердің негізгі мақсатта пайдалану белгісі жер учаскесін бағалаудағы басқа екі белгіні сипаттап ашуға мүмкіндік береді: мысалы, ауылшаруашылық мақсатындағы жерлер үшін бұл жерлердің мәнді белгілері болып, оның құнарлылығы, топырағының физикалық-химиялық құрамы, өзге де минералды және органикалық құрамдарының бар болуы танылса, ал, өнеркәсіп, транспорт және өзге де мақсаттағы жерлер үшін маңызды белгілері болып оның бедері, пайдалы қазбаларының бар болуы, гидрологиялық және геологиялық қасиеттерінің бар болуы танылады;

2. Жердің сапасы, яғни, жер учаскесінің белгілі бір шаруашылық мұқтаждықтарын қанағаттандыра алу деңгейі; Жердің сапасы жердің белгілі бір табиғи қасиеттеріне деген сұраныс деңгейімен анықталады;

3. Жер учаскесінің экономикалық шаруашылық кеңістікте нақты орналасуы, яғни оның бағасын мына қағидадан анықтауға болады: жер пайдалану шығындарының төмендігі және жердің экономикалық тиімділігінің жоғарлығы

Жерге ақы төлеудің түрлерін келесідей нысанда көрсетуге болады:

а) Жер салығы; Меншіктегі, тұрақты жер пайдаланудағы немесе бастапқы уақытша өтеулі жер пайдаланудағы жер учаскелеріне Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес, жер салығы салынады.

б) Жалдау ақысы; Мемлекет уақытша өтеулі пайдалануға (жалға) берген кезде жер учаскелері үшін жер учаскелерін пайдалану төлемақысы алынады. Жер учаскелерін пайдалану төлемақысын есептеу және жергілікті бюджеттің кірісіне төлеу тәртібі Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес анықталады. Егер жалға алушы тұлға шетел мемлекеттері болған жағдайда, жер учаскелерін пайдалану төлемақысының мөлшері Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттарда айқындалады.

в) Жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құны немесе жердің нормативтік құны; Бұл жағдайда жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган мемлекеттің жеке меншікке өтеулі негізде беретін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес, оған түзету коэффициенттерін қолдана отырып белгілейді.

г) Жер учаскесінің нарықтық құны; Яғни меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға оқшаулаған кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде жер учаскелері үшін төлемақының мөлшері Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес сату-сатып алу немесе мүлік жалдау шарттарымен айқындалады. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінің 385, 438,

546-баптарына сәйкес, шарттың орындалуы тараптардың келісімімен белгіленген баға бойынша төленеді деген.

Жер салығы Қазақстан Республикасына 1990 жылдардан бастап енгізілді. 1991 жылы маусымда ең алғаш рет жер туралы заң қабылданды. Жер салығының мөлшері келесі көрсеткіштерге байланысты:

Жер учаскесінің орналасқан жері;

Жердің құнарлығы – бонитет жер құнарлығының көрсеткіші;

Жер учаскесінің сумен қамтамасыз етілу деңгейі;

Жер салығының мөлшері жер учаскесінде жүзеге асырылатын шаруашылық қызметке байланысты емес.

Салық кодексінің 324-бабына сәйкес келесі тұлғалар салық төлеуден босатылады:

- Бірыңғай жер салығын төлейтін тұлғалар. Бұл салықты ауылшаруашылығы тауар өндірушілері төлейді.

- Мемлекеттік мекемелер. Мектептер, ауруханалар, яғни толық мемлекеттік бюджет есебінен ұсталатын тұлғалар;

- Жер қойнауын пайдаланушылар;

- Қылмыстық жазаны жүзеге асыратын мекемелер, колонналар, түрмелер, СИЗО т.б.;

- Ұлы Отан соғысына қатысқан тұлғалар және оларға теңестірілген азаматтар;

- Барлық топтағы мүгедектер немесе осы топқа жатқызылған тұлғалар;

- Көп балалы аналар, алтын алқа иелері;

- Үй іргесіндегі қосалқы өзіндік шаруашылықты жүзеге асыратын тұлғалар, бағбандық және саяжай құрылысына байланысты т.б.

- Діни ұйымдар. Мысалы: мешіт.

Жер учаскелерін сату-сатып алу тәртібі. Жер учаскелерін сату-сатып алу тәртібі Қазақстан Республикасы тиісті заңдармен және заңға негізделген нормативті актілерімен реттеліп, жүзеге асырылып отырады. Атап көрсететін болсақ, 20 маусым 2003 жылы қабылданған Қазақстан Республикасының Жер Кодексі, сонымен қатар, Қазақстан Республикасының осы заң негізінде шығарған қаулылары жатады. Олар: Жер учаскелері жеке меншікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, сондай-ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі № 890 қаулысы, Жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату жөніндегі сауда саттықты /конкурстарды, аукциондарды/ ұйымдастыру және өткізу ережесін бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 13 қарашадағы №1140 қаулысы, Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелеріне әкімшілік аумақтық бірліктер бойынша жеңілдетілген бағаның мөлшерін бекіту туралы Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 10 қыркүйектегі № 918 қаулысы, Шаруа /фермер/ қожалығын жүргізу үшін Қазақстан Республикасының азаматына, тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу

үшін Қазақстан Республикасының мемлекеттік емес заңды тұлғасында және оның үлестес тұлғасында жеке меншік құқығында, сондай-ақ тауарлы ауылшаруашылығы өндірісін жүргізу үшін шетелдіктерге, азаматтығы жоқ адамдарда және шетелдік заңды тұлғаларда уақытша жер пайдалану құқығында болуы мүмкін ауылшаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің бір әкімшілік ауданның аумағындағы шекті мөлшерін бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 22 қазандағы №1071 қаулысы.

Мемлекет жер учаскесіне жеке меншік құқығын берген кезде немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатқан кезде, жер үшін төлемақының базалық ставкалары келесі жағдайларда қолданылады:

1. Жер учаскелерін немесе жер пайдалану құқығын кепілге қойып, несие алған жағдайда жерді бағалау үшін;

2. Жер учаскелерін немесе жер пайдалану құқығын шаруашылық серіктестіктердің жарғылық қорларына жарна ретінде не өндірістік кооперативтерге пай ретінде берген жағдайда;

3. Меншік иесін жер учаскесіне меншіктің жалпы үлесінен бөлу кезінде жер үлесінің құнын белгілеу үшін;

4. Жер учаскелерін немесе пайдалану құқығын шаруашылық жүргізуші субъектілердің активтеріне енгізген кезде және жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының құны тараптардың келісімімен белгіленуі мүмкін болмаған өзге де жағдайда, олардың құнын бағалау үшін;

5. Жеке меншік немесе пайдалану құқығындағы нақтыланған жер учаскесі үшін салынатын салық мөлшерін анықтау үшін;

6. Жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын сауда саттықта сатқан жағдайда жер учаскесінің бастапқы бағасын анықтау үшін;

7. Жер учаскесінің кадастрлық /бағалау/ құнын анықтау үшін.

Жер учаскесінің кадастрлық /бағалау/ құны жердің санатына және олардың нысаналы мақсатына байланысты анықталады:

- Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншікке өзіндік үй (қосалқы) шаруашылығын жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормаларынан артық берілген қосымша жер учаскелерінің бағалау құны бағаланатын учаскелерге неғұрлым жақын орналасқан ауылдық елді мекендердің жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына негізделі отырып, айқындалады.

- Елді мекендердің шегінен тыс орналасқан, азаматтарға және мемлекеттік емес заңды тұлғаларға құрылыс жүргізу үшін берілген (берілетін) немесе үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендері салынған жер учаскелері бойынша, үйлердің (құрылыстардың, ғимараттардың) пайдаланылу мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерлерді қоса алғанда оларды бағалау құны облыстық маңызы бар қалаларда аталған мақсаттар үшін берілген (берілетін) жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларының он проценті мөлшеріне негізделі отырып айқындалады.

- Астана қаласының, республикалық маңызы бар қалалардың, облыс орталықтарының маңындағы аймақта және курортты аймақта орналасқан елді

мекендерде жеке меншікке берілетін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары екі есе арттырылады.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 2 қыркүйектегі қаулысына сәйкес келесі жағдайлар анықталған:

1. Жер учаскелерінің жеке меншікке берілген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкалары;

2. Мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушы жер учаскелерін жалға берген кездегі олар үшін төлемақының базалық ставкалары;

3. Жер учаскелерін жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшері.

Аталған қаулыға сәйкес, жер учаскелерін жеке меншікке құрылыс салуға немесе оларға қызмет көрсетуге арналған жерлерді қоса алғанда, ғимараттар мен олардың кешендері салынған жерлерді берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкалары әрбір шаршы метр үшін анықталады. Мысалы: Астана қаласы үшін 1 шаршы метр 1180 теңге, Алматы қаласы үшін 4800 теңге, Қарағанды қаласы үшін 1660 теңге т.с.с. Яғни, нақты көріп отырғанымыздай, елді мекендердің аумағын бағалауына жер учаскесінің орналасуы, инженерлік жабдықтар мен жайлылық деңгейі, мәдени-тұрмыстық мақсаттағы объектілердің болуы, аумақтық ландшафтық қазынасы, қоршаған ортаның жай-күйі, қаланың инфрақұрылымы мен маңыздылығы сияқты факторлар әсерін тигізіп отыр. Ал, ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерін жеке меншікке берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкасы әрбір гектар үшін анықталады. Сонымен бірге, ауылшаруашылығы мақсатындағы жер учаскесінің төлемақы мөлшерін анықтауда ауылшаруашылығы алқаптарының түрлері, олардың сумен қамтамасыз етілуі, топырақтың тауға жапсарлас болуы, топырақтың типтері, яғни қара топырақты шайылған қарапайым болатын болса, Ақмола облысы бойынша бір гектар егістік жер - 49400 теңге, топырағы қызыл қоңыр болса - 18100 теңге, егер аталған егістік суармалы болатын болса, қара топырақты жер үшін – 71900 теңге, ал топырағы қызыл қоңыр болса – 46900 теңге т.с.с. Қазақстан Республикасы Жер кодексіне сәйкес, ауыл шаруашылық алқаптарына егістіктер, тыңайған жерлер, көп жылдық екпелер егілген жерлер, шабындықтар мен жайылымдар жатады. Ауылшаруашылық мақсатындағы жер учаскелерін жеке меншікке берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын анықтайтын Үкіметтің қаулысына сәйкес, жеке меншікке берілетін егістік, суармалы егістік, шабындық пен жайылым үшін ғана төленетін төлемақының базалық ставкалары белгіленген. Егер Қазақстан Республикасының азаматы ауыл шаруашылық қызметін жүзеге асыру барысында жеке меншігіне тыңайған жерлер немесе көп жылдық екпелер егілген жерлерді сатып алғысы келген жағдайда олардың құны қалай анықталады деген сұрақ туындайды. Сол себепті аталған ауылшаруашылық алқаптары үшін төленетін төлемақының базалық ставкаларын заңды тұрғыдан анықтау мақсатында Үкімет қаулысына өзгерістер толықтырулар енгізу қажеттігі туындап отыр. Яғни, жеке меншікке немесе жер пайдалануға берілетін тыңайған жерлер немесе көп жылдық екпелер үшін бөлек төлемақының базалық ставкаларын анықтау қажет немесе анықталу тәртібін

карастыратын ескертпе жасалуы тиіс. Бұл жағдайда, аталған ауылшаруашылық алқаптарын бағалауда ескерілетін мән-жайлармен қатар, көп жылдық екпелердің жасы, олардың түрлері мен сорттары тыңайған жерлердің тыңаю ұзақтығы ескерілуі қажет.

Түзету коэффициенттері мен аймақтардың шекаралары аудандық маңызы бар қалаларда, кенттер мен селолық елді мекендерде – аудандық атқарушы органдардың ұсынысы бойынша аудандық өкілді органдардың, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстық (Астана және Алматы қалалық) атқарушы органдарының ұсынысы бойынша облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілді органдардың шешімімен бекітіледі.

Мемлекет ауылшаруашылығы өндірісін жүргізу үшін беретін жер учаскелеріне кадастрлық бағалау құнын айқындау кезінде жер учаскесінің сапалық жай-күйіне, орналасуына, қызмет көрсету орталығынан қашықтығына байланысты түзету коэффициенттерін қолданады. Қолданылған коэффициенттер арттыратын немесе керісінше кемітетін болуы мүмкін. Жер учаскесінің сапалық жай-күйі алқаптардың түрі мен топырақтың үлгісі бойынша жер-кадастр карталары, топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорация және басқа зерттеу материалдары негізінде анықталады.

Түзету коэффициенттері егістік құрамында пайдаланатын жер учаскесінің құнын белгілеу үшін оның мелиорациялық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай келесідей жағдайларда қолданылады:

- егер жердің мелиорациялық жай күйі жақсы болса, яғни, топырағы тұзды емес және сортаң емес, тассыз, эрозияға ұшырамаған; жер асты суларының тереңдігі: тұщы су – 3 метрден астам, минералды су – 6 метрден астам болса – 1,2 коэффициенті қолданылады;

- егер қанағаттанарлық болса, яғни, топырағы аздап тұзды, сортаңдау, тасы аз, аздап эрозияға ұшыраған; минералдануы төмен жер асты суларының тереңдігі 3-6 метр болса – 0,9 коэффициенті қолданылады;

- егер топырақтың жай-күйі қанағаттанарлықсыз – топырағы орташа және аса тұзды, орта және аса сортаң, тастақ, орта және күшті эрозияға ұшыраған болса, онда 0,6 түзету коэффициенті қолданылады. Сонымен қатар, жер бетінің еңістігі 1 градусқа дейін – 1; 1-ден 3 градусқа дейін – 0,93; 7 градустан астам - 0,86 коэффициенттері қолданылады.

Табиғи жем-шөп алқаптары құрамында пайдаланылатын жер учаскелерінің, жақсартылған шабындықтар мен жайылымдардың құнын айқындау үшін келесідей түзету коэффициенттері қолданылады:

- көп жылдық шөп егіліп, түбегейлі жақсартылған болса – 1,2;

- өсімдік жамылғысының түр-құрамын өзгерпей, беткі қабаты жақсартылған болса – 1,1;

- шабындықтың жай-күйі жақсы, яғни, ластанбаған, бұта-шілік баспаған, ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсімдіктердің белгілері жақсы байқалатын жер учаскесі болса – 1,2 коэффициенті;

- шабындық ластанған, бұта-шілік басып кеткен, ағаш өскен, тастақ, өсімдік жамылғысының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесі болып, нәтижесінде сапалық жай-күйі қанағаттанарлық болса – 0,9; Сонымен қатар,

жер бетінің еңістігі 3 градусқа дейін – 1; 3,1-ден 6 градусқа дейін – 0,9; 6,1-ден 10 градусқа дейін – 0,9; 10,1-ден 20 градусқа дейін – 0,85; 20 градустан астам болса – 0,5 коэффициенті қолданылады.

Жайылымдық жердің жай-күйі үшін де шабындық жерлеріне белгіленетін коэффициенттер қолданылады. Бірақ жер қабатының еңістігі 12 градусқа дейін болса – 1; 13-тен 20 градусқа дейін – 0,8; 20 градустан жоғары – 0,6 коэффициенті қолданылады.

Сонымен бірге, жердің бағалау құнын анықтауға жер учаскесінің суландырылуы және шаруашылық жүргізу орталығынан қашықтығының да әсері бар. Егер жер учаскесі сумен қамтамасыз етілген жағдайда, 1,2 коэффициенті, ал керісінше 0,8 коэффициенті қолданылады. Жер учаскесінің шаруашылық орталығына қатысты орналасуына қолданылатын коэффициенттер қашықтықтық километрге байланысты қолданылады. Яғни, 5-ке дейін – 1,2; 5-тен 10-ға дейін – 1; 10-нан 20-ға дейін – 0,9; 20-дан 30-ға дейін – 0,8; 30-дан астам – 0,7. Ал, жер учаскесінің қызмет көрсету саласынан қашықтығы және жолдардың сапасына қарай жер учаскесінің құнын белгілеуде километрмен өлшенетін қашықтығы және жолдардың тас жол, қиыршық тас төселген жолдар немесе жай жолдар болуы жер учаскесінің кадастрлық /бағалау/ құнын анықтауда түзету коэффициенті ретінде қолданылады.

Егер жер учаскесінің кадастрлық құнын арттыратын немесе кемітетін факторлар көп болған жағдайда коэффициенттер көбейтіледі, бірақ ауылшаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған жер учаскесінің кадастрлық /бағалау/ құнын арттырудың немесе кемітудің жалпы мөлшері Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілеген жер үшін төленетін төлемақының базалық ставкасының 50 процентінен асып кетпеуі тиіс. Жоғарыда көріп отырғанымыздай, жер учаскесінің кадастрлық /бағалау/ құнын анықтау барысында жер үшін төленетін төлемақыға қолданылатын түзету коэффициенттері тек егістік жерлері және шабындықтар мен жайылымдар үшін анықталған. Ал ауылшаруашылығы алқаптары құрамына енетін көп жылдық екпелер және тыңайған жерлер үшін нақты анықталмаған.

Жерге ақы төлеудің бағы бір нысаны – жерді жалдау ақысы болып табылады. 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. 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 жайылымдыққа 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 бірін-бір 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 басым қолданылады. 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 алу-сату немесе мүлік жалдау шарттарымен айқындалады. 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. 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:

Мерзімдік немесе біржолғы енгізілетін төлемдердің тұрлаулы сомасында белгіленген;

Жалданылған жер учаскесін, онда орналасқан жылжымайтын мүлікті, жер учаскесінен алған өнімді, жемістерді немесе өзге кірістерді пайдалану нәтижесінде алынған белгілі бір үлес;

Жер учаскесін жалға алушының белгілі бір қызмет көрсетулері;

Жалға алушының шартта келісілген жер учаскесін жалға берушінің меншігіне немесе жалдауына беруі;

Жалға алушыға жалданылған жер учаскесінің топырағының құнарлығын жақсарту жөнінде шартта келісілген шығындарды жүктеуі түрінде белгіленеді.

Орталықтандырылып белгіленген баға мен тарифтер өзгертілген жағдайда тараптардың біреуінің талабы бойынша төлем мөлшері қайта қаралуы мүмкін.

7. Жер дауларын шешу

Жер даулары дегеніміз – жер қатынастары екі немесе бірнеше субъектілер белгілі бір жер құқықтары мен заңды мүдделерін иеленуге қамтамасыз етуге және жүзеге асыруға байланысты келіспеушілік жер дауларын меншік құқығының және жер пайдалану құқығының, жерге өзге де құқықтардың өзгеруі тоқтатылуы және жүзеге асыру бойынша туындайды. Жер дауының субъектілері жер учаскесінің меншік иелері, жер пайдаланушылар, жерге

басқа да құқықтардың (сервитут, кепіл) иеленушілері сонымен қатар жеке тұлғалар мен жеке жер қатынастарын мемлекеттік басқару органдары және басқа да мемлекеттік органдар болады. Сонымен қатар жер дауы жер қатынастарын реттеуші мемлекеттік органдар арасында да пайда болуы мүмкін. Жер дауларын жіктеу әртүрлі негіздерге байланысты жүзеге асырылады:

- Қарастыру тәртібі бойынша;
- Сипаты бойынша;
- Даудың субъектісі бойынша;
- Пәні бойынша.

1. Қарастыру тәртібі мен сипаты бойынша:

- сот тәртібімен қарастырылатын жер даулары;
- сотқа дейін қаралуды талап ететін жер даулары;
- сотта қаралуды талап етпейтін жер даулары.

2. Субъектісі бойынша:

- азаматтар арасындағы жер даулары;
- азаматтар мен заңды тұлғалардың арасындағы жер даулары;
- азаматтар, заңды тұлғалар, мемлекеттік өкілетті органдар арасындағы жер даулары.

3. Объектісі бойынша:

- жер учаскелерімен байланысты жер даулары;
- жер учаскесіне құқықпен байланысты жер учаскелері;
- жерге басқа да құқықтармен байланысты жер даулары.

4. Жер дауының сипатына байланысты:

- жер учаскелерін берумен байланысты жер даулары;
- жер учаскесін беру процесінде пайда болатын жер даулары.

Соттардың жер заңдарын қолдануының кейбір мәселелері туралы Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2007 жылғы 16 шілдедегі № 6 нормативтік қаулысына байланысты соттар төмендегідей талаптардан тұратын дауларды қарайды:

- жер учаскелерін беру және оларды алып қою туралы (Жер кодексінің 2, 3, 4, 5, 9-тараулары);
- жер учаскелерін алып қоюға байланысты шығындарды өтеу туралы (Жер кодексінің 2 және 20-тараулары);
- меншік құқығы және жер пайдалануды даулау туралы (Жер кодексінің 3 және 4-тараулары);
- Әкімдердің жер учаскелерін беру тәртібіне шағымдану туралы (Жер кодексінің 43-47-баптары);
- кепіл шартына шағымдану туралы (Жер кодексінің 8-тарауы);
- Жер кодексінің 92, 93, 94-баптарына сәйкес, жер учаскелерін алып қою туралы;
- сервитут белгілеу немесе тоқтату туралы (Жер кодексінің 7-тарауы);
- жер учаскесіне меншік құқығын немесе жер пайдалануын куәландыратын мемлекеттік актілерді тіркеуден және беруден бас тарту және тағы басқалары туралы талаптар.

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 117-бабының 1-тармағына сәйкес, жер учаскелері жылжымайтын мүлікке жатады. Осыған байланысты жер учаскелеріне құқық туралы талап арыздар Қазақстан Республикасы Азаматтық іс жүргізу кодексінің 33-бабының бірінші бөлігіне сәйкес, олардың орналасқан орны бойынша сотқа берілуі тиіс. Соттар істі сот талқылауына әзірлеген кезде тараптардың өзара қатынасының сипатын, даулы құқықтық қатынастың туындау себебін және уақытын анықтауы, тараптардың жер учаскесіне құқығын белгілейтін және құқықты куәландыратын құжаттар беруін талап етуі керек.

Олардың негізінде азаматтар және заңды тұлғалардың жер учаскесіне тиісті құқықтары (жеке меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, сервитуттар және жер учаскесіне өзге де заттық құқықтар) туындайтын құжаттар жер учаскесіне құқық белгілейтін құжаттар болып табылады. Оларға, атап айтқанда, әкімдердің жер учаскесіне құқық беру туралы құқықтық актілері, сатып алу-сату шарттары (айырбастау, сыйға тарту немесе жер учаскесін иеліктен шығару туралы өзге де мәмілелер) және жер учаскесіне жеке меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және жерге өзге заттық құқықтарды тану туралы сот шешімдері жатқызылуы мүмкін.

Құқық белгілейтін құжаттардың негізінде жер учаскелерінің меншік иелеріне және жер пайдаланушыларға жер қатынастары жөніндегі уәкілетті орган берген жер учаскесінің ұқсастырылған сипаттамаларын көрсететін құжаттар жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар болып табылады. Құқықты куәландыратын құжаттарға жер учаскесіне жеке меншік құқығы актісі, тұрақты жер пайдалану құқығы актісі және уақытша (өтеулі, өтеусіз) жер пайдалану құқығы актісі жатады. Құқықты куәландыратын құжаттарды жер қатынастары жөніндегі уәкілетті орган ғана береді.

Бақылау сұрақтары

1. Жер қатынастарын реттеу саласындағы мемлекеттік органдардың функцияларының жүйесі.
2. Жер кадастрының түсінігі, жер-кадастрлік құжаттар, кадастр жүргізу тәртібі. Жерге құқықтарды мемлекеттік реттеу.
3. Жер мониторингінің түсінігі, құрылысы, мазмұны.
4. Жерге орналастырудың түсінігі, оның функциясы, міндеттері, жерге орналастыру процессінің кезеңдері және оның мазмұны.
5. Жерлерді қорғау және ұтымды пайдалануға мемлекеттік бақылау жасаудың міндеттері мен мақсаттары.
6. Жерге ақы төлеу.
7. Жер салығы бойынша жеңілдіктер.
8. Жер дауларын шешу.

Тест сұрақтары

1. Жерді қорғауға және ұтымды пайдалануға бағытталған шаралар

жүйесі, бұл:

1. жерге орналастыру;
2. сервитут;
3. кадастр;
4. ипотека;
5. жер мониторингі.

2. Жердің табиғи шаруашылық жағдайы туралы мәліметтер жүйесі, бұл

1. кадастр;
2. кондоминум;
3. жерге орналастыру;
4. ипотека;
5. жер мониторингі.

3. Жер кадастр ісі, жүргізіледі?

1. әрбір жер учаскесі бойынша;
2. әрбір жер пайдаланушы - жеке тұлға бойынша;
3. әрбір әкімшілік-аумақтық бойынша;
4. әрбір жер санаты бойынша;
5. әрбір жер пайдаланушы - заңды тұлға бойынша.

4. Жер мониторингісі байқауды қамтымайды:

1. ағаштың сапалық жағдайы;
2. топырақ жағдайы;
3. топырақ элементінің жағдайы;
4. топырақ ылғалының жағдайы;
5. топырақ эрозиясының жағдайы.

5. Су қорының жер мониторингісі келесі байқауды қамтиды:

1. топырақ ылғалының жағдайы;
2. судың ластануы;
3. судың химиялық ластануы;
4. судың жағдайы;
5. судың сарқылуы.

6. Орман қорының жер мониторингісі келесі байқауды қамтиды:

1. орман және орманды емес алаңдарының өзгеруі;
2. бұтақтардың сапалық жағдайы;
3. ағаш сөлін дайындау көлемі;
4. жабайы өсімдіктерді дайындау көлемі;
5. орман фаунасының жағдайы.

7. Жердің өзгеріс жағдайын уақытында анықтау:

1. жер мониторингі;

2. жерге орналастыру;
3. жерге орналастыру процесі;
4. жер кадастры;
5. экологиялық сараптама.

8. Жерге орналастыру дегеніміз:

1. жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған шаралар жүйесі;
2. жер жағдайын бақылау жүйесі;
3. жер заңдарын бұзушыларға қолданылатын жазалау шараларының жүйесі;
4. жердің шаруашылық және өзге табиғи жағдайы туралы мәліметтер жүйесі;
5. шаруашылық және өзге қызметтің экологиялық талаптарға сәйкестігі.

9. Жерге орналастыру процесі дегеніміз:

1. жер қатынастарын реттеуге бағытталған атқарушы биліктің шаралардың жүйесі;
2. жер жағдайын бақылау жүйесі;
3. жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған шаралар жүйесі;
4. жердің шаруашылық және өзге табиғи жағдайы туралы мәліметтер жүйесі;
5. жер салығын алу процесі.

10. Жер кадастры дегеніміз:

1. жердің шаруашылық және өзге табиғи жағдайы туралы мәліметтер жүйесі;
2. жер жағдайын бақылау жүйесі;
3. жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған шаралар жүйесі;
4. жер заңдарын бұзушыларға қолданылатын жазалау шараларының жүйесі;
5. жер қорғау саласындағы бақылаушы органдардың әрекеті.

11. Жер мониторингісі дегеніміз:

1. жер жағдайын бақылау жүйесі;
2. жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған шаралар жүйесі;
3. жер заңдарын бұзушыларға қолданылатын жазалау шараларының жүйесі;
4. жердің шаруашылық және өзге табиғи жағдайы туралы мәліметтер жүйесі;
5. жер меншік иелері мен жер пайдаланушыларды тіркеу.

12. Жер аумағын оның нысаналы мақсаты мен пайдаланылу режимін белгілей отырып айқындау -

1. жерді аймақтарға бөлу;
2. жерге орналастыру;
3. жерді қорғау;
4. жер кадастры;
5. жерді есепке алу.

13. Жердің табиғи шаруашылық жағдайы туралы мәліметтердің жүйесі, бұл -

1. жер кадастры;
2. жер мониторингісі;
3. жерге орналастыру;
4. сервитут;
5. жер реестрі.

Әдебиеттер

1. Архипов И.Г. Земельное право Республики Казахстан. – Алматы: БОРКИ, 1997. – 295 с.
2. Бектұрғанов Ә.Е. Қазақстан Республикасындағы жер құқық қатынастары. – Алматы: Жеті жарғы, 1997. – 240 б.
3. Стамқұлов А.С. Қазақстан Республикасының Жер құқығы. – Алматы: Заң әдебиеті баспасы, – 2005.
4. Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан. Общая часть Учебное пособие - Алматы. 2001.
5. Абдраимов Б.Ж., Боголюбов С.А. Земельное право России и Казахстана: проблемы развития, процессуальные формы реализации. - М.: Юристъ, 2007. - 454 с.
6. Қазақстан Республикасының Президенті Н. Назарбаевтың “Жаңа әлемдегі жаңа Қазақстан” атты 2007 жылғы 28 ақпандағы Қазақстан халқына Жолдауы // Егемен Қазақстан. - 2007. - 1 наурыз.
7. Мухитдинов Н.Б., Есеналиев А.Е. Қазақстан Республикасы нарық жағдайында қоршаған ортаны қорғау саласындағы мемлекеттік басқару органдарының құқықтық негіздері. - Алматы, 2000. - 36 б.
8. Байдельдинов Д.Л. Правовой механизм государственного управления в области экологии. – Алматы: Қазақ университеті, 1998. – 98 с.
9. Иконицкая И.А., Краснов Н.И. Правовое регулирование рыночного оборота сельскохозяйственных земель // Право собственности на землю в сельском хозяйстве Российской Федерации. – М., 1996. – С. 83-88.
10. Дегтярев И.В., Осипов Л.И. Земельное право и земельный кадастр. – М.: юридическая литература, 1986. – С. 126-127.
11. Алчинбаева А.Н. Правовое регулирование ведения природных кадастров Республики Казахстан: Дисс. канд.юрид.наук. - Алматы, 2005. - 150 с.

12. Серикбаева Ш.Б. Государственная регистрация прав на землю в Республике Казахстан: проблемы теории и практики. – Учебное пособие. – Алматы, 2005.
13. Айгаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының заңдары бойынша жер төлемдері. - Оқу құралы. - Алматы: Юрист, 2008. – 163б.
14. Абдраимов Б., Жарылқасын Е. Возмещение экологического вреда по законодательству Республики Казахстан. - Алматы: Юрист, 2001. - 129 с.
15. Қазақстан Республикасы Үкіметі. Жер учаскесін немесе жер учаскесін жалдау құқығын сату жөніндегі сауда-саттықты (конкурстарды, аукциондарды) ұйымдастыру және өткізу ережесін бекіту туралы: 2003 жылғы 13 қарашадағы қаулысы // Жер туралы заңнамалар: Нормативтік актілер жиынтығы. - Алматы: ЮРИСТ, 2004. - 42-53 бб.
16. Ластану учаскелерінің мемлекеттік тізілімін жүргізу ережесін бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 3 шілдедегі № 566 Қаулысы \\ Юрист анықтама жүйесі.
17. Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2007 жылғы 16 шілдедегі Соттардың жер заңдарын қолдануының кейбір мәселелері туралы № 6 нормативтік қаулысы \\ Юрист анықтама жүйесі.
18. Абдраимов Б.Ж. Земельные споры; порядок их разрешения в Республике Казахстан: Автореф. дис. канд. юрид. наук. – Алматы, 1995. – 24 с.