

ӘЛ-ФАРАБИ АТЫНДАҒЫ ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ УНИВЕРСИТЕТІ

Заң факультеті

Кеден, қаржы және экологиялық құқық кафедрасы

Бекітілді
Факультеттің Ғылыми
кеңісінің отырысында
«26»06.2025 ж. Хаттама № 10
Заң факультетінің деканы
_____ У.А. Ахатов

ПӘННІҢ ОҚУ-ӘДІСТЕМЕЛІК КЕШЕНІ

**GRZO-4311 «Жер қатынастары саласындағы мемлекеттік қызметтер»
«6B07304, Кадастр» білім беру бағдарламасы**

Курс - 4, күзгі семестр - 7,

**Кредит саны - 6,
Оқу нысаны - күндізгі.**

Алматы, 2025

«6B04205 - Құқықтану» білім беру бағдарламасы бойынша оқу жоспарының негізінде жасалынды.

ПОӘК құрастырған - аға оқытушы Н.С. Джетибаев.

Кеден, қаржы және экологиялық құқық кафедрасының мәжілісінде қаралып ұсынылды.

№ 21 Хаттама «24» маусым 2025 ж.

Кафедра меңгерушісі, з.ғ.д., профессор _____ Г.А. Куаналиева

Оқыту және білім беру сапасы бойынша академиялық комитетпен мақұлданды.

№ 11 хаттама «25» маусым 2025 ж.

Төрайымы _____ А.А. Урисбаева

Факультеттің Ғылыми кеңесінде ұсынылды.

№ 10 хаттама «26» маусым 2025 ж.

Ғалым хатшы _____ Г.М. Атаханова

СИЛЛАБУС
2025-2026 оқу жылының күзгі семестрі
«БВ07304, Кадастр» білім беру бағдарламасы

Пәннің ID және атауы	Білім алушының өзіндік жұмысын (СОЖ)	Кредиттер саны			Кредиттердің жалпы саны	Оқытушының жетекшілігімен білім алушының өзіндік жұмысы (СОӨЖ)
		Дәрістер (Д)	Семинар сабақтар (СС)	Зерт. сабақтар (ЗС)		
GRZO-4311 Жер қатынастары саласындағы мемлекеттік қызметтер	4	3	3	-	6	6
ПӘН ТУРАЛЫ АКАДЕМИЯЛЫҚ АҚПАРАТ						
Оқыту түрі	Циклы, компоненті	Дәріс түрлері	Семинар сабақтарының түрлері	Қорытынды бақылаудың түрі мен платформасы		
Оффлайн	БП, таңдау компоненті	Классикалық шолу, аналитикалық дәріс	логикалық тапсырмалар, пікірталас, сөзжұмбақтар құрастыру, тест-сұрақтар	ауызша		
Дәріскер (лер)	Джетибаев Нұрбол Сатыбалдиевич, Заң ғылымдарының кандидаты, аға оқытушы					
e-mail:	Zhetybaev_14@mail.ru					
Телефоны:	87074607905					
Ассистент (тер)	Джетибаев Нұрбол Сатыбалдиевич					
e-mail:	Zhetybaev_14@mail.ru					
Телефоны:	87074607905					
ПӘННІҢ АКАДЕМИЯЛЫҚ ПРЕЗЕНТАЦИЯСЫ						
Пәннің мақсаты	Оқытудан күтілетін нәтижелер (ОН)*			ОН қол жеткізу индикаторлары (ЖИ)		
Студенттерде заманауи еңбек нарығына жауап бере алатын және тәжірибеде қалтқысыз қолдана алатындай Қазақстан Республикасының жерге орналастыруды және кадастрларды құқықтық қамтамасыз ету саласындағы заңнамасын жетік білу қабілетін қалыптастыру	1. Білім беру бағдарламасы бойынша ОН. Нарықтық қатынастар жағдайындағы Қазақстандағы жер-мүліктік қатынастарды құқықтық қамтамасыз ету саласындағы заңнамасының қалыптасуы мен дамуын зерттеп оқу.			1.1 Қазақстан Республикасының заңнамасымен жер уческесінің құқықтық мәртебесін қарастыру		
				1.2 Осы курсты оқу кезінде алынған білімді тәжірибелік жұмыста қолдану дағдысын үйрену		
	2. Жер-мүліктік қатынастарды мемлекеттік реттеу негізгі түсініктері, қағидаларымен, қайнар көздерімен танысу			2.1 Жер-мүліктік қатынастарды мемлекеттік реттеуге байланысты нормаларды қолдану шарттарын талдау әдістемесін қолданды.		
				2.2 Жер-мүліктік қатынастарды мемлекеттік реттеуге қатысты белгілі бір нормаларды қолдану шарттарын түсіндіре біледі.		
				2.3 Әр түрлі практикалық жағдайларда жер-құқықтық нормаларды заңнамалық бекітудің ерекшеліктерін талдауды меңгерген.		
	3. Қазақстанның қолданыстағы жер-мүліктік қатынастарды мемлекеттік-құқықтық қамтамасыз ету тәртібімен танысу			3.1 Жер-мүліктік қатынастарды мемлекеттік реттеу әдістемелерін жіктей біледі.		
				3.2 Жер-мүліктік қатынастарды мемлекеттік реттеудің экономикалық әдістерін салыстыра алады.		
				3.3 Жермен жасалатын мәмілелердің ұқсастықтары мен айырмашылықтарын анықтады		
	4. Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастарды мемлекеттік реттеу механизмін қарастыру			4.1 Жер-мүліктік қатынастары саласындағы құқықтық заңнаманы қамтамасыз ету жөніндегі шараларды әзірлеуді біледі.		

		4.2 Зандылықты бұзудың себептерін және олардың алдын алу жолдарын,
	5. Жер-мүліктік қатынастарды саласындағы қатынастарды мемлекеттік реттеуді жүзеге асыратын билік органдарының құзіреттерін саралау, өзара ара қатынастарын ажырата білу	жоюды түсіндіре алады. 5.1 Жер-мүліктік қатынастарды реттеудің экономикалық тетіктерін қолдану қажеттілігін негіздеуді меңгерген. 5.2 Жер-мүліктік қатынастарды реттеу саласындағы шет елдердің тәжірибесін қолдана біледі.
Пререквизиттер	Азаматтық және қылмыстық құқық,	
Постреквизиттер	Дипломдық тәжірибе	
Оқу ресурстары	<p>Әдебиет:</p> <p>1. Негізгі:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл 2. Стамқұлов А.С., Стамқұлова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005. <p>2. Қосымша:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с. 4. Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл 5. Айғаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл <p>Интернет-ресурстар</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. http://elibrary.kaznu.kz/ru 2. https://adilet.zan.kz/kaz/ 3. https://blog.agrokebety.com/ponyatiye-agromogo-prava 	

Пәннің академиялық саясаты	<p>Пәннің академиялық саясаты әл-Фараби атындағы ҚазҰУ-дың Академиялық саясатымен және академиялық адалдық Саясатымен айқындалады. Құжаттар Univer ИЖ басты бетінде қолжетімді.</p> <p>Ғылым мен білімнің интеграциясы. Студенттердің, магистранттардың және докторанттардың ғылыми-зерттеу жұмысы – бұл оқу үдерісінің тереңдетілуі. Ол тікелей кафедраларда, зертханаларда, университеттің ғылыми және жобалау бөлімшелерінде, студенттік ғылыми-техникалық бірлестіктерінде ұйымдастырылады. Білім берудің барлық деңгейлеріндегі білім алушылардың өзіндік жұмысы заманауи ғылыми-зерттеу және ақпараттық технологияларды қолдана отырып, жаңа білім алу негізінде зерттеу дағдылары мен құзыреттіліктерін дамытуға бағытталған. Зерттеу университетінің оқытушысы ғылыми-зерттеу қызметінің нәтижелерін дәрістер мен семинарлық (практикалық) сабақтар, зертханалық сабақтар тақырыбында, силлабустарда көрініс табатын және оқу сабақтары мен тапсырмалар тақырыптарының өзектілігіне жауап беретін СОӨЗ, СӨЖ тапсырмаларына біріктіреді.</p> <p>Сабаққа қатысуы. Әр тапсырманың мерзімі пән мазмұнын іске асыру күнтізбесінде (кестесінде) көрсетілген. Мерзімдерді сақтамау баллдардың жоғалуына әкеледі.</p> <p>Академиялық адалдық. Практикалық/зертханалық сабақтар, БӨЖ білім алушының дербестігін, сыни ойлауын, шығармашылығын дамытады. Плагиат, жалғандық, шпаргалка пайдалану, тапсырмаларды орындаудың барлық кезеңдерінде көшіруге жол берілмейді. Теориялық оқыту кезеңінде және емтихандарда академиялық адалдықты сақтау негізгі саясаттардан басқа «Қорытынды бақылауды жүргізу Ережелері», «Ағымдағы оқу жылының күзгі/көктемгі семестрінің қорытынды бақылауын жүргізуге арналған Нұсқаулықтары», «Білім алушылардың тестілік құжаттарының көшіріліп алынуын тексеру туралы Ережесі» тәрізді құжаттармен регламенттеледі.</p> <p>Инклюзивті білім берудің негізгі принциптері. Университеттің білім беру ортасы гендерлік, нәсілдік/этникалық тегіне, діни сенімдеріне, әлеуметтік-экономикалық мәртебесіне, студенттің физикалық денсаулығына және т.б. қарамастан, оқытушы тарапынан барлық білім алушыларға және білім алушылардың бір-біріне әрқашан қолдау мен тең қарым-қатынас болатын қауіпсіз орын ретінде ойластырылған. Барлық адамдар құрдастары мен мұрдастарының қолдауы мен достығына мұқтаж. Барлық студенттер үшін жетістікке жету, мүмкін емес нәрселерден гөрі не істей алатындығы болып табылады. Әртүрлілік өмірдің барлық жақтарын күшейтеді.</p> <p>Барлық білім алушылар, әсіресе мүмкіндігі шектеулі жандар, телефон 87005505577 /e-</p>
-----------------------------------	--

mail a_abdrahmanov@bk.ru кеңестік көмек ала алады.

МООС интеграциясы (massive openline course). МООС-тың пәнге интеграциялануы жағдайында барлық білім алушылар МООС-қа тіркелуі қажет. МООС модульдерінің

өту мерзімі пәнді оқу кестесіне сәйкес қатаң сақталуы керек.

Назар салыңыз! Әр тапсырманың мерзімі пәннің мазмұнын іске асыру күнтізбесінде (кестесінде) көрсетілген, сондай-ақ МООС-та көрсетілген. Мерзімдерді сақтамау баллдардың жоғалуына әкеледі

БІЛІМ БЕРУ, БІЛІМ АЛУ ЖӘНЕ БАҒАЛАНУ ТУРАЛЫ АҚПАРАТ

Оқу жетістіктерін есептеудің баллдық-рейтингтік әріптік бағалау жүйесі				Бағалау әдістері	
Баға	Баллдардың сандық баламасы	% мәндегі баллдар	Дәстүрлі жүйедегі баға	<p>Критериалды бағалау – айқын әзірленген критерийлер негізінде оқытудың нақты қол жеткізілген нәтижелерін оқытудан күтілетін нәтижелерімен ара салмақтық процесі. Формативті және жиынтық бағалауға негізделген.</p> <p>Формативті бағалау – күнделікті оқу қызметі барысында жүргізілетін бағалау түрі. Ағымдағы көрсеткіш болып табылады. Білім алушы мен оқытушы арасындағы жедел өзара байланысты қамтамасыз етеді. Білім алушының мүмкіндіктерін айқындауға, қиындықтарды анықтауға, ең жақсы нәтижелерге қол жеткізуге көмектесуге, оқытушының білім беру процесін уақтылы түзетуге мүмкіндік береді. Дәрістер, семинарлар, практикалық сабақтар (шікірталастар, викториналар, жарыссөздер, дөңгелек үстелдер, зертханалық жұмыстар және т.б.) кезінде тапсырмалардың орындалуы, аудиториядағы жұмыс белсенділігі бағаланады. Алынған білім мен құзыреттілік бағаланады.</p> <p>Жиынтық бағалау – пән бағдарламасына сәйкес бөлімді зерделеу аяқталғаннан кейін жүргізілетін бағалау түрі. СӨЖ орындаған кезде семестр ішінде 3-4 рет өткізіледі. Бұл оқытудан күтілетін нәтижелерін игеруді дескрипторлармен арақатынаста бағалау. Белгілі бір кезеңдегі пәнді меңгеру деңгейін анықтауға және тіркеуге мүмкіндік береді. Оқу нәтижелері бағаланады.</p>	
A	4,0	95-100	Өте жақсы		<p>Формативті және жиынтық бағалау</p> <p>Дәрістердегі белсенділік</p> <p>0</p>
A-	3,67	90-94			
B+	3,33	85-89	Жақсы		<p>Практикалық сабақтарда жұмыс істеуі</p> <p>30</p>
B	3,0	80-84			<p>Өзіндік жұмысы</p> <p>30</p>
B-	2,67	75-79			<p>Жобалық және шығармашылық қызметі</p> <p>0</p>
C+	2,33	70-74			<p>Қорытынды бақылау (емтихан)</p> <p>40</p>
C	2,0	65-69			<p>ЖИЫНТЫҒЫ</p> <p>100</p>
C-	1,67	60-64			
D+	1,33	55-59			
D	1,0	50-54			
FX	0,5	25-49	Қанағаттанарлықсыз		
F	0	0-24			

Оқу курсының мазмұнын іске асыру күнтізбесі (кестесі). Оқытудың және білім берудің әдістері.

Аптасы	Тақырып атауы	Сағат саны	Мак балл
МОДУЛЬ 1 Жер-мүліктік қатынастардың жалпы сипаттамасы			
1	Д 1. Жер учаскесі азаматтық және жер құқығының объектісі ретінде. Жылжымайтын мүлік және табиғи объект, ресурс ретінде жер учаскелерінің құқықтық режимінің түсінігі. Жер учаскесі жылжымайтын мүлік ретінде.	2	
	СС 1. Жер және мүлік қатынастарды құқықтық реттеудің негізгі ережелері. Жер қатынастарының анықтамасы. Жер қатынастарының объектілері мен субъектілері, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес жылжымайтын мүліктің анықтамасы. ҚР Жер Кодексіне сәйкес жер, жер учаскесі түсініктерінің анықтамасы.	2	0

2	Д 2. Жер-мүліктік қатынастарын құқықтық реттеу қағидалары. Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмауы және бөлінбейтіндігі қағидасы, жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау қағидасы; жерді қорғау және ұтымды пайдалану қағидасы; жерді мақсатты	2	
	пайдалану қағидасы; ауыл шаруашылығы жерлерінің басымдығы қағидасы; жердің жай-күйі және оның қолжетімділігі туралы ақпарат беру қағидасы; жерді пайдалану мен қорғау шараларын мемлекеттік қолдау қағидасы; жердің бүлінуінің алдын алу немесе оның зардаптарын жою қағидасы; жерді пайдаланғаны үшін төлем қағидасы.		
	СС 2. Жер қатынастарын реттеу саласындағы жер мен азаматтық құқықтың арақатынасы. Жер құқығы әдістерінің ерекшеліктері және оның азаматтық құқық әдістерінен айырмашылығы.	2	0
3	Д 3. Жер- мүліктік қатынастарды құқықтық реттеудің қайнар көздерінің жалпы сипаттамасы. Жер-меншік қатынастарын реттеу саласындағы нормативтік құқықтық актілер түсінігі, түрлері, жүйесі. Жер қатынастарын реттеу жүйесіндегі мәмілелер туралы нормалардың алатын орны.	2	
	СС 3. Қазақстан Республикасы жер қорының құрамы. Жер санаттары. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлердің құқықтық жағдайы. Өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс және өзге ауылшаруашылық емес мақсаттарға арналған жерлердің құқықтық жағдайы. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлерінің құқықтық жағдайы. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерлерінің құқықтық жағдайы. Орман қорының, су қорының және босалқы жерлердің құқықтық жағдайы.	2	0
	СӨЖ 1 орындау бойынша кеңестер		
4	Д 4. Жерге меншік құқығының ұғымы, түрлері. (ПРОБЛЕМАЛЫ ДӘРІС) Жерге меншік құқығының түрлері: жеке меншік және мемлекеттік меншік. Жер учаскелерінің меншік иелерінің құқықтары мен міндеттері. Жерге ортақ және үлестік меншік құқығы.	2	
	СС 4. Жер учаскесіне меншік құқығының туындау және тоқтатылу негіздері. Заңды фактілер - жерге меншік құқығының және өзге құқықтардың пайда болу, өзгеру, тоқтатылу негіздері ретінде. Жерге мемлекеттік меншік құқығының, жеке меншік құқығының және пайдалану құқығының пайда болу негіздері. Жерге меншік құқығының және пайдалану құқығының тоқтатылуы. Жер меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірген шығынды өтеуі. Жер учаскесін тәркілеу.	2	10
	СӨЖ 1. Қазақстан заңнамасы бойынша жылжымайтын мүлік: түсінігі, құрылымы және құқықтық режимі. Нысаны жазбаша . Өткізілетін апта – 3,4 апталар.		25
5	Д 5. Жер пайдалану құқығы. Жер пайдалану құқығының түсінігі және түрлері. Жер пайдалану құқығының жерге меншік құқығынан айырмашылығы. Жер пайдалану құқығының субъектілері және олардың жіктелуі.	2	
	СС 5. Сервитуттың түсінігі мен пайда болу негіздері. Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығару.	2	10
МОДУЛЬ 2 Жер қатынастары саласындағы мәмілелерді құқықтық қамтамасыз ету			
6	Д 6. Жер мәмілелерін азаматтық-құқықтық реттеу тұжырымдамасы. (ПРОБЛЕМАЛЫ ДӘРІС) Жермен жасалатын мәмілелер анықтамасы, мазмұны. Жер учаскесі мәміле объектісі ретінде.	2	
	СС 6. Жер кадастры: жер учаскелеріне құқықтарды есепке алу мен тіркеудің құқықтық аспектілері, оның жер саясатын және аумақтық жоспарлауды жүзеге асырудағы маңызы. Жылжымайтын мүлік объектілерінің кадастры: кадастрға кіретін объектілердің түрлеріне, олардың сипаттамаларына және есепке алу ерекшеліктеріне шолу. Бірыңғай жылжымайтын мүлік кешенінің құрамындағы жер учаскесіне қатысты есепке алу-тіркеу әрекеттерін жүзеге асыруды құқықтық реттеу	2	10
7	Д 7 Жерді сатып алу-сату шарты туралы жалпы ережелер. Жерді сатып алу-сату шартының түсінігі мен мәні. Жерді сатып алу-сату шартының тараптары. Тараптардың құқықтары мен міндеттері. Жерді сатып алу-сату шартының мәні. Жер учаскесіне меншік құқығын растайтын құжаттар. Жерді сатып алу-сату шартының нысаны мен мазмұны. Жазбаша келісім-шартқа қойылатын талаптар. Шартты нотариалды куәландыру және мемлекеттік тіркеу. СӨЖ қорғау Орындау бойынша кеңестер	2	

	СС 7. Жер учаскесін сатып алу-сату шартын жасасу ерекшеліктері. Келісім-шартқа дейінгі қатынастар және шарт жасасуға дайындық. Шарт жасасу кезеңдері: алдын ала бекітуден қол қоюға дейін. Аванс немесе депозит жасау. Жерді сатып алу-сату шарты бойынша баға мен есеп айырысу тәртібі. Жер учаскесінің бағасын анықтау Төлем әдістері: қолма-қол ақша және банктік аударым. Ақшалай міндеттемелерді орындау кепілдіктері. Жерді сатып алушыға беру. Жер учаскесін қабылдау және беру актісі. Меншік құқығын беру және құқықтарды беруді тіркеу. Жер учаскесін нақты иелену. Жерді сатып алу-сату шарты бойынша тараптардың құқықтары мен міндеттері. Сатушының негізгі құқықтары мен міндеттері. Сатып алушының негізгі құқықтары мен міндеттері. Міндеттемелерді орындамағаны немесе тиісінше орындамағаны үшін тараптардың жауапкершілігі. Жерді сатып алу-сату шартын бұзудың ерекшеліктері	2	10
	СӨЖ 2. Жер учаскесін сатып алу-сату шартының үлгісін құрастыру. Тапсыру нысаны		25

	жазбаша (шарт)		
			1
8	Д 8. Жер учаскесін жалдау шартының жалпы ережелері. Мүліктік жалдау объектілері ретінде жер пайдалану құқығы, жер қойнауын пайдалану құқығы және басқа да заттық құқықтар. Айналым негізінде мүліктік жалға беру объектілерінің номенклатурасын шектеу.	2	
	С 8. Семинар сабағы. Жер учаскелерін және басқа да оқшауланған табиғи объектілерді жалға берудің ерекшеліктері мен мазмұны. Қосымша жалдау. Қосалқы жалға берушінің жауапкершілігі.	2	10
	Аралық бақылау 1		100
9	Д 9. Жер учаскесі лизинг шартының объектісі ретінде. Лизинг шарты. Лизинг шартының қалыптасу тарихы. Лизинг түсінігі. Лизинг шартының тараптары. Лизинг нысанасы. Ғимараттар, құрылыстар, машиналар, жабдықтар, инвентарлар, көлік құралдары, жер учаскелері және кез келген басқа да тұтынылмайтын заттар шарттың нысанасы ретінде. Шарттың нысанасы бола алмайтын мүлік. Лизинг шартының негізгі шарттары. Жалға алынған затқа меншік құқығы.	2	
	СС 9. Жер учаскесі мен жер пайдалану құқығын кепілге салу. Кепіл заты. Жер кепілі мен жер пайдалану құқығын шектеу. Ғимараттар (құрылыстар, құрылыстар) орналасқан жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының кепілі. Жер учаскелерін және жер пайдалану құқығын кепілге беру тәртібі.	2	7
10	Д 10. Жер учаскесін сыйға тарту шарты туралы жалпы ережелер. Жер учаскесін сыйға тарту шартының тараптары. Жер учаскесін сыйға беру шартының мәні. Жер учаскесін сыйға тарту шарты бойынша тараптардың құқықтары мен міндеттері.	2	
	С 10. Жер учаскесін мұраға беру туралы жалпы ережелер. Өсиет қалдырушы: түсінігі және құқықтары. Мұрагерлер: заң бойынша және өсиет бойынша мұрагерлер шеңбері. Жеке және заңды тұлғалардың мұрагерлікке қатысу ерекшеліктері. Заң бойынша мұрагерлік. Өсиет бойынша мұрагерлік. Ортақ үлестік меншіктегі жер учаскелерінің мұрагерлік ерекшеліктері	2	7
	СӨЖ 3. СӨЖ 3 орындау бойынша кеңестер		
	МОДУЛЬ 3. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу ерекшеліктері		
11	Д 11. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу түсінігі. Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтарын мемлекеттік тіркеу. Жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) өзгерістерін мемлекеттік тіркеу.	2	
	СС 11. Мемлекеттік тіркеудің құқықтық маңызы. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу кепілдігі. Басым мүдделер. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу және ғимараттарды, құрылысжайларды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық зерттеп-қарау үшін тіркеуші орган өндіретін және (немесе) өткізетін тауарлардың (жұмыстардың, көрсетілетін қызметтердің) бағалары.	2	7
	СӨЖ 3. Құқықтық кадастрды қолдауға қойылатын талаптарды және құқықтық кадастрға қол жеткізу қағидасын бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2018 жылғы 11 қыркүйектегі № 1382 бұйрығын талдау. Ауызша		25
12	Д 12. Құқықтық кадастр ұғымы. Құқықтық кадастрды жүргізу қағидалары. Құқықтық кадастрдың құрамы. құқықтық кадастрды қолдауға қойылатын талаптар.	2	

	СС 12. Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды тіркеу және есепке алу. Тіркеу парағы және ісі. Құқықтық кадастрдан ақпарат беруге сұрау салуларды есепке алу кітабы. Құқықтық кадастрдан мәліметтер беру	2	7
13	Д 13. Ғимараттарды, құрылыстарды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық тексеру жалпы сипаттамасы. Ғимараттарды, құрылыстарды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық тексеру негідері мен шарттары. Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттеп-қарау ерекшеліктері.	2	
	Семинар 3. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы тіркеуші органның қызметін мемлекеттік бақылау: түсінігі, жүйесі. Уәкілетті органның құзыреті. Тіркеуші органның құзыреті.	2	7
	СОӘЖ 4. СӨЖ 4 орындау бойынша кеңестер		
14	Д 14. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүргізу тәртібі. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге құжаттар қабылдау. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы өтініш беру. Мемлекеттік тіркеу жүргізу мерзімдері. Мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттарға қойылатын талаптар. Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды қабылдаудан бас тарту. Құжаттарды берудің нақты уақытын көрсету	2	
	СС 14. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуді тоқтата тұру үшін негіздер. Құжаттардың түпнұсқалығын және оларда көрсетілген мәліметтердің дұрыстығын анықтау үшін тіркеуді тоқтата тұру. Мемлекеттік тіркеуді уақытша тоқтату. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге ұсынылған құжаттарды тексеру. Жылжымайтын	2	

	мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуден бас тарту. Мемлекеттік тіркеу кезінде жіберілген қателерді түзету. Құқықтық кадастрдың тіркеу парағындағы жазбаның күшін жою. Мемлекеттік тіркеу жүргізілгенін куәландыру. Тіркеуші органның тіркеу ісіндегі құқық белгілейтін немесе өзге де құжаттарды жоғалту (бүлдіру) және тіркеу жазбаларын жою (бүлдіру) кезіндегі өкілеттіктері. Құқық белгілейтін құжатты қалпына келтіру		7
	СӨЖ 4. Шет елдер мен ҚР жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу ерекшеліктерін салыстыру. (жеке мемлекеттерге презентация жасау).		25
15	Д 15. Жекелеген құқық түрлерін мемлекеттік тіркеу ерекшеліктері. Мемлекеттік тіркеусіз танылатын бұрын туындаған құқықтарға қатысты ауыртпалықтарды өзгертуді, тоқтатуды немесе белгілеуді мемлекеттік тіркеу. Тіркелмеген жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік. Кондоминиум объектісін мемлекеттік тіркеу. Пәтерлерге және кондоминиум объектісінің құрамына кіретін басқа да үй-жайларға құқықтарды мемлекеттік тіркеу. Сервитуттарды мемлекеттік тіркеу. Мемлекеттік меншік құқығын мемлекеттік тіркеу. Мемлекеттік емес мекемелердің құқықтарын тіркеу ерекшеліктері.	2	
	СС 15. Құқықтық кадастра сот актілерінің негізінде мемлекеттік тіркеу. Сот шешімдерін орындау үшін белгіленген тәртіппен сатып алынған мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу. Мұраға қалдыру және азаматты хабар-ошарсыз кеткен, іс-әрекетке қабілеті шектеулі немесе іс-әрекетке қабілетсіз деп тану кезінде мемлекеттік тіркеу. Занды тұлғаны қайта ұйымдастыру кезінде құқықтарды мемлекеттік тіркеу. Банкроттық рәсімдерде жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқық ауыртпалықтарын) мемлекеттік тіркеу. Жылжымайтын мүлік кепілін мемлекеттік тіркеу. Жылжымайтын мүлік объектілерін біріктіруді және бөлуді тіркеу. Шаруа немесе фермер қожалығының мүшелеріне тиесілі жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу ерекшеліктері. Жерасты құрылыстарына құқықтарды тіркеу ерекшеліктері. Мүліктік кешен құрамына кіретін жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу. Заңдық талаптарды мемлекеттік тіркеу. Жылжымайтын мүліктің жойылуына (бүлінуіне), бұзылуына немесе оған құқықтан бас тартуға байланысты құқықтың тоқтатылуын мемлекеттік тіркеу. Пайлық инвестициялық қорларға және инвестициялық депозит туралы шарт бойынша ислам банкінің клиенттеріне жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу.	2	8
Аралық бақылау 2			100
Қорытынды бақылау (емтихан)			100
Пән үшін жиынтығы			100

Факультет деканы

Оқыту және білім беру сапасы бойынша
Академиялық комитетінің төрайымы

Кафедра меңгерушісі

Дәріскер



У.А.Ахатов

А.А. Урисбаева

Г.А. Куаналиева

Н.С. Джетібаев

**ЖИЫНТЫҚ БАҒАЛАУ РУБРИКАТОРЫ
ОҚУ НӘТИЖЕЛЕРІН БАҒАЛАУ КРИТЕРИЙЛЕРІ**

«Қазақстан заңнамасы бойынша жылжымайтын мүлік: түсінігі, құрылымы және құқықтық режимі» жазбаша тапсырмасы (АБ 100%-ның 25%)

Критерий	«Өте жақсы» 20-25 %	«Жақсы» 15-20%	«Қанағаттанарлық» 10-15%	«Қанағаттанарлықсыз» 0-10%
Тақырыптың ашылуы және мазмұнның толықтығы	Жер-мүліктік қатынастар туралы теорияларды, тұжырымдамаларды терең түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі.	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теориялары мен тұжырымдамаларын түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі.	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теориялар мен тұжырымдамаларды шектеулі түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі.	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теорияларды, тұжырымдамаларды үстірт түсіну/ түсінбеушілік. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) берілмейді.
Жер-мүліктік құқықтық қатынастардың негізгі мәселелерін ұғынуы	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастар саласындағы заңнамаларды салыстыруды жақсы байланыстырады. Аргументтерді эмпирикалық зерттеудің дәлелдерімен тамаша негіздеу (мысалы, салыстырмалы құқықтық немесе статистикалық талдау негізінде).	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастары саласындағы заңнамаларды салыстыруды байланыстырады. Аргументтерді эмпирикалық зерттеудің дәлелдерімен күшейтеді.	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастары саласындағы заңнамаларды салыстыруда байланысы шектеулі. Эмпирикалық зерттеулердің дәлелдерін шектеулі қолдану.	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастары саласындағы заңнамаларды салыстыруда байланысы шамалы немесе жоқ. Эмпирикалық зерттеулерді аз немесе мүлдем қолданбайды.
Саясат ұсынысы немесе практикалық ұсынымдар / ұсыныстар	Қазақстанда жер-мүліктік қатынастарды саласындағы, жер қатынастарын мемлекеттік реттеу бойынша сауатты саяси және/немесе практикалық ұсынымдар мен ұсыныстар ұсынады.	Қазақстанда аграрлық саланы, жер қатынастарын мемлекеттік реттеуді жетілдіру бойынша кейбір саяси және/немесе практикалық ұсынымдарды және ұсыныстарды ұсынады	Қазақстанда жер-мүліктік қатынастары саласындағы, жер қатынастарын мемлекеттік реттеу бойынша шектеулі саясат және практикалық ұсынымдар. Ұсынымдар маңыздылау емес, мұқият талдауға негізделмеген және таяз.	Қазақстанда жер-мүліктік қатынастары саласындағы жер қатынастарын мемлекеттік реттеу бойынша Саясат пен практикалық ұсынымдар аз немесе мүлдем жоқ немесе өте төмен сападағы ұсынымдар.
Жазу, APA style	Жазу айқындықты, нақтылықты және дұрыстығын көрсетеді. APA style-ды қатаң ұстанады.	Жазу айқындықты, нақтылықты және дұрыстығын көрсетеді. Негізінен APA style-ды ұстанады.	Жазуда кейбір негізгі қателер бар және анықтықты жақсарту қажет. APA style-ды ұстануда қателіктер бар.	Жазғаны түсініксіз, мазмұнына ілесу қиын. APA style-ды ұстануда көптеген қателіктер бар.

**ЖИЫНТЫҚ БАҒАЛАУ РУБРИКАТОРЫ
ОҚУ НӘТИЖЕЛЕРІН БАҒАЛАУ КРИТЕРИЙЛЕРІ**

«Жер учаскесін сатып алу-сату шартының үлгісін құрастыру» жазбаша тапсырмасы (АБ 100%-ның 25%)

Критерий	«Өте жақсы» 20-25 %	«Жақсы» 15-20%	«Қанағаттанарлық» 10-15%	«Қанағаттанарлықсыз» 0-10%
Тақырыптың ашылуы және мазмұнның толықтығы	Жер-мүліктік қатынастар туралы теорияларды, тұжырымдамаларды терең түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теориялары мен тұжырымдамаларын түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі.	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теориялар мен тұжырымдамаларды шектеулі түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теорияларды, тұжырымдамаларды үстірт түсіну/ түсінбеушілік. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) берілмейді
Жер-мүліктік құқықтық қатынастардың негізгі мәселелерін ұғынуы	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастар саласындағы заңнамаларды салыстыруды жақсы байланыстырады. Аргументтерді эмпирикалық зерттеудің дәлелдерімен тамаша негіздеу (мысалы, салыстырмалы құқықтық немесе статистикалық талдау негізінде).	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастары саласындағы заңнамаларды салыстыруды байланыстырады. Аргументтерді эмпирикалық зерттеудің дәлелдерімен күшейтеді.	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастары саласындағы заңнамаларды салыстыруда байланысы шектеулі. Эмпирикалық зерттеулердің дәлелдерін шектеулі қолдану.	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастары саласындағы заңнамаларды салыстыруда байланысы шамалы немесе жоқ. Эмпирикалық зерттеулерді аз немесе мүлдем қолданбайды
Саясат ұсынысы немесе практикалық ұсынымдар / ұсыныстар	Қазақстанда жер-мүліктік қатынастарды саласындағы, жер қатынастарын мемлекеттік реттеу бойынша сауатты саяси және/немесе практикалық ұсынымдар мен ұсыныстар ұсынады.	Қазақстанда аграрлық саланы, жер қатынастарын мемлекеттік реттеуді жетілдіру бойынша кейбір саяси және/немесе практикалық ұсынымдарды және ұсыныстарды ұсынады	Қазақстанда жер-мүліктік қатынастары саласындағы, жер қатынастарын мемлекеттік реттеу бойынша шектеулі саясат және практикалық ұсынымдар. Ұсынымдар маңыздылау емес, мұқият талдауға негізделмеген және таяз.	Қазақстанда жер-мүліктік қатынастары саласындағы жер қатынастарын мемлекеттік реттеу бойынша Саясат пен практикалық ұсынымдар аз немесе мүлдем жоқ немесе өте төмен сападағы ұсынымдар.
Жазу, APA style	Жазу айқындықты, нақтылықты және дұрыстығын көрсетеді. APA style-ды қатаң ұстанады.	Жазу айқындықты, нақтылықты және дұрыстығын көрсетеді. Негізінен APA style-ды ұстанады.	Жазуда кейбір негізгі қателер бар және анықтықты жақсарту қажет. APA style-ды ұстануда қателіктер бар.	Жазғаны түсініксіз, мазмұнына ілесу қиын. APA style-ды ұстануда көптеген қателіктер бар.

**ЖИЫНТЫҚ БАҒАЛАУ РУБРИКАТОРЫ
ОҚУ НӘТИЖЕЛЕРІН БАҒАЛАУ КРИТЕРИЙЛЕРІ**

Жер учаскелерін қалыптастыру жөніндегі жерге орналастыру жобасын жасау қағидаларын бекіту туралы

Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2022 жылғы 3 маусымдағы № 180 бұйрығын талдау» жазбаша тапсырмасы (АБ 100%-ның 25%)

Критерий	«Өте жақсы» 20-25 %	«Жақсы» 15-20%	«Қанағаттанарлық» 10-15%	«Қанағаттанарлықсыз» 0-10%
Тақырыптың ашылуы және мазмұнның толықтығы	Жер-мүліктік қатынастар туралы теорияларды, тұжырымдамаларды терең түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теориялары мен тұжырымдамаларын түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі.	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теориялар мен тұжырымдамаларды шектеулі түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теорияларды, тұжырымдамаларды үстірт түсіну/ түсінбеушілік. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) берілмейді
Жер-мүліктік құқықтық қатынастардың негізгі мәселелерін ұғынуы	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастар саласындағы заңнамаларды салыстыруды жақсы байланыстырады. Аргументтерді эмпирикалық зерттеудің дәлелдерімен тамаша негіздеу (мысалы, салыстырмалы құқықтық немесе статистикалық талдау негізінде).	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастары саласындағы заңнамаларды салыстыруды байланыстырады. Аргументтерді эмпирикалық зерттеудің дәлелдерімен күшейтеді.	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастары саласындағы заңнамаларды салыстыруда байланысы шектеулі. Эмпирикалық зерттеулердің дәлелдерін шектеулі қолдану.	Қазақстан Республикасындағы жер-мүліктік қатынастары саласындағы заңнамаларды салыстыруда байланысы шамалы немесе жоқ. Эмпирикалық зерттеулерді аз немесе мүлдем қолданбайды
Саясат ұсынысы немесе практикалық ұсынымдар / ұсыныстар	Қазақстанда жер-мүліктік қатынастарды саласындағы, жер қатынастарын мемлекеттік реттеу бойынша сауатты саяси және/немесе практикалық ұсынымдар мен ұсыныстар ұсынады.	Қазақстанда аграрлық саланы, жер қатынастарын мемлекеттік реттеуді жетілдіру бойынша кейбір саяси және/немесе практикалық ұсынымдарды және ұсыныстарды ұсынады	Қазақстанда жер-мүліктік қатынастары саласындағы, жер қатынастарын мемлекеттік реттеу бойынша шектеулі саясат және практикалық ұсынымдар. Ұсынымдар маңыздылау емес, мұқият талдауға негізделмеген және таяз.	Қазақстанда жер-мүліктік қатынастары саласындағы жер қатынастарын мемлекеттік реттеу бойынша Саясат пен практикалық ұсынымдар аз немесе мүлдем жоқ немесе өте төмен сападағы ұсынымдар.
Жазу, APA style	Жазу айқындықты, нақтылықты және дұрыстығын көрсетеді. APA style-ды қатаң ұстанады.	Жазу айқындықты, нақтылықты және дұрыстығын көрсетеді. Негізінен APA style-ды ұстанады.	Жазуда кейбір негізгі қателер бар және анықтықты жақсарту қажет. APA style-ды ұстануда қателіктер бар.	Жазғаны түсініксіз, мазмұнына ілесу қиын. APA style-ды ұстануда көптеген қателіктер бар.

**ЖИЫНТЫҚ БАҒАЛАУ РУБРИКАТОРЫ
ОҚУ НӘТИЖЕЛЕРІН БАҒАЛАУ КРИТЕРИЙЛЕРІ**

«Шет елдер мен ҚР жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу ерекшеліктерін салыстыру» жазбаша тапсырмасы (АБ 100%-ның 25%)

Критерий	«Өте жақсы» 20-25 %	«Жақсы» 15-20%	«Қанағаттанарлық» 10-15%	«Қанағаттанарлықсыз» 0-10%
Тақырыптың ашылуы және мазмұнның толықтығы	Жер-мүліктік қатынастар туралы теорияларды, тұжырымдамаларды терең түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теориялары мен тұжырымдамаларын түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі.	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теориялар мен тұжырымдамаларды шектеулі түсіну. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) беріледі	Жер-мүліктік қатынастары мен құқықтық қатынастар туралы теорияларды, тұжырымдамаларды үстірт түсіну/ түсінбеушілік. Негізгі дереккөздерге тиісті және орынды сілтемелер (дәйексөздер) берілмейді
Аргументтердің негізділігі	Ұсынылған аргументтер нақты, дәлелді және теориялық негіздемеге сүйенген. Шетел мемлекеттерінің және ҚР жылжымайтын мүлікті тіркеу заңнамаларына сілтемелер берілген.	Аргументтер негізінен дұрыс, бірақ кейбір дәлелдер қосымша негіздеуді талап етеді. Негізгі дереккөздер мен құжаттар пайдаланылады, бірақ толық қамтылмаған.	Аргументтер негізсіз немесе толық емес, дәлелдер жеткіліксіз, теориялық немесе тәжірибелік негіздеме әлсіз.	Аргументтер жоқ немесе өте әлсіз, олар дәйекті түрде негізделмеген.
Қарсы пікірлерге жауап беру	Қарсы пікірлерге жауап беру дәйекті және нақты, қарсы аргументтер мен дәлелдер сәтті қолданылады. Дебат барысында екінші тараптың ұстанымдары талданып, қисынды түрде теріске шығарылған.	Қарсы пікірлерге жауап беру дұрыс, бірақ кейбір жағдайларда аргументтер толық емес немесе нақты жауаптар жоқ.	Қарсы пікірлерге жауап беткей сипатта, аргументтер әлсіз немесе дұрыс негізделмеген.	Қарсы пікірлерге жауап беру жоқ немесе мүлдем әлсіз.
Пайдаланылған әдебиеттер мен дереккөздер	Барлық пайдаланған дереккөздер дұрыс және дәл келтірілген. Құжаттар, келісімдер мен заңнамаларға толық әрі нақты сілтемелер жасалған.	Пайдаланылған әдебиеттер жеткілікті, бірақ кейбір дереккөздер жетіспейді немесе толық емес. Сілтемелер дұрыс жасалған.	Әдебиеттер мен дереккөздер аз немесе ескірген. Сілтемелер кейбір жерлерде дұрыс емес.	Дереккөздер жоқ немесе дұрыс көрсетілмеген әдебиеттерге сілтемелер жоқ.

1-дәріс.

Тақырыбы: Жер учаскесі азаматтық және жер құқығының объектісі ретінде.

Дәрістің мақсаты - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер учаскесі азаматтық және жер құқығының объектісі ретінде ерекшеліктерін талдау.

Негізгі терминдер: жер учаскесі, жер құқығы.

Дәріс сұрақтары:

1. Жер учаскесі азаматтық және жер құқығының объектісі ретінде сипаттамасы.
2. Жылжымайтын мүлік және табиғи объект, ресурс ретінде жер учаскелерінің құқықтық режимінің түсінігі.
3. Жер учаскесі жылжымайтын мүлік ретінде.

1. Жер учаскесі азаматтық және жер құқығының объектісі ретінде сипаттамасы

Жер учаскесі азаматтық және жер құқығының маңызды объектісі болып табылады. Азаматтық құқық тұрғысынан, жер учаскесі жылжымайтын мүлікке жатады, яғни ол физикалық тұрғыда орын ауыстыра алмайды және басқа заттарға тәуелсіз түрде пайдаланылады. Азаматтық құқық бойынша жер учаскесінің иесі оны еркін пайдалана алады, бірақ бұл пайдалану заңда көрсетілген шектеулер мен міндеттемелерге сәйкес болуы керек.

Жер құқығы тұрғысынан, жер учаскесі мемлекет меншігіндегі негізгі ресурс болып табылады. Жер учаскесінің құқықтық режимі заңдармен реттеледі, онда жер учаскелерін пайдалану, қорғау және иелену ережелері көрсетілген. Қазақстан Республикасының Жер кодексі жер учаскелерін пайдалану тәртібін анықтайды және жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды қамтамасыз етуге бағытталған.

2. Жылжымайтын мүлік және табиғи объект, ресурс ретінде жер учаскелерінің құқықтық режимінің түсінігі

Жер учаскесі жылжымайтын мүлік ретінде оның физикалық қасиеттерімен байланысты, яғни оны бір орыннан екінші орынға ауыстыру мүмкін емес. Жылжымайтын мүлік ретінде жер учаскелерімен жасалатын мәмілелер, оның ішінде сату, сатып алу, жалға алу, мұрагерлікке қалдыру және т.б. Азаматтық кодекс пен Жер кодексімен реттеледі. Жер учаскелері жылжымайтын мүлік ретінде мемлекеттік тіркеуге жатады, бұл тіркеу олардың құқықтық мәртебесін растайды.

Жер учаскесі табиғи объект және ресурс ретінде де маңызды рөл атқарады. Табиғи объект ретінде жер учаскелері өздерінің экологиялық, экономикалық және әлеуметтік құндылықтарына байланысты пайдаланылады. Қазақстан Республикасының заңнамасында жер учаскелерін тиімді пайдалану және қорғау, жерді өңдеу және пайдалану кезінде экологиялық талаптарды сақтау мәселелері реттелген.

3. Жер учаскесі жылжымайтын мүлік ретінде

Жер учаскесі жылжымайтын мүлік ретінде құқықтық және экономикалық маңызды объект болып табылады. Жер учаскесі жердің беткі қабатының белгілі бір бөлігін білдіреді және ол кеңістікте нақты шекаралармен белгіленеді. Жер учаскелері мемлекеттік тіркеуге жатады және олармен жасалатын кез-келген мәмілелер міндетті түрде тіркеуге алынады.

Жер учаскесі жылжымайтын мүлік ретінде бірнеше ерекшеліктерге ие:

1. ****Тіркеу****: Жер учаскелері Қазақстан Республикасының Жер кадастрында тіркеледі, бұл олардың құқықтық мәртебесін және нақты шекараларын анықтайды.

2. ****Мәмілелер****: Жер учаскелерімен жасалатын мәмілелер, оның ішінде сату, сатып алу, жалға беру, мұрагерлікке қалдыру және т.б. азаматтық заңнамаға сәйкес рәсімделеді. Бұл мәмілелерді нотариуспен куәландыру және тіркеу міндетті болып табылады.

3. ****Пайдалану****: Жер учаскелерін пайдалану заңнамаға сәйкес жүргізілуі керек. Жерді мақсатты пайдалану, оның ішінде ауыл шаруашылық, тұрғын үй, өнеркәсіптік мақсаттарға пайдалану заңмен реттеледі.

4. ****Қорғау****: Жер учаскелерін қорғау және ұтымды пайдалану мемлекеттік бақылауда болады. Жер ресурстарын қорғау және тиімді пайдалану, экологиялық талаптарды сақтау міндетті болып табылады.

Жер учаскесі жылжымайтын мүлік ретінде экономикалық құндылыққа ие және ол жерге қатысты құқықтар мен міндеттемелерді нақтылайды. Бұл құқықтық режим жер учаскелерінің қауіпсіздігін қамтамасыз етеді және олардың тиімді пайдаланылуына жағдай жасайды.

Өзін-өзі бақылауға арналған сұрақтар:

1. **Жер учаскесі азаматтық және жер құқығының объектісі ретінде мәнін қарастырыңыз.**

2. **Жылжымайтын мүлік және табиғи объект, ресурс ретінде жер учаскелерінің құқықтық режимінің түсінігі түсіндіріңіз.**

3. **Қолданыстағы заңнамаға сәйкес жер учаскесі және жер ұғымына талдау жасаңыз**

Әдебиет:

1. Негізгі:

1. Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл

2. Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

2. Қосымша:

3. Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

4. Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының

Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

5. Айгаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл

2-дәріс.

Тақырыбы: Жер-мүліктік қатынастарын құқықтық реттеу қағидалары.

Дәрістің мақсаты - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес Жер-мүліктік қатынастарын құқықтық реттеу қағидаларын талдау.

Негізгі терминдер: жер учаскесі, құқық қағидалары.

Дәріс сұрақтары:

- a. Жер-мүліктік қатынастарын құқықтық реттеу қағидаларының сипаттамасы
- b. Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмауы және бөлінбейтіндігі қағидасы, жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау қағидасы;
- c. жерді қорғау және ұтымды пайдалану қағидасы;
- d. жерді мақсатты пайдалану қағидасы; ауыл шаруашылығы жерлерінің басымдығы қағидасы; жердің жай-күйі және оның қолжетімділігі туралы ақпарат беру қағидасы;
- e. жерді пайдалану мен қорғау шараларын мемлекеттік қолдау қағидасы;
- f. жердің бүлінуінің алдын алу немесе оның зардаптарын жою қағидасы;
- g. жерді пайдаланғаны үшін төлем қағидасы.

Жер-мүліктік қатынастарын құқықтық реттеу қағидаларының сипаттамасы

Жер-мүліктік қатынастарды құқықтық реттеу қағидалары жерді пайдалану мен қорғауды, жер ресурстарын ұтымды пайдалануды қамтамасыз ететін негізгі принциптер жиынтығы болып табылады. Бұл қағидалар заңнамалық актілермен бекітіліп, жерге байланысты қатынастардың барлық субъектілеріне міндетті болып табылады. Олар жер ресурстарын тиімді пайдалану, қорғау, мемлекеттік бақылау және жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін анықтауға бағытталған.

Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмауы және бөлінбейтіндігі қағидасы, жерді табиғи ресурс, Қазақстан Республикасы халқының өмірі мен қызметінің негізі ретінде сақтау қағидасы

Бұл қағида Қазақстан Республикасының аумағының біртұтастығын, қол сұғылмауын және бөлінбейтіндігін қамтамасыз етеді. Жер – Қазақстан халқының өмірі мен қызметінің негізі болып табылатын табиғи ресурс ретінде қарастырылады. Бұл қағида жерді қорғау және оны ұрпақтан ұрпаққа

сақтау міндетін жүктейді, сондай-ақ жердің мемлекет меншігінде болуын қамтамасыз етеді.

Жерді қорғау және ұтымды пайдалану қағидасы

Бұл қағида жерді пайдалану кезінде экологиялық талаптарды сақтау, жер ресурстарын сақтау және қалпына келтіру шараларын қабылдау қажеттілігін көрсетеді. Жерді ұтымды пайдалану – жер ресурстарын тиімді пайдалану, топырақтың құнарлылығын сақтау және арттыру, эрозияның алдын алу және жердің экологиялық жағдайын жақсарту шараларын қамтиды.

Жерді мақсатты пайдалану қағидасы; ауыл шаруашылығы жерлерінің басымдығы қағидасы; жердің жай-күйі және оның қолжетімділігі туралы ақпарат беру қағидасы

Жерді мақсатты пайдалану қағидасы жерді заңда белгіленген мақсаттарға сәйкес пайдалану қажеттілігін көрсетеді. Жер учаскесі тек қана мақсатына сай пайдаланылуы тиіс, мысалы, ауыл шаруашылығы жерлері тек ауыл шаруашылығы мақсаттарына пайдаланылуы керек.

Ауыл шаруашылығы жерлерінің басымдығы қағидасы ауыл шаруашылығы мақсаттарына пайдаланылатын жерлердің сақталуын және оларды басқа мақсаттарға пайдалану кезінде ерекше қорғауды қамтамасыз етеді.

Жердің жай-күйі және оның қолжетімділігі туралы ақпарат беру қағидасы жердің жағдайы мен қолжетімділігі туралы мәліметтердің ашықтығын және қолжетімділігін қамтамасыз етеді. Бұл қағида жер ресурстарының жағдайы туралы ақпаратты жинау, сақтау және тарату процесін реттейді.

Жерді пайдалану мен қорғау шараларын мемлекеттік қолдау қағидасы

Бұл қағида мемлекет тарапынан жерді пайдалану мен қорғау шараларына қолдау көрсету қажеттілігін көрсетеді. Бұл қолдау қаржылық, техникалық, ақпараттық және басқа да ресурстарды қамтуы мүмкін. Мемлекет жер пайдаланушыларға субсидиялар, жеңілдіктер, техникалық көмек көрсету арқылы жерді ұтымды пайдалану және қорғау шараларын жүзеге асыруға жәрдемдеседі.

Жердің бүлінуінің алдын алу немесе оның зардаптарын жою қағидасы

Бұл қағида жердің бүлінуін болдырмау және бүлінген жерлерді қалпына келтіру шараларын қабылдауды міндеттейді. Жер ресурстарын

қорғау, эрозияға қарсы шараларды жүзеге асыру, топырақтың құнарлылығын сақтау және арттыру, ластанған жерлерді тазалау және қалпына келтіру – бұл қағиданың негізгі талаптары болып табылады.

Жерді пайдаланғаны үшін төлем қағидасы

Бұл қағида жерді пайдаланғаны үшін төлем енгізу қажеттілігін көрсетеді. Жерді пайдалану құқығы ақылы негізде жүзеге асырылады, бұл жерді тиімді пайдалану және қорғауға ынталандырушы фактор болып табылады. Жерді пайдаланғаны үшін төлемдер жергілікті және республикалық бюджеттерге түседі және оларды жер ресурстарын басқару мен қорғауға жұмсалады.

Бұл қағидалар жер-мүліктік қатынастарды құқықтық реттеудің негізгі принциптерін айқындайды және жер ресурстарын тиімді пайдалану, қорғау және басқаруға бағытталған шараларды жүзеге асыруға негіз болып табылады.

Өзін-өзі бақылауға арналған сұрақтар:

1. Жер-мүліктік қатынастарын құқықтық реттеу қағидаларының сипаттамасы

мәнін қарастырыңыз.

2. Әрбір қағиданы жеке түсіндіріңіз.

Әдебиеттер:

1. Негізгі:

1. Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл

2. Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

2. Қосымша:

3. Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

4. Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

5. Айғаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл

3-дәріс.

Тақырыбы: Жер- мүліктік қатынастарды құқықтық реттеудің қайнар көздерінің жалпы сипаттамасы

Дәрістің мақсаты - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес Жер- мүліктік қатынастарды құқықтық реттеудің қайнар көздерінің жалпы сипаттамасын талдау.

Негізгі терминдер: қайнар көздер, құқық нормалары.

Дәріс сұрақтары:

- 1) Жер- мүліктік қатынастарды құқықтық реттеудің қайнар көздерінің жалпы сипаттамасы.
- 2) Жер-меншік қатынастарын реттеу саласындағы нормативтік құқықтық актілер түсінігі, түрлері, жүйесі.
- 3) Жер қатынастарын реттеу жүйесіндегі мәмілелер туралы нормалардың алатын орны.

Жер-мүліктік қатынастардың қайнар көздерінің түсінігі және белгілері «Құқықтың қайнар көзі» ең алғаш екі мың жыл бұрын пайда болған, оны Тит Ливий он екі таблица заңдарын сипаттай отырып, рим құқығының қайнар көзі ретінде пайдаланған. Жалпы құқықтың қайнар көздері мемлекеттің құқық шығармашылық қызметінің сыртқы нысаны болып табылады. Мемлекеттің еркі құқықтың қайнар көздері арқылы барлығына бірдей сипатқа ие бола алады. Жер құқығының қайнар көздері дегенміз – өз құзыреті шегінде мемлекеттік билік органдарымен қабылданған жер құқығы қатынастарын реттеуге бағытталған нормативтік-құқықтық актілердің, халықаралық келісім-шарттардың жиынтығы болып табылады. Бұлардың негізгі мақсаты – мемлекеттің жер саясатын білдіре отырып оны жүзеге асыру. Бұл жерде сот прецеденттерінің әдет-ғұрып ережелері есепке алынбайды. Белгілері: • Жер қатынастары саласындағы мемлекеттің саясатын жүргізуді қамтамасыз етуге бағытталған; • Жер қатынастарын реттеуге бағытталған; • Бірнеше рет қолданылады; • Жер құқық қатынастары субъектілерімен орындалуға міндетті болып табылады. Жер құқығының қайнар көзі болып жер қатынастарын реттейтін құқықтық актілер табылады. Құқықтық актілер мынадай жалпы талаптарға сай келуге: 1) нормативтік немесе жеке-дара билік ететін құқықтық нұсқамаларды қамтуға; 2) республикалық референдумда не осы Заңда және өзге де заңнамалық актілерде белгіленген тәртіппен қабылдануға; 3) айқындалмаған тұлғалар тобына немесе жеке-дара айқындалған тұлғаларға арналуға; 4) қоғамдық қатынастарды реттеуге бағытталуға; 5) жеке және (немесе) заңды тұлғалардың құқықтары мен міндеттерінің туындауына, оларды өзгертуге, толықтыруға немесе тоқтатуға бағытталуға тиіс. Құқықтық актілер мынадай түрлерге: 1) нормативтік құқықтық актілерге; 2) нормативтік емес құқықтық актілерге бөлінеді. Қазақстан Республикасының Конституциясының 9-бабына сәйкес Қазақстан Республикасы біртұтас мемлекет болып табылады, сол себептен жер заңдары да Республиканың барлық аймағы үшін бірдей болып табылады. 2. Жер

құқығының қайнар көздері мен жер заңнамасының арақатынасы Жер құқық теориясында жер құқығының қайнар көздері мен жер заңнамасы деген ұғымды өзара ажырата білген дұрыс. Себебі жер құқығының қайнар көздері кең мағынада қарастырылатын ұғым болса, жер заңдары тар мағынада қарастырылады. Жер құқығының қайнар көздері ретінде Қазақстан Республикасының Қылмыстық кодексі, Азаматтық кодексі, Кәсіпкерлік кодексі т.б. жер құқық қатынастарын реттеу барысында қолданылатын өзге де актілер де болуы мүмкін. Ал, жер құқық заңдары жер құқық қатынастарын реттеуге бағытталған және тікелей аталған салада қолданылады. Мәселен, Жер кодексі, Жер құқығының қайнар көздері қарамас бұрын, жер заңдарының мақсаты мен міндетін анықтап алу қажет. Қазақстан Республикасының қолданыстағы жер заңын саралай отырып, келесі жайттарды бөліп алуға болады. Жер құқығы заңдарының міндеттері мен мақсаттары заң актілерінде айтылғанымен, ғылыми зерттеулерде және оқулықтарда арнайы зерттелмеген. Осы ұғымдардың анықтамасы мен мәнін ашу ғылым үшін де, білім үшін де өзекті мәселе болып саналады.

3. Жер заңнамасының мақсаты мен міндеттері Қазақстан Республикасы жер заңнамасын теориялық тұрғыдан зерделей отырып, жер заңнамасының келесідей мақсаттары мен міндеттерін бөліп қарастыруға болады. Жер заңдарының мақсатына мыналар жатады: - өндірістің экологиялық қауіпсіз технологияларын ынталандыру және басқада іс-шараларды жүргізу арқылы жердің тозуы мен бүлінуін, шаруашылық қызметін басқа да қолайсыз зардаптарын болдырмау; - тозған немесе бүлінген жерді жақсарту мен қалпына келтіруді қамтамасыз ету; - жерді оңтайлы пайдаланудың экологиялық нормативтерін тәжірбиеге енгізу болып табылады. Қазақстан Республикасы жер заңдарының міндеттері: - жер учаскесіне меншік құқығы мен жер пайдалану құқығы туындауының, өзгертілуі мен тоқтатылуының негіздерін, шарттары мен шектерін; - жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттерін жүзеге асыру тәртібін белгілеу; - жерді ұтымды пайдалану мен қорғауды, топырақ құнарлылығын ұдайы қалпына келтіріп отыруды, табиғи ортаны сақтау мен жақсартуды қамтамасыз ету мақсатында жер қатынастарын реттеу; - шаруашылық жүргізудің барлық нысандарын тең құқық пен дамыту үшін жағдайлар жасау; - жеке және заңды тұлғалар мен мемлекеттің жерге құқықтарын қорғау; - жылжымайтын мүлік рыногын жасау мен дамыту; - жер қатынастары саласында заңдылықты нығайту болып табылады.

4. Жер құқығы қайнар көздерінің жіктелуі (әрекет етуі бойынша; құқықтық қатынастарды реттеу шеңбері бойынша; актіні қабылдаған орган бойынша; заң күші бойынша) Қазақстан Республикасының Құқықтық актілер туралы 2016 жылғы 6 сәуірдегі заңына сәйкес, Нормативтік құқықтық актілер негізгі және туынды деп бөлінеді. Нормативтік құқықтық акт – республикалық референдумда қабылданған не уәкілетті орган қабылдаған, құқық нормаларын белгілейтін, өзгертетін, толықтыратын, олардың қолданысын тоқтататын немесе тоқтата тұратын, белгіленген нысандағы, қағаз жеткізгіштегі жазбаша ресми құжат және сонымен бірдей электрондық құжат. Нормативтік құқықтық актілердің

негізгі түрлеріне мыналар жатады: 1) Қазақстан Республикасының Конституциясы, Қазақстан Республикасының конституциялық заңдары, Қазақстан Республикасының кодекстері, Қазақстан Республикасының шоғырландырылған заңдары, Қазақстан Республикасының заңдары; 2) Қазақстан Республикасы Президентінің нормативтік құқықтық жарлықтары; 3) Қазақстан Республикасы Қауіпсіздік Кеңесі Төрағасының нормативтік құқықтық актілері; 4) Қазақстан Республикасы Парламентінің және оның Палаталарының нормативтік құқықтық қаулылары; 5) Қазақстан Республикасы Үкіметінің нормативтік құқықтық қаулылары; 6) Қазақстан Республикасы Конституциялық Кеңесінің, Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының нормативтік қаулылары; 7) Қазақстан Республикасы Орталық сайлау комиссиясының, Қазақстан Республикасының Республикалық бюджеттің атқарылуын бақылау жөніндегі есеп комитетінің, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің және өзге де орталық мемлекеттік органдарының нормативтік құқықтық қаулылары; 8) Қазақстан Республикасы министрлерінің және орталық мемлекеттік органдардың өзге де басшыларының нормативтік құқықтық бұйрықтары; 9) орталық мемлекеттік органдардың ведомстволары басшыларының нормативтік құқықтық бұйрықтары; 10) мәслихаттардың нормативтік құқықтық шешімдері, әкімдіктердің нормативтік құқықтық қаулылары, әкімдердің нормативтік құқықтық шешімдері және тексеру комиссияларының нормативтік құқықтық қаулылары. Нормативтік құқықтық актілердің туынды түрлеріне мыналар жатады: 1) ереже; 2) техникалық регламент; 3) мемлекеттік көрсетілетін қызмет стандарты; 4) мемлекеттік көрсетілетін қызмет регламенті; 5) қағидалар; 6) нұсқаулық. Туынды түрдегі нормативтік құқықтық актілер негізгі түрлердегі нормативтік-құқықтық актілер арқылы қабылданады немесе бекітіледі /немесе/ олармен біртұтастық құрайды. Туынды түрдегі нормативтік құқықтық актінің нормативтік-құқықтық актілер сатысында алатын орны негізгі түрдегі актінің деңгейімен анықталады. Жер заңдарының жүйесі де осы ережелерге бағынады. Жіктеу негіздері бойынша: заң күші бойынша; қолданылатын аумақтық кеңістік бойынша; реттелетін қатынастардың түріне байланысты; Заң күшіне байланысты заңдар және заңға тәуелді нормативтік құқықтық актілер болып бөлінеді. Заң – аса маңызды қоғамдық қатынастарды реттейтін, Қазақстан Республикасының Конституциясында көзделген негізге алынатын қағидастар мен нормаларды белгілейтін нормативтік құқықтық акт. Заңға тәуелді нормативтік құқықтық актілер – заңнамалық және сатысы бойынша өзге де жоғары тұрған нормативтік құқықтық актілердің негізінде және (немесе) оларды орындау үшін және (немесе) одан әрі іске асыру үшін шығарылатын, заңнамалық актілер болып табылмайтын өзге де нормативтік құқықтық актілер Заңдар. Заңдардың өзі кодекстер және жай заңдар болып бөлінеді. Кодекстер белгілі бір жүйеге келтіріліген, яғни кодификацияланған және белгілі бір қатынастардың бірыңғай тобын реттейтін заңның бір түрі олып табылады. Мысалы: Қазақстан Республикасының Жер кодексі, Экологиялық кодексі, Орман кодексі, Су кодексі т.б. Ал жай заңдардың қатарына Қазақстан

Республикасының Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы заң, т.б. Президент жарлықтары. Президент жарлықтары өз кезегінде конституциялық заң күші бар, заң күші бар және жай жарлықтар болып үш түрге бөлінеді. Мысалы: Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы заң күші бар жарлығы, Жекешелендіру туралы заң күші бар жарлығы т.б. Үкімет қаулылары. Мысалы: 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, т.б. Конституциялық Кеңестің қаулылары. Қазақстан Республикасы Конституциялық Кеңестің 23 сәуір 2003 жылғы Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабының 3 тармақшасын ресми талқылау (түсіндіру) туралы қаулысы. Қазақстан Республикасы Конституциясының 2-бабы 2- тармағы мен 6-бабы 3-тармағына түсініктеме беру барысында Конституциялық Кеңес сұралған мәселелерге қатысты бірінші сұраққа мыналардан шыға отырып, түсінік берді. Мемлекеттің өз аумағының тұтастығын, қолсұғылмаушылығы мен ажырамастығын қамтамасыз етуі экономикалық, әскери, құқықтық және ұйымдастырушылық сипаттағы мыналарға бағытталған кешенді іс-шараларды жүзеге асыруды көздейді: - экономикалық өзара іс-қимылда мемлекет иммунитетін нығайту; - Қазақстан Республикасының басқа мемлекетке өз аумағының бір бөлігін біржақты беруге көнуі заңды түрде мүмкін еместігі; - республика территориясын жаулап алуды, қосу не бөлісуді болдырмау; - мақсаттары немесе әрекеттері Қазақстан Республикасының тұтастығын бұзуға бағытталған қоғамдық бірлестіктерді құруға және олардың әрекет етуіне тыйым салу; - мемлекеттің жергілікті органдарының мемлекет құрамынан шығу және өздерінің құқықтық статустарын біржақты тәртіпте өзгерту туралы мәселе қоюға құқықтарының жоқтығы; - мемлекет органдарына республиканың аумақтық тұтастығы мен егемендігін қорғау және сақтауға қажетті және жеткілікті шараларды қабылдауда міндеттер жүктеу. Аумақтық тұтастық - Қазақстанның ұлттық қауіпсіздігінің айқындаушы шарты. Республиканың бірлігі мен аумақтық тұтастығын өзгерту Конституцияға өзгерістер мен қосымшалар енгізудің себебі бола алмайды. Жоғарғы соттың нормативтік күші бар қаулылары. Мысалы, Соттардың жер заңдарын қолдануының кейбір мәселелері туралы Қазақстан Республикасы Жоғарғы Сотының 2007 жылғы 16 шілдедегі № 6 нормативтік қаулысы, т.б. Орталық атқарушы органдардың нормативтік актілері. Ол ережелер, нұсқаулар, бұйрықтар, т.б. Бақылау сұрақтары 1. Жер құқығының қайнар көздерінің

жалпы сипаттамасы және түрлері. 2. Құқық қайнар көзі ретінде нормативтік актілердің белгілері. 3. Жер құқығы қайнар көздерінің жіктелуі. (әрекет етуі бойынша; құқықтық қатынасты реттеу шеңбері бойынша; актіні қабылдаған орган бойынша; заң күші бойынша). 4. Жер қатынастарын реттеудің конституциялық негіздері. 5. Заңдар жер құқығының қайнар көзі ретінде. Заңдардың жоғарғы заңды күші. 6. Заң күші бар Президент жарлықтары жер құқығының қайнар көзі ретінде. 7. Қазақстан Республикасының 20 маусым 2003 жылы қабылданған Жер Кодексі Жер құқығының негізгі қайнар көзі ретінде. 8. Қазақстан Республикасының Конституциясы жер құқығының қайнар көзі ретінде. 9. Заңдар және заңға негіз, нормативтік актілер - жер құқығының қайнар көзі ретінде. Жергілікті өкілді және атқарушы органдардың шешімдері жер құқығының қайнар көзі ретінде. Ведомстволық актілер жер құқығының қайнар көзі ретінде. Жер қатынастарын реттеудегі сот тәжірибесінің орны. 10. Қазақстан Республикасының жер заңдарының даму перспективалары.

Әдебиеттер:

1. Негізгі:

❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл

❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

2. Қосымша:

❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

❖ Айғаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл

4 дәріс. Жерге меншік құқығының ұғымы, түрлері. (ПРОБЛЕМАЛЫ ДӘРІС)

Дәрістің мақсаты - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер меншік құқығының ұғымы, түрлері, ерекшеліктерін талдау.

Негізгі терминдер: жерге меншік, жеке меншік құқығы, мемлекеттік меншік.

Сұрақтары:

1. Жерге меншік құқығының түсінігі және түрлері
2. Жерге мемлекеттік меншік құқығы, оның объектісімен субъектілері және жүзеге асыру ерекшеліктері
3. Жерге жеке меншік құқығы, оның объектілері мен субъектілері және жүзеге асыру ерекшеліктері
4. Жер учаскесі жерге заттық құқықтың объектісі ретінде түсінігі, белгілері және түрлері

1. Жерге меншік құқығының түсінігі және түрлері Меншік құқығы тікелей заңнан туындайтын бастапқы субъективтік құқықтың бірі болып табылады. Меншік құқығы иесіне өзіне тиесілі мүлік – жер учаскесіне экономикалық тұрғыдан билік етуді бекітіп береді. Бұл құқық меншік иесіне тиесілі жер учаскесін өз қарауы бойынша қоғамдық мүддені ескере отырып пайдалануға мүмкіндік береді. Сол себептен, жерге меншік құқығы кез-келген өзге мүлікке меншік құқығы сияқты шексіз емес. Жерге меншік құқығы деген ұғымды екі түрлі, объективтік және субъективтік мағынада қарастыруға болады. Объективтік мағынада: Бұл ұғым жерге меншік құқығын жүзеге асырумен туындайтын қатынастарды реттеуге бағытталған құқықтық нормалардың жиынтығы болып табылады. Бұл нормалар Қазақстан Республикасының көптеген заңнамаларында орын тапқан. Мәселен, Қазақстан Республикасының Жер кодексі, Азаматтық кодексі т.б. Субъективтік мағынада: Бұл ұғым тұлғаның өзіне тиесілі жер учаскесін заңда көрсетілген тәртіп пен шарттарды иелену, пайдалану және билік ету құқығын білдіреді. Жерге меншік құқығының мазмұнын иелену, пайдалану және билік ету құқығы құрайды. Жер учаскесін иелену құқығы дегеніміз – заңда қарастырылған шекте меншік иесінің іс жүзінде жер учаскесін иемдену құқығы. Мысалы: жер учаскесін қоршап алуы, жер учаскесіне меншік құқығын куәландыратын құжаттарды дайындауы т.б. Жер учаскесін пайдалану құқығы дегеніміз – жер меншік иесінің өзінің шаруашылық және өзге қажеттіліктерін қанағаттандыру мақсатында жер учаскесінің пайдалы қасиеттерін алуды жүзеге асырудың заңмен қамтамасыз етілген мүмкіндігі. Мысалы: жер учаскесіне дәнді-дақылдар егіп, өнімге меншік құқығын жүзеге асыруы, жер учаскесінде тұрғын үй құрылысын жүргізуі, мемлекеттік салық органдарының жер учаскесіне салық жинап алуы т.б. Жер учаскесіне билік ету құқығы дегеніміз – меншік иесінің заңда рұқсат берілген шекте өзіне тиесілі жер учаскесінің заңды тағдырын шешу құқығы. Меншік иесі өзінің жер учаскесіне қатысты оның нысаналы мақсатын өзгертпей, Қазақстан

Республикасының заң актілерінде тыйым салынбаған кез- келген мәмілелерді жасасуға құқылы. Жер кодексінің 33-бабына сәйкес, меншік иелері: 1) ортақ пайдаланудағы; 2) қорғаныс қажеттеріне берілген; 3) орман қорының; 4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы; 5) қызметтік жер телімінің; 6) уақытша өтеусіз және уақытша қысқа мерзімді өтеулі жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің; 7) кепілге беруді қоспағанда, шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің; 8) су қорының жерінде жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруды қоса алғанда, жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасасуына жол берілмейді. Қазақстан Республикасы Конституциясының 6-бабына сәйкес, жер заңда көзделген шектер мен тәртіпте жеке меншікте болуы мүмкін. Жерге мемлекеттік меншік пен жеке меншіктің бірдей қорғалуы Жер кодексінде де бекітілген. Демек, жерге меншік құқығы екі түрлі нысанда болады. Олар: Жерге мемлекеттік меншік және жерге жеке меншік. Жер учаскесіне азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың жеке меншік құқығын орнықтыру – бұл объективтік қажеттілік. Бұл мыналармен байланысты: Біріншіден, орман және ауыл шаруашылығындағы жер учаскелері өндіріс құралы ғана емес, сонымен қатар, орналасу жері, өндірістің және қоғам мүшелері қызметінің базис – аумағы да болып табылады. Мүліктік сипаттағы объектілер (тұрғын, бағбандық, саяжайлық, өндірістік үйлер, құрылыстар, ғимараттар) мен жер құқығы қатынастарының (ғимараттың, құрылыстың жерін пайдалану, оларды күту, сол жерлерде бағбандықпен және бақшалықпен айналысу) арасында тығыз байланыс болады. Екіншіден, жер учаскесіндегі меншік объектілерін пайдалану мен жер учаскесін нысаналы мақсаты бойынша пайдалану құқығының субъектісі болып тек бір тұлға (жалға беруді есептемегенде) табылады. Тәжірибеде меншік құқығының объектілері немесе жер учаскесі берілетін жағдайларда (сату – сатып алуда, мұрагерлік жағдайында және тағы басқа) жоғарыда аталған екі объект те бірге беріледі. Жердің меншік объектісі ретіндегі ерекшелігі оның кеңістікте белгілі бір шекарада шектелуінен, жылжымайтындығынан және табиғи жағдайлармен қоршаған ортаға тәуелділігінен байқалады.

2. Жерге мемлекеттік меншік құқығы. Объектілері мен субъектілері және жүзеге асыру ерекшеліктері Қазақстан Республикасының жер заңдарына сәйкес, жерге меншік құқығы екі түрге бөлінеді: Жерге мемлекеттік меншік және жерге жеке меншік. 1995 жылы қабылданған Қазақстан Республикасының Конституциясы жерге меншіктің екі нысаны танылып бірдей қорғалады деп бекіткен. Жерге мемлекеттік меншік құқық деп – мемлекеттің Қазақстан Республикасының аумағындағы өзіне тиесілі жер учаскелерін заңда көрсетілген талаптар мен шарттар негізінде иелену, пайдалану және билік ету құқығы болып танылады. Мемлекеттік меншік құқығының объектілері болып жеке меншікке берілмеген жерлердің барлығы табылады. Мемлекеттік меншіктегі жер учаскелерін шартты түрде екі түрге бөліп қарастыруға болады: Айналымнан алынып тасталған жер учаскелері және айналымда шектеулі жер учаскелері.

Қазақстан Республикасының Жер кодексінің 26-бабы жеке меншікте бола алмайтын жер учаскелерінің түрлерін нақты белгілей отырып, жеке меншік құқығының объектілерін шектеп отыр. Айналымнан алынып тасталған жер учаскелері жеке меншік құқығында бола алмайды, сәйкесінше, олармен кезкелген азаматтық-құқықтық мәмілелер жасауға тыйым салынған. Ал, айналымда шектелген жер учаскелері жеке меншікке берілмейді, дегенмен, заңда көзделген шектер мен тәртіпте жеке меншікте болуі мүмкін. Мемлекеттік билік органдарына, мемлекеттік ұйымдар мен мекемелерге берілген, қорғаныс және ұлттық қауіпсіздік мұқтаждары үшін пайдаланылатын, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар алып жатқан, сауықтыру және тарихи-мәдени мақсаттағы, орман және су қорларының, елді мекендер жеріндегі ортақ пайдаланудағы, босалқы жер қорындағы, оның ішінде арнайы жер қорының жер учаскелері, жайылымдық және шабындық алқаптар, сондай-ақ жеке меншікке берілмеген шалғайдағы жайылымдар мен басқа да жерлер мемлекеттік меншікте болады. Мынадай жер учаскелері: • қорғаныс және мемлекеттік қауіпсіздік, мемлекеттік меншіктегі қорғаныс өнеркәсібі қажеттеріне; Қазақстан Республикасының Мемлекеттік шекарасын қорғау және күзету үшін тұрғызылған инженерлік-техникалық құрылыстар, коммуникациялар орналасқан; кеден қажеттеріне арналған жер учаскелері; • ерекше қорғалатын табиғи аумақтар; • Кодекстің 128-бабының 4-тармағында санамаланған жер учаскелерін қоспағанда, орман қорының жері; • Кодекстің 133-бабының 2-тармағында санамаланған жер учаскелерін қоспағанда, су қорының жері; • магистральдық теміржол желілері; • Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімі бойынша мемлекеттік ислам арнайы қаржы компаниясына сатылған ортақ пайдаланудағы автомобиль жолдары салынған жер учаскелерін қоспағанда, ортақ пайдаланудағы автомобиль жолдары; • жеке меншік құқығындағы үйлер мен ғимараттардың және оларға қызмет көрсетуге қажетті жер учаскелерін қоспағанда, елді мекендердегі ортақ пайдаланудағы аумақтар орналасқан жер учаскелері жеке меншікте бола алмайды. Азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың бөлек меншігіне және жер пайдалануына: • тұрғын халықтың мұқтажына пайдаланылатын және соған арналған, оның ішінде облыстық және аудандық маңызы бар қалалар, кенттер, ауылдық елді мекендер шекарасы шегіндегі жайылымдық және шабындық алқаптар; • ортақ пайдаланудағы жолдар, оның ішінде шаруашылықаралық және мекенаралық маңызы бар, сондай-ақ ортақ пайдаланудағы жер учаскелеріне өтуге арналған жолдар; • жер учаскелерінің екі немесе одан көп меншік иелері немесе жер пайдаланушылар бірлесіп пайдаланатын суландыру құрылыстары (суландыру каналдары, суағарлар, құдықтар, суат пункттері) орналасқан жер учаскелері берілмейді. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды, магистральды темір жолдарды, ортақ пайдаланудағы автомобиль жолдарын және магистральды құбырларды кеңейте түсу үшін белгіленген тәртіппен резервке қойылған, сондай-ақ сәулетқала құрылысының және (немесе) құрылыстың бекітілген құжаттамасына сәйкес әкімшілік және әлеуметтік маңызы бар

объектілер (әуежайлар, әуеайлақтар, вокзалдар, станциялар, ортақ пайдаланудағы жолдар, мемлекеттік органдардың әкімшілік ғимараттары, ауруханалар, мектептер, мемлекеттік тұрғын үй қоры, парктер, бульварлар, гүлзарлар және қоғамдық пайдаланудағы басқа объектілер) құрылысына арналған жер учаскелері олардың жобалық игерілуіне дейін жер пайдаланушыларға басқа мақсаттар үшін уақытша пайдалану құқығымен берілуі мүмкін. Жерге мемлекеттік меншік құқығының субъектісі – яғни меншік иелері. Республикалық меншіктегі жерлерге билікті Қазақстан Республикасының Үкіметі жүзеге асырады. Ал, жергілікті меншіктегі жерлерге билікті жер учаскесі орналасқан жердегі жергілікті өкілді және атқарушы органдар жүзеге асырады. Мемлекеттік меншіктегі жерден жер учаскелері: 1) жеке меншікке сатылуы немесе өтеусіз берілуі; 2) әлеуметтік-кәсіпкерлік корпорациялардың жарғылық капиталының (меншігінің) төлеміне берілуі; 3) тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берілуі; 4) Кодексте, Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерінде немесе халықаралық шарттарда көзделген жағдайларда өзге де құқықтық нысандарда іске асырылуы мүмкін.

3. Жерге жеке меншік құқығы. Объектілері мен субъектілері және жүзеге асыру ерекшеліктері Жерге жеке меншік құқығы – жеке тұлғаның немесе мемлекеттік емес заңды тұлғаның өзіне тиесілі жер учаскесін заңда көрсетілген шарттар мен шектерде иелену, пайдалану және билік ету құқығы болып танылады. Қазақстанда жерге жеке меншік құқығы шектеулі нысанда жүзеге асырылады: 1. Қазақстанның азаматтарына алты жағдайда ғана беріледі. Қазақстан Республикасының Жер кодексіне сәйкес, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер келесі жағдайларда Қазақстан Республикасының азаматтарының жеке меншігінде болуы мүмкін: Шаруа \фермер\ қожалығын жүргізу үшін; Өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін; Орман өсіру үшін; Жеке тұрғын үй құрылысы үшін; Саяжай құрылысы үшін; Үйлерді \құрылыстар мен ғимараттарды\ олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері; 2. Қазақстанның заңды тұлғаларына үш жағдайда беріледі. • Ауыл шаруашылық тауарлы өндірісін жүргізу үшін берілуі мүмкін • Орман өсіру үшін; • Үйлерді \құрылыстар мен ғимараттарды\ олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері. 3. Шетелдік тұлғаларға бір ғана жағдайда. Үйлерді \құрылыстар мен ғимараттарды\ олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері. Жерге жеке меншік құқығының объектілері болып Қазақстан Республикасының Жер кодексінде көзделген тәртіпке сәйкес, елді-мекендер, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерлер, заңда көзделген жағдайда орман және су қорларының жерлері табылады. Жерге жеке меншік құқығын орнатпастан бұрын, жер учаскелерін, жер пайдалану құқығын және жер

үлестерін жер айналымына енгізудің заңды түрде қамтамасыз етілген мүмкіндігін анықтау қажет. Яғни жеке меншік құқығының объектісі болып табылатын жер учаскесі немесе жер пайдалану құқығы шаруашылық және азаматтық айналымнан алынбаған, жер заңдарымен жеке меншікте болу мүмкіндігі анықталған, жер учаскесінің шекаралары айқындалған және ол жер учаскесіне құқықтарды куәландыратын құжаттарында көрініс тапқан жер учаскесі болуы тиіс. Жеке меншік құқығындағы үйлер мен ғимараттардың және оларға қызмет көрсетуге қажетті жер учаскелерін қоспағанда елді мекендердегі ортақ пайдаланудағы аумақтар орналасқан жер учаскелері. Жер учаскелеріне жеке меншік құқығының субъектісі – азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалар. Бұл ретте, егер жер заңдарында өзгеше белгіленбесе, азаматтар деп Қазақстан Республикасының азаматтары, сондайақ шетелдіктер мен азаматтығы жоқ адамдар ұғынылады. Қазақстан Республикасының Жер кодексі заңды күшіне енгенге дейін шетел азаматтары, шетел заңды тұлғалары және азаматтығы жоқ адамдар жерге жеке меншік иесі болып табылмайтын. Қазіргі кезде жер заңнамасын саралау нәтижесінде аталған тұлғалардың жеке меншік құқығында үйлерді \ құрылыстар мен ғимараттарды\ олардың мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жерді қоса алғанда, өндірістік және өндірістік емес, оның ішінде тұрғын үйлерді және олардың кешендерін салу үшін немесе олар салынған жер учаскелері бола алатыны анықталды. 4. Жер учаскесі жерге заттық құқықтың объектісі ретінде түсінігі, белгілері және түрлері Жер учаскесі деп – заңда белгіленген тәртіппен жер қатынастары субъектілеріне бекітіліп берілетін тұйық шекара ішіндегі бөлінген жер бөлігі. Жер учаскесінің белгілері мынадай: 1. Тұрақты орналасқандығы; 2. Белгілі шекарада орналасқандығы; 3. Учаскеге құқығы бар екендігін растайтын құжаттың болуы. Жер учаскесіне құқық белгілейтін құжаттар дегеніміз – осылардың негізінде азаматтар мен заңды тұлғалардың жер учаскесіне тиісті құқықтары (жеке меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, сервитуттар және жер учаскесіне өзге де заттық құқықтар) туындайтын құжаттар. Құқық белгілейтін құжаттарға атқарушы органдардың жер учаскесіне құқық беру туралы құқықтық актілері, сатып алу-сату шарттары (айырбастау, сыйға тарту немесе жер учаскесін иеліктен шығару туралы өзге мәмілелер) және сот органдарының жер учаскесіне жеке меншік құқығын, жер пайдалану құқығын және жерге өзге заттық құқықтарды тану туралы шешімдері жатады. Жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжаттар дегеніміз – жер учаскесінің сәйкестендіру сипаттамаларын көрсететін және жер қатынастары жөніндегі уәкілетті органның құқық белгілейтін құжаттардың негізінде жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушыларға беретін құжаттары. Құқықты куәландыратын құжаттарға жер учаскесіне жеке меншік құқығы актісі, тұрақты жер пайдалану құқығы актісі және уақытша (өтеулі, өтеусіз) жер пайдалану құқығы актісі жатады. Жер учаскесі бөлінетін және бөлінбейтін болуы мүмкін. Өзінің нысаналы мақсатын өзгертпей және өртке қарсы, санитарлық, экологиялық, құрылыстық және өзге де міндетті нормалар мен ережелерді бұзбай, бөліктерге бөлуге болатын, бөлінгеннен

кейін әрқайсысы дербес жер учаскесін құрайтын жер учаскесі бөлінетін жер учаскесі болады, бұлай болмаған жағдайда ол бөлінбейтін болып табылады. Жер учаскесінің бөлінбейтіндігі жер учаскесіне құқықты куәландыратын құжатта көрсетіледі. Бөлінетін жер учаскесінің бөлігімен мәміле жасалған кезде бұл бөлік белгіленген тәртіппен алдын ала дербес жер учаскесі болып бөлініп шығарылуға тиіс. Бақылау сұрақтары

1. Жерге меншік құқығының және басқа да заттық құқықтардың түсінігі, мазмұны және ерекшеліктері.

2. Жерге меншік құқығының түрлері. Жерге мемлекеттік меншік құқығы. Жерге жеке меншік құқығы.

3. Жерге мемлекеттік меншік құқығының субъектілері. Жерге жеке меншік құқығының субъектілері, олардың құқық және әрекет қабілеттігі.

4. Қазақстан Республикасының заңдары бойынша шетел тұлғаларының жерге құқықтары.

5. Жер учаскесі жерге меншік құқығы және басқа да заттық құқықтардың объектісі ретінде. Бөлінетін және бөлінбейтін жер учаскелері. Жер үлесі жерге меншік құқығының объектісі ретінде. Жер үлесін анықтау тәртібі. Қазақстан Республикасы жер қорының құрамы. Жер учаскесіне меншік құқығының субъектілері.

6. Жер учаскелеріне басқа да құқықтардың субъектілерінің және меншік иелерінің құқықтары мен міндеттері.

7. Жер учаскесіне меншік құқығын жүзеге асыру механизмі. Жер учаскесіне меншік құқығының мазмұны.

Әдебиеттер

❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл

❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

❖ 2. Қосымша:

❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

❖ Айғаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл

5 дәріс. Жер пайдалану құқығы

Дәрістің мақсаты - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер пайдалану құқығының ұғымы, түрлері, ерекшеліктерін талдау.

Негізгі терминдер: жер пайдалану, жеке меншік құқығы, мемлекеттік меншік.

Сұрақтары:

1. Жер пайдалану құқығының түсінігі және оның түрлері.
2. Жер пайдалану құқығының субъектілері және олардың түрлері.
3. Жер меншік иелерімен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері.
4. Сервитуттар түсінігі, түрлері пайда болу және тоқтату шарттары.

1. Жер пайдалану құқығының түсінігі және оның түрлері Жер пайдалану құқығының анықтамасы Жер кодексінің 12-бабында көрсетілген. Жер пайдалану құқығы дегеніміз – тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін өтеулі немесе өтеусіз негізде мерзімсіз немесе белгілі бір мезгіл ішінде иелену және пайдалану құқығы. Жер пайдалану құқығының келесідей ерекшеліктерін атап көрсетуге болады: 1. Пайдаланудағы жер әрқашан да мемлекеттің меншігінде болып қалады; 2. Жер учаскесін пайдалануға мерзімсіз немесе бір мерзім ішінде беріліп отырады, ал, меншік құқығында барлық пайдалану мерзімсіз болып табылады; 3. Жер учаскесін пайдалануға ақылы түрде берілуі мүмкін, бұл пайдалану өтеулі деп аталады. Жер заңдарында көрсетілген тұлғаларға жер тегін түрде беріледі, бұл пайдаланудың түрі өтеусіз деп аталады. Жер пайдалану құқығының мынандай түрлері бар: 1. Тұрақты жер пайдалану құқығы; 2. Уақытша жер пайдалану құқығы; 3. Өтеулі жер пайдалану құқығы; 4. Өтеусіз жер пайдалану құқығы; 5. Иеліктен шығарылатын жер пайдалану құқығы; 6. Иеліктен шығарылмайтын жер пайдалану құқығы. Тұрақты жер пайдалану деп жерді алдын-ала мерзімін белгілемей отырып пайдалану болып табылады. Тұрақты пайдалануға тек мемлекеттік тұлғаларға ғана беріледі. Бұл Жер кодексінің 34-бабында көрсетілген. Жер учаскелері тұрақты жер пайдалану құқығымен мынадай мемлекеттік жер пайдаланушыларға: 1) кондоминиум объектілеріндегі үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды), үй-жайларды шаруашылық жүргізу құқығымен немесе оралымды басқару құқығымен иеленетін заңды тұлғаларға; 2) ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығы өндірісін жүзеге асыратын заңды тұлғаларға; 3) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінде жер пайдалануды жүзеге асыратын заңды тұлғаларға беріледі. Сонымен қатар, тұрақты жер пайдалану құқығы шетелдік жер пайдаланушыларға тиесілі болмайды. Уақытша жер пайдалану құқығы алдын ала мерзімін белгілей отырып пайдалану. Уақытша жер пайдалану құқығы екі түрге бөлінеді: 1. Қысқа мерзімді, ол бес жылға дейін пайдалану; 2. Ұзақ мерзімді, ол бес жылдан қырық тоғыз жылға дейін. Уақытша жер пайдалану құқығын табыстау мерзімдері жер учаскесіне берілетін құқықты, оның нысаналы мақсатын және аумақты аймақтарға

бөлуді ескере отырып белгіленеді. Өтеулі жер пайдалану құқығы дегеніміз – жер пайдалану құқығы мемлекеттен сатып алынатындығын білдіреді. Жер учаскесіне уақытша өтеулі (қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді) жер пайдалану (жалдау) құқығы азаматтарға, мемлекеттік емес заңды тұлғаларға, сондай-ақ халықаралық ұйымдарға табысталуы мүмкін. Жер кодексіне сәйкес, жер учаскесін жеке меншікке сатып алудың төрт түрлі жағдайы көрініс тапқан. Олар: • Біріншіден, жерді жер учаскесінің кадастрлық бағалау құнына сәйкес сатып алу; • Екіншіден, жер учаскесін кадастрлық бағалау құнына сәйкес, сатып алу сомасын төлеу мерзімін он жылға дейін ұзарту арқылы; • Үшіншіден, жер учаскесінің кадастрлық құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен; • Төртіншіден, жер учаскесінің кадастрлық құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен сатып алу сомасын төлеу мерзімін он жылға дейін созыту арқылы сатып ала алады. Өтеусіз жер пайдалану құқығы, керісінше мемлекеттен сатып алынбайтынын білдіреді. Оларға мыналар жатады: - шалғайдағы мал шаруашылығы, маусымдық жайылымдар үшін; - тұрғын халықтың мал жаю мен шөп шабуы үшін; - мемлекеттік жер пайдаланушыларға; - бақша өсіру үшін; - қызметтік жер телімі; - ортақ пайдаланатын жолдарды салу, мемлекеттік меншігі және әлеуметтік мәдени мақсаттағы объектілер құрылысы кезеңіне; - тозған және бүлінген жерлерді қалпына келтіру кезінде; - Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен үйлерді және ғимараттарды уақытша өтеусіз пайдалануға берілген кезде, - Ғибадат объектілері үшін діни объектілер; Қызметтік жер телімі ұзақ мерзімді уақытша өтеусіз жер пайдаланудың ерекше бір түрі болып табылады. Қызметтік жер телімі Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілеген тізімге сәйкес, осы тізімге құқығы бар адамдар жұмыс істейтін мемлекеттік заңды тұлғалардың жер пайдалануындағы жерден бөлінеді. Ол қызметтік тұрғын үйді күтіп-ұстау, ауыл шаруашылығы дақылдарын өсіру, шөп шабу және мал жаю үшін беріледі. Қызметтік жер үлесіне құқығы бар қызметкерлер санатының тізбесін бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 8 қыркүйектегі N 908 қаулысына сәйкес, Қызметтік жер үлесіне қызметкерлердің мынадай санаттарының құқығы бар: 1) темір жол көлігінің желілік қызметкерлері: жолдарды, көпірлерді, құлайтын жерлер мен тоннельдерді тексерушілер, жол айырығындағы кезекшілер; жол жұмысшылары және құрылыстарды ағымдағы ұстау және жөндеу жөніндегі жұмысшылар, жол бригадирлері, техниктер; жол машиналары мен механизмдердің механиктері және механиктердің көмекшілері, автодрезин, мототасығыш жүргізушілері мен олардың көмекшілері, сондай-ақ жолдарды ағымдағы ұстаумен және жөндеумен айналысатын автомашиналар жүргізушілері; аға жол шеберлері, көпір, жол және тоннель шеберлері; қорғаныштық орман алқа ағаштары қашықтығының орман дақылдары өндірістік учаскелерінің шеберлері, орманшылары, бастықтары, бригадирлері, бригадир-механиктері, автомашина жүргізушілері, тракторшылары; кезекші айырушылар, дабыл берушілер, машинистер, машинистердің көмекшілері, электромеханиктер, күл шығарушылар, тауар

және билет кассирлері, қож тазалаушылар; локомотив бригадасының демалыс үйлерінің және ауысым пункттерінің меңгерушілері мен кезекшілері; түрлі пункттерде тұратын локомотив машинистері, олардың көмекшілері; электрмен жабдықтаудың желілік аудандарының қызметкерлері; IV және V санаттардағы станциялардың электромеханик-бастықтары; бақылау-техникалық қызмет көрсету пункттері жылжымалы құрамының қараушы-жөндеушілері, операторлары, слесарлары; "ПОНАБ" және "ДИСК" аспаптарымен жабдықталған қауіпсіздік посттары вагондарын қараушылар; сумен жабдықтау пункттерінің қызметкерлері: сорғы станцияларының шеберлері, бригадирлері, слесарлары, автомашиналардың жүргізушілері, электриктер, бульдозершілер, экскаваторшылар, тракторшылар, ағаш шеберлері, жабдықтаушылар, газ-электрмен дәнекерлеушілер, токарьлар, от жағушылар; байланыстық желі аудандарының, тартқыш кіші станцияларының бастықтары, электромеханиктері, электромонтерлері, автмотокөлік жүргізушілері; орталықтандырылған дабыл беру және блоктау (ОББ) электромеханиктері; IV және V санаттар станциялары бойынша бастық пен кезекшілер, поезд құрастырушылары мен олардың көмекшілері; жолдарда орналасқан мектепке дейінгі балалар мекемелері мен медпункттердің, сауда нүктелерінің қызметкерлері; 2) автомобиль жолдарын жөндеу мен ұстау қызметінің желілік қызметкерлері; жол жұмысшылары, жөндеушілер; көпір қарауылдары; паромшылар; жол және көпір шеберлері; қардан қорғау және сәндік ағаштар бойынша шеберлер және ағаш питомниктерінің қызметкерлері; 3) өзен және теңіз флотының қызметкерлері: аға және қатардағы посттар мен жол жұмысшылары, кеме жағдайын хабарлаушылар; шамшырақтар мен гидротехникалық құрылыстардың қызметкерлері; 4) мемлекеттік орманды қорғау қызметкерлері: орманшылар, орман шеберлері, қорықшылар, аға қорықшылар; орманшылардың көмекшілері, орманшылар, аңшылар; орманды күзету, қорғау, молайту және орман өсіру мәселелерін жүргізуші барлық санаттағы инженерлер; орман шаруашылығын жүргізуші ұйымдардың бірінші жетекшілері мен олардың орынбасарлары; 5) техникалық желі цехтары мен учаскелерінің, халықаралық байланыс және теледидар кабельдік магистралы байланысы желілік торабының қызметкерлері: кабельші-дәнекерлеушілер; 6) су шаруашылығы жүйесі басқармасының, су қоймасының, бассейндік су шаруашылығы бірлестіктері мен оларға теңестірілген, су шаруашылығы объектілерінде тікелей тұратын және өздерінің қызметтік міндеттерін атқаратын қызметкерлер: учаскелік гидротехниктер, гидроөлшегіштер, су техниктері, қадағалаушылар, сондай-ақ су шаруашылығы объектілеріне қызмет көрсету жөніндегі басқа да мамандар (сорғы станцияларының машинистері, электриктер); 7) республикалық және жергілікті маңызы бар, заңды тұлға мәртебесі бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды қорғау жөніндегі мемлекеттік инспекторлар; 8) ауыл шаруашылығының қызметкерлері: шалғайдағы мал шаруашылығы фермаларының меңгерушілері, зоотехниктері, ветеринарлары, табыншылары; табын айдау жолдарына қызмет көрсететін егіс алқаптары мен баздардың

қарауылдары; 9) құбыр тарту көлігінің қызметкерлері: желілік тексерушілер; 10) гидрометеорологиялық қызметтің қызметкерлері: гидрометеостанциялардың бастықтары; техник-метеорологтар; техник-гидрологтар; техник-агрометеорологтар; гидрометеопосттардың байқаушылары; қар өлшеу бағыттарының қызметкерлері; 11) балық шаруашылығының қызметкерлері: балық жетекшілері; қарауылдар; тоған жұмысшылары; инкубация цехтарының жұмысшылары; сорғы станцияларының машинистері. Қызметтік жер телімі кейінгі уақытша өтеусіз жер пайдалануға жатады және жұмысқа байланысты бөлінген кезеңге беріледі. Қызметтік жер теліміне ауыл шаруашылығы дақылдары егілген жағдайда, жұмыстан босатылған қызметкердің қызметтік жер телімін пайдалану құқығы өнім жинап алынғаннан кейін тоқтатылады. Қызметтік жер телімі: 1) жасы немесе мүгедектігі бойынша зейнеткерлікке шыққан соң еңбек қатынастарын тоқтатқан қызметкерлерде; 2) Қарулы Күштер қатарына міндетті мерзімді қызметке шақырылған немесе оқуға түскен қызметкерлердің отбасында – бұл қызметкерлердің міндетті қызметте немесе оқу орнында болған бүкіл мерзіміне; 3) қызметтік міндеттерін орындауға байланысты қаза тапқан қызметкерлердің отбасында: жұмысқа жарамсыз жұбайы мен қарт атааналары үшін - өмір бойы, балалары үшін - олар кәмелетке толғанға дейін сақталады. Қызметтік жер телімін пайдалану құқығына қатысты қандай да болсын мәміле жасасуға жол берілмейді. Иеліктен шығарылатын жер пайдалану құқығы дегеніміз - оның иесі өзіне тиесілі жер учаскесін заңды тағдырын шешуге құқығы бар жағдайдағы пайдалану. Яғни, иеліктен шығарылатын жер пайдалану құқығы деп оның иесі өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын заңда көрсетілген жағдайлар мен тәртіптер арқылы оқшаулауға құқылы екендерін білдіреді. Оқшаулау деп - азаматтық заңдармен реттелетін азаматтың жер учаскесімен құқықтық мәмілелерді жасауға мүмкіндігі болып табылады. Бұл құқық барлық жер пайдаланушыларға тиесілі емес. Иеліктен шығарылмайтын жер пайдалану құқығы дегеніміз - оның иесі өзіне тиесілі жер учаскесін заңды тағдырын шешуге құқығы болмайтын жағдайдағы пайдалану құқығы. Жер пайдаланушылардың: 1) ортақ пайдаланудағы; 2) қорғаныс қажеттеріне берілген; 3) орман қорының; 4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы; 5) қызметтік жер телімінің; 6) уақытша өтеусіз және уақытша қысқа мерзімді өтеулі жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің; 7) кепілге беруді қоспағанда, шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің; 8) су қорының жерінде жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруды қоса алғанда, жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасасуына жол берілмейді. Жер пайдалану құқығын иеліктен шығару және оны беру кезінде жер пайдаланушылардың жер учаскесінің нысаналы мақсатын өз бетінше өзгертуге құқығы жоқ. 2. Жер пайдалану құқығының субъектілері және олардың түрлері Жер пайдалану құқығының субъектілері бірнеше топқа бөлінеді: 1. жеке және заңды тұлғалар. 2. ұлттық және

шетелдік тұлғалар. Ұлттық жер пайдаланушыларға мыналар жатады: ҚР азаматтары, ҚР заңды тұлғалары, шетелдік қатысуы бар ҚР заңды тұлғалары; ал, енді шетелдік жер пайдаланушыларға келесі тұлғалар жатады: Шетел азаматтары, азаматтығы жоқ адамдар, шетелдік заңды тұлғалар, шетел мемлекеттері, халықаралық ұйымдар мен бірлестіктер. 3. мемлекеттік және мемлекеттік емес тұлғалар. Мемлекеттік жер пайдаланушыларға: мемлекеттік заңды тұлғалар жатады. Мемлекеттік жер пайдаланушылардың құқықтық жағдайының ерекшеліктері: - мемлекеттік жер пайдаланушылар жер учаскелерінде шаруашылық жүргізуді жүзеге асырады. Сондай-ақ учаскелердің нысаналы мақсаты мен жер пайдаланушы тұлғалардың жоғарыдағы мақсатын ескере отырып, жер пайдаланудың басқа да құқықтарын іске асырады. - мемлекеттік жер пайдаланушылардың өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын иелігінен шығаруға, сондай-ақ кепілге беруге құқығы жоқ. - кейінгі жер пайдалану туралы шарт жалдау шарты немесе уақытша өтеусіз пайдалану туралы шарт нысанында жасалады. - кейінгі жер пайдаланушы жер учаскесінде шарттық жүргізуді жүзеге асырады, сондай-ақ кейінгі жер пайдалану туралы шарттар белгіленген шарттарды сақтай отырып жер пайдаланушының басқа да құқықтар мен міндеттерді жүзеге асырады. Мемлекеттік емес тұлғаларға: азаматтар, мемлекеттік емес заңды тұлғалар, кәсіпкерлер жатады. 4. тұрақты және уақытша жер пайдаланушылар 5. бастапқы және кейінгі жер пайдаланушылар Бастапқы жер пайдаланушыларға: жерді тікелей мемлекеттен немесе басқа бастапқы жер пайдаланушыдан тәртібі арқылы алған тұлғалар болып табылады. Кейінгі жер пайдалануда бастапқы жер пайдаланушы өзінің биліктік мәртебесін сақтап отырады. Ал, кейінгі жер пайдаланушылардың құқықтары бастапқы жер пайдаланушылармен шектеліп отыруы мүмкін. 3. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалануға құқықтары 1) жер учаскесін оның нысанасынан туындайтын мақсатта пайдалана отырып, жерде дербес шаруашылық жүргізу; 2) ауыл шаруашылығы және өзге де дақылдар мен екпелер себу мен отырғызуға, өндірілген ауылшаруашылығы өнімі мен жер учаскесін пайдалану нәтижесінде алынған өзге де өнімге және оны өткізуден түскен табысқа меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару; 3) өз шаруашылығының қажеттері үшін жер учаскесінде бар құмды, сазды, қиыршық тасты және басқа да кең таралған пайдалы қазбаларды, шымтезекті, екпелерді, жер үсті және жер асты суларын, кейіннен мәмілелер жасасу ниетін көздемей, белгіленген тәртіппен пайдалану, сондай-ақ жердің өзге де пайдалы қасиеттерін пайдалану; 4) жер учаскесі мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қойылған (сатып алынған) жағдайда келтірілген шығынды толық көлемінде өтетіп алу; 5) жерді аймақтарға бөлуді ескере отырып, меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару құқығымен жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкестікте тұрғын үйлер, өндірістік, тұрмыстық және өзге де үйлер (құрылыстар, ғимараттар) салу; 6) белгіленген құрылыс, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және өзге де арнаулы талаптарға сәйкес суландыру, құрғату және өзге де мелиорациялық жұмыстар жүргізу, тоғандар мен өзге де

су айдындарын жасау құқығы бар. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану жөніндегі міндеттері: 1) жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес, ал, уақытша жер пайдалану кезінде - жер учаскесін беру актісіне немесе жалдау шартына (өтеусіз уақытша жер пайдалану шартына) сәйкес пайдалануға; 2) санитарлық және экологиялық талаптарға сәйкес, өндіріс технологияларын қолдануға, өздері жүзеге асыратын шаруашылық және өзге де қызмет нәтижесінде халықтың денсаулығы мен қоршаған ортаға зиян келтіруге, санитарлық-эпидемиологиялық, радиациялық және экологиялық жағдайдың нашарлауына жол бермеуге; 3) жерді қорғау жөніндегі іс-шараларды жүзеге асыруға; 4) жер салығын, жер учаскелерін пайдалану төлемақысын және Қазақстан Республикасының заңдары мен шартта көзделген басқа да төлемдерді уақытылы төлеуге; 5) жануарлар дүниесін, орман, су және басқа да табиғи ресурстарды пайдалану тәртібін сақтауға, жер учаскесінде орналасқан, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес, мемлекет қорғауындағы тарих, сәулет ескерткіштерін, археологиялық мұра мен басқа да объектілерді қорғауды қамтамасыз етуге; 6) жер учаскесінде шаруашылық және өзге де қызметті жүзеге асыру кезінде құрылыс, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және өзге де арнаулы талаптарды (нормаларды, ережелерді, нормативтерді) сақтауға; 7) мемлекеттік органдарға Қазақстан Республикасының жер заңдарында белгіленген жердің жай-күйі мен пайдаланылуы туралы мәліметтерді уақытылы табыс етіп отыруға; 8) басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға; 9) топырақтың ластануына, қоқыстануына, тозуына және оның құнарлылығының нашарлауына, сондай-ақ топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алу құнарлы қабаттың біржола жоғалуын болғызбау үшін қажет болған жағдайларды қоспағанда, басқа тұлғаларға сату немесе беру мақсатымен оны сыдырып алуға жол бермеуге; 10) сервитуттар беруді қамтамасыз етуге міндетті.

4. Сервитуттар түсінігі, түрлері пайда болу және тоқтату шарттары Сервитут дегеніміз – бөтен жер учаскелерін шектеулі мақсатты пайдалану, оның ішінде жаяу өту, көлікпен өту, қажетті коммуникацияларды тарту мен пайдалану, аң аулау шаруашылығы және өзге де қажеттер үшін пайдалану құқығы. Сервитут белгілері: 1. Сервитут дегеніміз бөтеннің иелігіндегі жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығы; 2. Сервитут құқық емес, міндет болып табылады; 3. Сервитуттың объектісі кез-келген мүлік емес жер учаскесі; 4. Сервитут мәміленің, оның ішінде сатып алу-сатудың және кепілге салудың дербес нысанасы бола алмайды. Сервитут басқа тұлғаларға қамтамасыз етілуі үшін сервитут белгіленген құқықпен бірге ғана ауыса алады 5. Сервитут әрқашан да уақытша сипатта болады; 6. Сервитуттың пайда болуы шарты ретінде бөтеннің иелігіндегі жер учаскесінің болуы; 7. Нормативтік-құқықтық актілерден туындаған сервитуттар тіркелуге жатпайды; 8. Жер учаскесін шектеулі құқықпен пайдаланушы құқық субъектісі жеке меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға сервитутпен байланысты келтірілген барлық шығынды өтеуге тиіс; 9. Жер учаскесіне меншік құқығы немесе сервитутпен

ауыртпалық салынған жер учаскесіне жер пайдалану құқығы басқа тұлғаға ауысқан жағдайда сервитут сақталады. 2.. Жер учаскесіне меншік құқығы немесе сервитутпен ауыртпалық салынған жер учаскесіне жер пайдалану құқығы басқа тұлғаға ауысқан жағдайда сервитут сақталады. 2. Сервитут мәміленің, оның ішінде сатып алу-сатудың және кепілге салудың дербес нысанасы бола алмайды. Сервитут басқа тұлғаларға қамтамасыз етілуі үшін сервитут белгіленген құқықпен бірге ғана ауыса алады. Сервитуттың пайда болу негіздері: Бөтеннің жер учаскесін шектеулі мақсатта пайдалану құқығы келесідей негіздер бойынша туындайды: 1. Тікелей нормативтік-құқықтық актілері негізінде; 2. Мүделлі тұлғамен жер меншік иесі немесе жер пайдаланушы арасында жасалған шарт негізінде; 3. Тікелей сот шешімі негізінде; 4. Жергілікті атқарушы орган актісі негізінде. 5. Өзге де заңдар негізінде туындауы мүмкін. Жер кодексіне сәйкес, сервитуттың екі түрі қарастырылған. Олар жекеше сервитут және қауымдық сервитут. Жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы – көрші жер учаскесіне жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектісінен, ал, қажет болған жағдайда өзге учаскеге де жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектілерінен осы учаскелерді шектеулі пайдалану құқығын (жекеше сервитут) табыстауды талап етуге құқылы. Көрші немесе өзге де жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығы (жекеше сервитут): 1) егер жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өз учаскесіне басқа жолмен өтуі мүмкін болмаса, өте қиын болса немесе шамадан тыс шығындарды керек етсе, көрші немесе өзге де жер учаскесі арқылы жаяу және көлікпен жүріп өтуді; 2) көрші немесе өзге де учаскеге сервитут белгіленбейінше қамтамасыз етуге болмайтын, электр таратудың, байланыстың қажетті желілерін тартуды және пайдалануды, сумен, субұрғышпен, жылумен жабдықтауды, мелиорацияны және жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының басқа да қажеттерін қамтамасыз ету үшін белгіленуі мүмкін. Көрші немесе өзге де учаскеге жекеше сервитут осы учаскелерге жеке меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы субъектілерімен жасалатын шарт бойынша белгіленеді. Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, жекеше сервитут ауыртпалығын көтеруші жер учаскесінің меншік иесі немесе оның жер пайдаланушысы солардың мүддесіне орай сервитут белгіленген тұлғалардан мөлшерлес төлемақы талап етуге құқылы Қауымдық сервитут дегеніміз – мемлекеттің және жергілікті халықтың мүдделерін қамтамасыз ету үшін қажет болған жағдайларда жергілікті атқарушы органдардың нормативтік-құқықтық актілерінің негізінде туындайтын жер учаскелерін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан алып қоймай белгіленетін сервитут түрі. Қауымдық сервитуттар: 1) ортақ пайдаланудағы объектілерге, зираттарға, қорымдарға және өзге де ғибадат объектілеріне жер учаскесі арқылы жаяу немесе көлікпен өту; 2) жер учаскесін коммуналдық, инженерлік, электр және басқа да желілер мен тораптарды, сондай-ақ көлік инфрақұрылымының объектілерін жөндеу мақсатында пайдалану; 3) жер учаскесінде межелік және геодезиялық белгілер мен оларға өту жолдарын орналастыру; 4) су алу және суат; 5) жер учаскесі арқылы мал айдап өту; 6)

жер учаскесін белгіленген мерзімде және белгіленген тәртіппен аң аулау, жер учаскесінде орналасқан тұйық су айдындарында балық аулау, жабайы өсімдіктерді жинау мақсатында пайдалану; 7) іздестіру, зерттеу және басқа да жұмыстар жүргізу мақсатында жер учаскесін уақытша пайдалану; 8) жағалау белдеуіне еркін өту; 9) мемлекеттік органдардың шешімімен жер учаскесін мәдени-көпшілік ісшаралар өткізуге пайдалану; 10) қоғамдық және мемлекеттік мүдделерге байланысты өзге де жағдайлар үшін белгіленуі мүмкін. Сервитуттың тоқтатылуы: Құқық иесінің бас тартуы; Ұзақ уақыт пайдаланылмауы, бұл мерзім 3 жылдан артық уақытқа белгілеген; Оның белгіленген мерзімінің өтуі нәтижесінде; Тараптар арасындағы келісім негізінде; Сот шешімі негізінде; Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де негіздер бойынша тоқтатылады. Қауымдық сервитут қоғамдық қажеттер үшін белгіленіп, ол қажеттер болмаған жағдайда жергілікті атқарушы органның сервитутты жою туралы шешім қабылдауы арқылы тоқтатылуы мүмкін. Сервитуттың қолданылуы Қазақстан Республикасының заң актілерінде немесе тараптардың келісінде көзделген негіздер бойынша біржақты тәртіппен тоқтатылады. Сервитут белгілі бір мерзімге белгіленген жағдайларда, егер тараптардың келісінде өзгеше белгіленбесе, оның қолданылуы белгіленген мерзім аяқталған соң тоқтатылады. Сервитут шарт негізінде талап етілетін кезге дейін немесе белгісіз мерзімге белгіленген жағдайларда сервитуттың қолданылуы сервитутпен ауыртпалық салынған жылжымайтын мүлік иесінің сервитутты тоқтату туралы талап еткен кезінен бастап бір ай мерзім өткен соң тоқтатылады. **Бақылау сұрақтары**

1. Жер пайдалану құқығының түсінігі және түрлері.
2. Жер пайдалану құқығының жерге меншік құқығынан айырмашылығы.
3. Жер пайдалану құқығының субъектілері және олардың жіктелуі.
4. Жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері. Мемлекеттік және мемлекеттік емес жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері.
5. Қызметтік жер үлесінің түсінігі және құқықтық режимі.
6. Сервитуттың түсінігі және пайда болуы. Сервитут түрлері.

Әдебиеттер

- ❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл
- ❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.
- ❖ **2. Қосымша:**
- ❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.
- ❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл
- ❖ Айғаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық

құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл

6 дәріс. Жер мәмілелерін азаматтық-құқықтық реттеу тұжырымдамасы. (ПРОБЛЕМАЛЫ ДӘРІС)

Дәрістің мақсаты - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер мәмілелері ұғымы, түрлері, ерекшеліктерін талдау.

Негізгі терминдер: жер мәмілелері, жерге ақы төлеу

Сұрақтары:

1. Жер мәмілелері.
2. Жерге ақы төлеуді құқықтық реттеу.

1. Мүліктің бағасы нарықтық құны болып есептеледі, егер келесі шарттар орындалған болса: • Мәміленің бір тарабы бағалау мүлкін сатуға міндетті емес және екінші тарап сол мүлік бойынша сатып алу міндеттемесі болмауы тиіс; • Мәміле тараптары мүлік туралы барлық мәліметтерге қанық және өз мүдделері үшін әрекет етуі тиіс; • Бағалау объектісі бұхаралық оферта нысанында ашық нарыққа сатуға қойылған болуы тиіс; • Мәміле бағасы бағалау объектісі үшін сәйкес төлемді білдіреді және мәміле жасасуға ешкімді мәжбүрлеу болмауы тиіс; • Мәміле объектісі үшін төлем ақшалай нысанда болуы тиіс. Қазақстан Республикасының «Бағалау қызметі туралы» заңға сәйкес, бағалау объектісі ретінде азаматтық құқықтық қатынастардың жекелеген материалдық және өзге объектілерін атай келіп, мүлікке меншік құқығы, өзге заттық құқықтар, жылжымайтын мүлік, соның ішінде жер учаскелерін қарастырған. Бағалаудың міндетті және ерікті түрлері қарастырылған. Объектіні міндетті түрде бағалау келесі жағдайларды жүргізілуі тиіс: • Кәсіпкерлік қызметте қолданылмайтын жеке тұлғалардың мүлкіне салық салу үшін және шаруа (фермер) қожалықтарының жер учаскелерінің бағалау құнын анықтау үшін; • Жекешелендіру үшін және мүлікті сенімді басқару немесе жалдау құқығына беру үшін; • Ипотекалық несиелеу үшін; • Меншік иесінен мүлікті мемлекеттік мұқтаждықтар үшін алу немесе сатып алу үшін; • Борышқордың мүлкін, талапкер немесе борышқор сот орындаушысының бағалаған құнымен келіспеген жағдайда құнын анықтау үшін; • Мемлекеттік меншікке түскен мүліктің құнын анықтау үшін. Жер учаскесінің нарықтық құны дегеніміз – қалыпты бәсекелестік жағдайында, сұраныс пен ұсынысты ескере отырып, нақты жер учаскесінің азаматтық құқықтық мәмілелер негізінде оқшаулауға болатын неғұрлым мүмкін құны, бұл жағдайда мәміле тараптары бағаланатын жер учаскесі туралы барлық мәліметпен хабардар болып өз мүдделері үшін әрекет етуі тиіс. Жер учаскесін жалдау құқығының нарықтық құны дегеніміз – жер учаскесінің белгілі бір сапаларын ескере отырып, сатып алушының сатушыға нақты жер учаскесін пайдаланғаны үшін төлеуге дайын құны. Жердің нарықтық құнының анықталу ерекшеліктеріне тоқталып кететін болсақ: - Жердің нарықтық құнына белгіленген мерзім ішінде пайдаланушының қажеттіліктерін қанағаттандыра алатын жер учаскелері ие болуы тиіс. - Жердің нарықтық құны нарықтағы сұраныс пен ұсынысқа және сатушы мен сатып алушының бәсекелестік сипатына байланысты болады. - Жердің нарықтық құны осы жер учаскесінен белгіленген мерзім ішінде

тиімді пайдалаған жағдайда күтілетін нәтижеге, яғни түсетін кіріске байланысты. - Жердің нарықтық құны уақытқа байланысты өзгеріп отырады және белгілі бір күнге ғана белгіленеді. - Жердің нарықтық құны оның нысаналы мақсатының өзгеруіне, рұқсат етілген пайдалануға, осы жер учаскесіне өзге бір тұлғалардың бар жоқтығына байланысты. - Жер учаскесінің нарықтық құны оның орналасқан жеріне және өзге сыртқы факторларға байланысты. - Жер учаскесінің нарықтық құны неғұрлым тиімді пайдалануға байланысты анықталады. Яғни, экономикалық ақталған, қаржылық тұрғыдан және физикалық мүмкіндігі айқындалған іс жүзінде пайдалану. Жер учаскесін неғұрлым тиімді пайдалану жағдайын анықтау барысында жер учаскесінің нысаналы мақсатына, пайдалану мүмкіндігіне, жер учаскесі орналасқан ауданның даму болашағына, жер нарығындағы күтілетін өзгерістерге көңіл бөлу қажет. Сонымен, жердің нарықтық құнының факторлары ретінде келесі жағдайларды бөліп қарастыруға болады: 1. Жер учаскесінің орналасқан жері және қоршаған ортасы; 2. Жер учаскесінің нысаналы мақсаты, рұқсат етілген пайдалану және осы жер учаскесіне басқа бір тұлғалардың құқығы; Мысалы: жер учаскесінде сервитуттың болуы, жер учаскесін пайдалануға байланысты әкімшілік немесе соттың шешімімен анықталған белгілі бір тыйымдардың болуы, т.б. 3. Жер учаскесінің физикалық сипаттамасы, яғни, жер бедері, ауданы, конфигурациясы т.б.; 4. Көлікпен жету мүмкіндігі; 5. Инфрақұрылымы, инженерлік желілердің, әлеуметтік инфрақұрылым объектілерінің бар екендігі, олардың жақын немесе алыстығы, оларға қосылу мүмкіндігі т.б. Қазақстан Республикасының нарық жағдайында қабылданған жер заңдарын саралай отырып, жердің нарықтық құны екі тұрғыда қарастырылатынын анықтауға болады: Жер учаскесінің нарықтық құны және жер учаскесін жалдау құқығының нарықтық құны. Жер учаскесінің нарықтық құны нарықтағы сұраныс пен ұсынысқа, орналасқан жеріне, қоршаған ортасына, нысаналы мақсатына, жер және өзге жылжымайтын мүлік нарығындағы болуы мүмкін өзгерістерге, жер учаскесі орналасқан ауданның даму болашағына т.б. факторларға тәуелді, ал, жер учаскесін жалдау құқығының нарықтық құнына нақты жер учаскесін жалға алатын тұлғаның жалға берушімен берген құқықтарының көлеміне, құқықтың әрекет ету мерзіміне, жалдау құқығымен қоса берілген ауыртпалықтарға, жер учаскесін пайдалану нысаналы мақсатына, рұқсат берілген қолдану құқығына, белгіленген мерзім ішінде неғұрлым тиімді пайдаланған жағдайда жалдау құқығынан көретін табысына байланысты болады. Жер учаскесінің нарықтық құнын анықтауда жер учаскесін бағалаушы тұлға белгілі бір әдістерді қолдануы тиіс. Жер учаскесінің нарықтық құнын анықтау әдістері дегеніміз – қалыпты бәсекелестік жағдайында нақты жер учаскесінің азаматтық құқықтық мәмілелер негізінде оқшаулауға болатын неғұрлым мүмкін құнын анықтауда қолданылатын амал-тәсілдердің жиынтығы. Бағалаушы тұлға жер учаскесінің құнын анықтауда салыстырмалы, табыстық және шығындық әдістер қолданылады. Салыстырмалы әдісті қолдану ғимарат, құрылыс және құрылғылар салынған, сондай-ақ салынбаған жер учаскелері үшін жүзеге

асырылады. Бұл жағдайда бағалаушы тұлға бағаланатын жер учаскесіне ұқсас жер учаскелерімен жасалатын мәмілелердің бағасы туралы толық хабардар болуы қажет. Осы мәліметтерді, жер учаскесінің орналасқан жері және қоршаған ортасы, жер учаскесінің нысаналы мақсаты, рұқсат етілген пайдалану және осы жер учаскесіне басқа бір тұлғалардың құқығы; жер учаскесінің физикалық сипаттамасы; көлікпен жету мүмкіндігі, инфрақұрылымын ескере отырып нарықтық құнын анықтайды. Жер учаскесін бағалаудың табыстық әдісін қолдануда, жер рентасы, яғни, жерді пайдаланудан түсетін табыс, жер учаскесіне құрылыс салған жағдайда әкелетін табыс, жерді ұтымды пайдалану арқылы табылатын табыстарды ескере отырып нарықтық құнын анықтау жүзеге асырылады. Ал, шығындық әдісті қолдану жер учаскелерін белгілі бір шаруашылық жүргізу мақсатында игерумен байланысты шығындарды ескере отырып жер учаскесінің нарықтық құнын анықтау жүзеге асырылады. Жер пайдаланушылардың: 1) ортақ пайдаланудағы; 2) қорғаныс қажеттеріне берілген; 3) орман қорының; 4) ерекше қоралатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы; 5) қызметтік жер телімінің; 6) уақытша өтеусіз және уақытша қысқа мерзімді өтеулі жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің; 7) кепілге беруді қоспағанда, шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің; 8) су қорының жерінде жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруды қоса алғанда, жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасасуына жол берілмейді. Жерді жалдау қатынастары. Жермен жасалатын мәмілелердің кең таралған келесі түрі жерді жалдау. Жалпы жалдау қатынастары біздің заманымызға дейін 2000 жылдары пайда болған және оның заты ретінде жер учаскесі танылған. Кейін жалдау объектісі ретінде тек қана жер ғана емес, сонымен бірге, ғимараттар, құрылыстар, барлық заттар, тіпті ядролық энергетикалық кешендер де таныла бастады. АҚШ-та жалдаудың дамуы 1950 жылдардан басталып 1987 жылы жалға берілген мүліктің бағасы 107,9 млрд долларды құрап, әр жыл сайын 7 пайызға өсіп отырған. Жалдауға қажеттіліктің өсуі, жалдаудың қарапайым қаржылық мәміле екендігімен түсіндіріледі. Жалдаудың түсінігі ең алғашқы мәмілелер жасалуы басталған кезден әлі өзгермеген: бір тарап белгілі бір мүлікті жалға бергені үшін төлемақы алады, ал екінші тарап жалға алушы мүлікті пайдаланғанынан кіріс алады және ол мүлікті сатып алу үшін шығындалмайды. Ойға бай іскер тұлғалар көп уақыт бойы жалдаудың бастапқы нысандарын дамытуға ат салысып келеді. Жалдаудың, әрине қарапайымдылық нысаны сақталған, бірақ сарапшылардың айтуы бойынша ерекше жайлылыққа ие болған. Әмбебап азаматтық құндылық және адамзат ойының ерекше жетістігі ретінде жалдау тек қана жайлы емес, сонымен бірге, нарықтық жағдайға өту барысындағы қоғам үшін объективтік қажеттілік болып табылады. Жалдаудың пайда болуы әрбір азаматтың дербес кәсіпкерлікке құқығын жүзеге асырудың табиғи салдары. Көптеген елдерде жалдаудың еркін етек жайып өндірісті ұйымдастырудың, ол мүлікті жеке меншікке берумен салыстырғанда бірінбір ұтымды әдісі ретінде танылуы

тегін емес. Қазақстан Республикасының эволюциялық нарықтық экономикасының қалыптасуының позитивтік жақтарының болуы да жалдауға сәйкес баға бермегендіктен болып отыр. Жалпы жалдау (аренда) дегеніміз – латын тілінен аударғанда жалға алу немесе белгілі бір шарттармен мүлікті беруге шарт жасау деген түсінікті білдіреді. Жалдаудың әдеттегі анықтамасы бір тараптың /жалға берушінің/ екінші бір тұлғаға /жалға алушыға/ белгілі бір мүлікті ақылы түрде уақытша пайдалану мен иеленуге беруі. Қазақстан Республикасында нарықтық жағдайға өтуге байланысты әртүрлі меншік нысандарының пайда болуы, шаруашылық етуші субъектілердің және олардың нысандарының көбеюі жалдауды шектемейді, керісінше, оның әрі қарай дамуына алғышарт ретінде танылады. Жер учаскесін жылжымайтын мүлік ретінде және негізгі өндіріс құралы ретінде жалдау нысанына келесідей негізгі қағидалар тән: - Жер учаскесінде шаруашылық етуші субъектінің алмасуы, яғни, жер учаскесін жалға алушының иелігіне беруі. Бұл жағдайда жер учаскесінде еңбек етушіге жер учаскесін иелену, пайдалану және еңбек нәтижесіне билік ету құқығы беріледі; - Жалға алынған жер учаскесін меншік иесіне заттай түрде қайтаруы; Осыған сәйкес, жалға беруші мен жалға алушы тұлғаның арасында жер айналымы туындайды; - Жер учаскесін жалға алудың ақылығы. Бұл жағдайда салық салудың жүйесін белгілеу үшін объективтік негіз пайда болады; - Жер учаскесін жалға беруші мен жалға алушының жер учаскесін ұтымды және нысаналы пайдалануға байланысты өзара заңды жауапкершілігі; - Жер учаскесін жалға беруші мен жалға алушының арасындағы шарттық қатынастардың қалыптасуы және тараптардың теңдігі. Сонымен бірге, жалға алушының жер учаскесін ұтымды пайдалануымен қатар, толық шаруашылық дербестік беріледі. Жалдау жүйесін қалыптастыру көптеген жалдау түрі, жалдау мерзімі, жалға алушының шаруашылық және экономикалық дербестігі сияқты шарттарға байланысты. Жер учаскесін жалға алушының экономикалық дербестігі жалға берушінің берген құқықтарының көлеміне байланысты болады. Сонымен қатар, жалдау нысаны мен түрі жалдау қатынастарына қатысушыларға байланысты. Қазіргі жаңа жер заңдарына сәйкес, жалдау қатынастары екі деңгейде дамып отыр. Алғашқысы, жер меншік иелері мен жалға алушылардың арасында пайда болады. Бұл жалдау түрін еркін жалдау және көлденең қатынастар деп атасақ болады және бұл жағдайда жерді жалдау ақысы заңда өзгеше көзделмесе, тараптардың келісімімен жер учаскесінің нарықтық құнына байланысты анықталады. Аталған қатынастарды реттеу барысында экономикалық реттеу әдістері қолданылады. Екінші жағдайда, жалдау қатынастары мемлекет немесе мемлекеттің мүддесін білдіретін мемлекеттік органдар мен жер учаскесін жалға алушылар арасында пайда болатын тік қатынастар. Бұл жағдайда жер учаскесін жалдау ақысы Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысына сәйкес анықталады. Жалдау мәмілелерін ұйымдастыру барысында орталық және маңызды буынды экономикалық негізделген жалдау ақысы алады. Жалдау ақысы дегеніміз – жер учаскесін жалға беруші мен жалға алушының арасындағы экономикалық қатынастардың нысаны. Меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік

емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде жер учаскелері үшін төлемақының мөлшері, мерзімдері мен нысаны Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес сатып алу сату немесе мүлік жалдау шарттарымен айқындалады. Жер учаскесіне уақытша өтеулі /қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді/ жер пайдалану, яғни жалдау құқығы азаматтарға, мемлекеттік емес заңды тұлғаларға, сондай-ақ халықаралық ұйымдарға табысталуы мүмкін. Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде немесе шартта өзгеше белгіленбесе, өз міндеттерін тиісінше орындаған уақытша өтеулі жер пайдаланушы, яғни, жалға алушы шарт мерзімі аяқталғаннан кейін, басқа тең жағдайларда, жаңа мерзімге шарт жасасуға басқа тұлғалар алдында басым құқығы болады. Жалға алушы осындай шарт жасасу ниеті туралы жалға берушіні шартта көрсетілген мерзімде, егер шартта мұндай мерзім көрсетілмесе, шарттың қолданылу мерзімі аяқталғанға дейін үш ай мерзімде жазбаша хабардар етуге міндетті. Мемлекеттен уақытша өтеулі ұзақ мерзімді жер пайдалану құқығын сатып алған мемлекеттік емес жер пайдаланушылар өздеріне тиесілі жер учаскелерін немесе оның бір бөлігін жалға немесе қосалқы жалға немесе уақытша өтеусіз пайдалануға беруге құқылы, егер Жер кодексінде белгіленбесе, жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органға хабарлай отырып, жер учаскесі меншік иесінің келісімінсіз, жер учаскесін жалға беру шартының мерзімі шегінде өздеріне тиесілі уақытша жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруға құқылы. Аталған жағдайларда, жалдау құқықтарын кепілге беруді қоспағанда, жер учаскесінің жаңа жалға алушысы жалға берушінің алдында жер учаскесін жалдау шарты бойынша жауапты болады. Жалға берілетін жер учаскесін үйлердің, құрылыстар мен ғимараттардың меншік иелері сатып алатын жағдайларды қоспағанда, мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін сату кезінде осы жер учаскесін жалға алушының ортақ меншік құқығындағы үлесін бөгде тұлғаға сатуы үшін Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарында белгіленген жағдайлар бойынша оны сатып алуға басым құқығы бар. Бастапқы жер пайдаланушы өзінің жер пайдалану құқығын иелігінен шығармай, ал өзіне тиесілі учаскені немесе оның бір бөлігін жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық органға хабарлай отырып, басқа тұлғаға уақытша жер пайдалануға беретін жағдайларда, кейінгі жер пайдалану туралы шарттың негізінде кейінгі жер пайдалану құқығы туындайды. Кейінгі жер пайдаланушы әрдайым уақытша жер пайдаланушы болып табылады, өз құқықтарын басқа жер пайдаланушыларға беруге құқығы болмайды. Жер учаскесін кейінгі жер пайдалануға берген кезде бастапқы және кейінгі жер пайдаланушылар жер пайдаланушының мемлекет алдындағы міндеттерін толық көлемде атқарады. Кейінгі жер пайдалану туралы шарт жалдау шарты немесе уақытша өтеусіз пайдалану туралы шарт нысанында жасалады. Жалпы, жалға алу қатынастары жалға беруші мен жалдаушы арасындағы келісім шарт негізінде туындайды. Жер учаскесін жалға алу азаматтық заңның жалпы талаптарына мүдделі болғандықтан, бұл қатынастарды жер заңдарымен қоса азаматтық

заңдар да реттейді. Сонымен бірге, жер заңдарында меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде жер учаскелері үшін ақы төлеудің мөлшері, мерзімі мен нысаны азаматтық заңдарға сәйкес сатып алусату немесе мүліктік жалдау шарттарымен белгіленеді делінген. Азаматтық кодекс жалға алу объектісін, жалға беруші мен жалдаушының құқықтық жағдайын, жалдау шартының нысанын және шарт бекітуге, орындауға қойылатын талаптарды анықтайды. Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 540-бабына сәйкес, жалдау шарты бойынша, жалға беруші жалдаушыға мүлікті ақы төлеп уақытша иеленуге және пайдалануға беруге міндеттенеді. Яғни, жалға алушы жер учаскесін жалға ала отырып оны иеленеді, пайдаланады, пайдалы қасиеттерін алады және заңға сәйкес, пайдалану нәтижесінде алынған өнімдер мен кірістерге билік ете алады. Жалға беруші ретінде көбінесе тек жер меншік иесі болуы мүмкін. Бұл, яғни, мемлекеттік емес жер пайдаланушылардың ішінде жеке меншігінде немесе тұрақты жер пайдалану құқығы бойынша пайдаланып жатқан заңды немесе жеке тұлғалар болуы мүмкін, бұл тұлғалар сонымен қатар, өздерінің сенімді өкілдері арқылы да жерді жалға беруі мүмкін. Ал, жерді жалға алушы ретінде бұл жерде, мемлекеттік және мемлекеттік емес жер пайдаланушылар, ұлттық, шетелдік және азаматтығы жоқ адамдар, жеке және заңды тұлғалар бола алады. Жерді жалға алушы субъектілер көбінесе уақытша жер пайдаланушылар болып табылады. Яғни, олар жер пайдалану құқығын белгілі бір мерзімге ғана алып отыр. Жалға алған жалдаушының заңда көзделген белгілі бір құқықтары мен міндеттері болады. Жалдаушы жер учаскесіне жалдау шарты шегінде пайдалану және иелену құқығын жүзеге асырады. Жер учаскесін жалдаушы шарт және жер заңдарының негізінде нысаналы мақсатта пайдаланады. Азаматтық кодекске сәйкес, жер учаскесін жалға алған жалдаушы жалдау кезіндегі жер учаскесінен алынған табыстарға, өнімдерге және пайдаларға меншік құқығын жүзеге асырады. Жалдаушының құқықтарымен бірге, жерді пайдалануға белгілі міндеттері де болады. Меншік иесі сенімді жалдаушы да жерді пайдалану мен иелену құқығын жүзеге асыру кезінде тиісті міндеттерге ие болады. Жерді жалдау шартына сәйкес нысаналы мақсатта пайдалану; жерді бұрынғы қалпында ұстап тұру үшін немесе сақтау үшін өз қаржысын жұмсау, егер шартта не заңда өзгеше көзделмесе; жалдау шарты мерзімі біткен кезде жер учаскесін жалға берушіге өзі бұрын алған қалпында қайтару немесе шартта көзделген жағдайда қайтару сияқты міндеттері орын алады. Жерді жалдау ақысы. Ендігі қарастыратын басты тақырыбымызға байланысты мәселе, осы жоғарыда аталған жалдау шартына қатысты жер учаскелеріне төленетін төлем ақы мәселесі болмақ. Жалдау ақысын төлеу жалдаушының ең негізгі басты міндеттерінің бірі болып табылады. Жалға алынған мүлікті пайдалану үшін төлемді, егер заң актілерінде өзгеше көзделмесе, шартта белгіленген тәртіп, мерзім мен нысан бойынша жалға алушы төлейді. Шартта олар айқындалмаған жағдайларда салыстырмалы мән-жайларда әдетте сол

секілді жер учаскесін жалға алған кезде қолданылатын тәртіп, мерзім мен нысан деп есептеледі. Төлем барлық жалданылған жер учаскесі үшін тұтас немесе оның құрамдас бөліктерінің әрқайсысы бойынша жеке: 1. Мерзімдік немесе бір жолғы енгізілетін төлемдердің тұрлаулы сомасында белгіленген; 2. Жалданылған жер учаскесін, онда орналасқан жылжымайтын мүлікті, жер учаскесінен алған өнімді, жемістерді немесе өзге кірістерді пайдалану нәтижесінде алынған белгілі бір үлес; 3. Жер учаскесін жалға алушының белгілі бір қызмет көрсетулері; 4. Жалға алушының шартта келісілген жер учаскесін жалға берушінің меншігіне немесе жалдауына беруі; 5. Жалға алушыға жалданылған жер учаскесінің топырағының құнарлығын жақсарту жөнінде шартта келісілген шығындарды жүктеуі түрінде белгіленеді. Сонымен қатар, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексіне сәйкес, тараптар шартта мүлікті немесе өзге де төлем нысандарын пайдалану үшін аталған төлем нысандарын ұштастыруды көздеуі мүмкін делінген. Жер учаскесін жалдау құқығымен алып, пайдаланғаны үшін жасалатын төлем мөлшері, егер тараптардың келісімінде өзгеше көзделмесе жылына бір рет өзгертілуі мүмкін. Заң актілерінде мүлік жалдаудың жекелеген түрлері үшін, сондай-ақ мүліктің жекеленген түрлерін жалдау үшін жасалатын төлем мөлшерін қайта қарауға өзге де ең аз мерзімдер көзделуі мүмкін. Жалдау ақысына байланысты айта кететін тағы бір жай, егер жалға алушы жер учаскесін өзінің мақсатына сай пайдалануды мерзімі өтіп кеткеннен кейін де жүзеге асырған болса, онда жалға беруші (меншік иесі) жер учаскесін мерзімінен тыс пайдаланған уақыты үшін де төлем ақы алуға құқығы бар. Орталықтандырылып белгіленген баға мен тарифтер өзгертілген жағдайда тараптардың біреуінің талабы бойынша төлем мөлшері қайта қаралуы мүмкін. Жер учаскесін жалға беруші ретінде мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушы болса, онда жалға берілген жер учаскесі үшін төлемақы алу тәртібі Қазақстан Республикасының Салық және бюджетке төленетін өзге де міндетті төлемдер туралы заңымен тікелей реттеледі. Осы аталған Салық кодексі заңды күшіне енгенге дейін, бұл мемлекетпен жер пайдаланушылар арасында пайда болатын қатынастар Азаматтық кодекс ережелерімен реттеліп отырған болатын.

Бақылау сұрақтары

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

2. Жерге меншік құқығының және пайдалану құқығының тоқтатылуы.

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

4. Жер учаскесін алып (сатып алу) қоюы. Жер меншік иелері мен жер пайдаланушыларға келтірген шығынды өтеуі. Жер учаскесін тәркілеу. Жер учаскесіне меншік құқығының және өзге құқықтардың тоқтатылудың өзге де негіздері. Жерге ақы төлеудің негізі. Жеке меншіктегі және жеке меншікке берілетін жер учаскелеріне ақы төлеу. Тұрақты немесе уақытша

пайдаланудағы жер учаскелеріне ақы төлеу. Басқа мемлекеттерге жалға берілген жер учаскесіне ақы төлеу.

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

6. Жер учаскесін жалға алу.

7. Жер учаскелерін айырбастау.

Әдебиеттер

❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл

❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

❖ 2. Қосымша:

❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

❖ Айғаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл

7 дәріс. Жерді сатып алу-сату шарты туралы жалпы ережелер
Дәрістің мақсаты - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер сатып алу-сату шарты туралы түсінік қатыптастыру. Оны практикада жасай білуге өажетті теориялық білім алу

Негізгі терминдер: жер мәмілелері, сатып алу-сату шарты
Сұрақтары:

Жерді сатып алу-сату шарты туралы жалпы ережелер

****Жерді сатып алу-сату шартының түсінігі мен мәні****

Жерді сатып алу-сату шарты – бұл шарт бойынша бір тарап (сатушы) жер учаскесін немесе оның бір бөлігін екінші тарапқа (сатып алушы) меншікке беру міндеттемесін алады, ал сатып алушы бұл үшін белгілі бір ақшалай соманы (бағаны) төлеуге міндеттенеді. Бұл шарт азаматтық құқықтық мәмілелердің бірі болып табылады және жер учаскесіне меншік құқығын иеленуді жүзеге асырудың негізгі тәсілі болып табылады.

****Жерді сатып алу-сату шартының тараптары****

Жерді сатып алу-сату шартының тараптары сатушы мен сатып алушы болып табылады. Сатушы ретінде жер учаскесіне меншік құқығы бар жеке немесе заңды тұлға қатыса алады. Сатып алушы да жеке немесе заңды тұлға болуы мүмкін, алайда оның шартқа сәйкес міндеттерін орындауға қабілеттілігі болуы қажет.

****Тараптардың құқықтары мен міндеттері****

1. ****Сатушының құқықтары мен міндеттері:****

- Жер учаскесін сатып алушыға беруге міндетті.
- Жер учаскесіне меншік құқығын растайтын құжаттарды беруге міндетті.
- Жер учаскесінің жағдайы туралы ақпаратты сатып алушыға хабарлауға міндетті.

2. ****Сатып алушының құқықтары мен міндеттері:****

- Жер учаскесін сатып алу құқығына ие.
- Шартта көрсетілген бағаны төлеуге міндетті.
- Жер учаскесін қабылдауға міндетті.

****Жерді сатып алу-сату шартының мәні****

Жерді сатып алу-сату шартының мәні – сатушының жер учаскесін сатып алушының меншігіне беру міндеттемесі және сатып алушының бұл үшін төлем жасау міндеттемесі. Бұл шарт бойынша меншік құқығының ауысуы жүзеге асады, яғни сатып алушы жер учаскесінің толық құқықты меншік иесіне айналады.

****Жер учаскесіне меншік құқығын растайтын құжаттар****

Жер учаскесіне меншік құқығын растайтын құжаттар шарттың міндетті элементі болып табылады. Оларға мыналар жатады:

- Жер учаскесіне меншік құқығы туралы мемлекеттік акт.
- Жер учаскесіне құқық белгілеуші құжаттар (мысалы, алдыңғы сатып алу-сату шарты, сыйға тарту шарты және т.б.).
- Мемлекеттік тіркеу туралы куәлік.

****Жерді сатып алу-сату шартының нысаны мен мазмұны****

****Жазбаша келісім-шартқа қойылатын талаптар****

Жерді сатып алу-сату шарты міндетті түрде жазбаша түрде жасалуы тиіс. Шарттың мазмұнында мыналар болуы қажет:

- Тараптардың толық атаулары және деректемелері.
- Жер учаскесінің сипаттамасы (орналасқан жері, көлемі және т.б.).
- Сату бағасы.
- Төлем тәртібі мен шарттары.
- Меншік құқығының ауысу тәртібі.

****Шартты нотариалды куәландыру және мемлекеттік тіркеу****

Жерді сатып алу-сату шарты нотариалды куәландырылуы қажет. Бұл шарттың заңды күші болуын қамтамасыз етеді және шарттың тараптарының құқықтарын қорғауға бағытталған. Шарт нотариалды куәландырылғаннан кейін міндетті түрде мемлекеттік тіркеуден өтуі керек. Мемлекеттік тіркеу жер учаскесіне меншік құқығының сатып алушыға ауысуын ресми түрде бекітеді.

Жерді сатып алу-сату шартын дұрыс рәсімдеу және тіркеу жер учаскесімен байланысты құқықтық қатынастардың заңды түрде жүзеге асырылуын қамтамасыз етеді және тараптардың құқықтары мен міндеттерін нақты анықтайды.

Бақылау сұрақтары

- a) Жерді сатып алу-сату шарты туралы жалпы ережелер.
- b) Жерді сатып алу-сату шартының түсінігі мен мәні.
- c) Жерді сатып алу-сату шартының тараптары. Тараптардың құқықтары мен міндеттері.
- d) Жерді сатып алу-сату шартының мәні.
- e) Жер учаскесіне меншік құқығын растайтын құжаттар.
- f) Жерді сатып алу-сату шартының нысаны мен мазмұны.
- g) Жазбаша келісім-шартқа қойылатын талаптар.
- h) Шартты нотариалды куәландыру және мемлекеттік тіркеу.

Әдебиеттер

❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл

❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

❖ **2. Қосымша:**

❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

❖ Айгаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

❖ Айгаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл

8 дәріс. Жер учаскесін жалдау шартының жалпы ережелері.

Дәрістің мақсаты - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер учаскесін жалдау шарты туралы түсінік қатыптастыру. Оны практикада жасай білуге өажетті теориялық білім алу

Негізгі терминдер: жер мәмілелері, жалдау шарты

Сұрақтары:

- a) Мүліктік жалдау объектілері ретінде жер пайдалану құқығы, жер қойнауын пайдалану құқығы және басқа да заттық құқықтар.
- b) Айналым негізінде мүліктік жалға беру объектілерінің номенклатурасын шектеу.
- c) Жер учаскесін жалдау шартының жалпы ережелері

****Жер учаскесін жалдау шартының түсінігі мен мәні****

Жер учаскесін жалдау шарты – бұл шарт бойынша бір тарап (жалдау беруші) екінші тарапқа (жалдаушы) белгілі бір уақыт кезеңіне жер учаскесін пайдалануға беру міндеттемесін алады, ал жалдаушы бұл үшін жалдау ақысы төлеуге міндеттенеді. Бұл шарт уақытша пайдалануға беру негізінде меншік иесінің жер учаскесіне қатысты құқықтарын жүзеге асырудың бір тәсілі болып табылады.

****Мүліктік жалдау объектілері ретінде жер пайдалану құқығы, жер қойнауын пайдалану құқығы және басқа да заттық құқықтар****

Жер учаскесін жалға беру шартында объектілер ретінде тек жер учаскесі ғана емес, сонымен қатар оған байланысты мүліктік құқықтар да пайдаланылуы мүмкін. Оларға мыналар жатады:

- Жер пайдалану құқығы: Бұл құқық жер учаскесін уақытша немесе ұзақ мерзімді пайдалану құқығын білдіреді.
- Жер қойнауын пайдалану құқығы: Бұл құқық жер қойнауын (жер астындағы минералдар мен ресурстарды) пайдалану құқығын білдіреді.
- Басқа да заттық құқықтар: Бұл құқықтарға жер учаскесіне байланысты сервитуттар, тұрақты пайдалануға беру құқықтары және басқа да заңмен бекітілген құқықтар жатады.

****Айналым негізінде мүліктік жалға беру объектілерінің номенклатурасын шектеу****

Жер учаскесін жалға беру шартын жасау кезінде заңмен бекітілген шектеулер мен талаптарды ескеру қажет. Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес, келесі шектеулер мен талаптар қойылуы мүмкін:

- Белгілі бір мақсаттағы жер учаскелерін жалға беруге шектеулер (мысалы, ауыл шаруашылығы жерлері, қорықтар және т.б.).
- Жер учаскесін жалға беру мерзімі (заңда белгіленген максималды немесе минималды мерзімдер).

- Жер учаскесінің пайдалану мақсаты (мысалы, тек ауыл шаруашылығы үшін пайдалану, құрылыс салу үшін пайдалану және т.б.).

- Жер учаскесін жалға беру шартының мазмұны мен нысаны (жазбаша түрде жасалуы және міндетті түрде мемлекеттік тіркеуден өтуі қажет).

Жалға беру шартын дұрыс рәсімдеу және заң талаптарына сәйкестігін қамтамасыз ету тараптардың құқықтарын қорғауға және шарттың тұрақты орындалуын қамтамасыз етуге бағытталған.

Бақылау сұрақтары

- a) Жер учаскесін жалдау шартытуралы жалпы ережелер.
- b) Жер учаскесін жалдау шартытүсінігі мен мәні.
- c) Жерді сатып алу-сату шартының тараптары. Тараптардың құқықтары мен міндеттері.
- d) Жер учаскесін жалдау шарты мәні.
- e) Жер учаскесіне меншік құқығын растайтын құжаттар.
- f) Жер учаскесін жалдау шарты нысаны мен мазмұны.
- g) Жазбаша келісім-шартқа қойылатын талаптар.
- h) Шартты нотариалды куәландыру және мемлекеттік тіркеу.

Әдебиеттер

❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл

❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

❖ 2. Қосымша:

❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

❖ Айғаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл

9 дәріс. Жер уческесі лизинг шартының объектісі ретінде.

Дәрістің мақсаты - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер учаскесін жалдау шарты туралы түсінік қатыптастыру. Оны практикада жасай білуге өажетті теориялық білім алу

Негізгі терминдер: лизинг, жалға алынған затқа меншік құқығы
Сұрақтары:

- a) Лизинг шарты. Лизинг шартының қалыптасу тарихы.
- b) Лизинг түсінігі. Лизинг шартының тараптары.
- c) Лизинг нысанасы.
- d) Ғимараттар, құрылыстар, машиналар, жабдықтар, инвентарлар, көлік құралдары, жер учаскелері және кез келген басқа да тұтынылмайтын заттар шарттың нысанасы ретінде.
- e) Шарттың нысанасы бола алмайтын мүлік.
- f) Лизинг шартының негізгі шарттары. Жалға алынған затқа меншік құқығы.

Жер учаскесі лизинг шартының объектісі ретінде

****Лизинг шарты****

Лизинг шарты – бұл келісім бойынша лизинг беруші (лизинг компаниясы немесе банк) белгілі бір уақыт кезеңіне және шарттармен лизинг алушыға (пайдаланушыға) мүлікті (соның ішінде жер учаскесін) пайдалануға беру міндеттемесін алады. Лизинг алушы өз кезегінде лизинг төлемдерін төлеуге міндеттенеді.

****Лизинг шартының қалыптасу тарихы****

Лизинг тарихы ұзақ және күрделі. Ол ежелгі заманнан бастап, адамзаттың экономикалық қарым-қатынастарының дамуы барысында қалыптасқан. Лизингтің қазіргі заманғы түрі 1950-ші жылдардан бастап АҚШ-та дами бастады. Кейінірек, бұл қаржылық құрал бүкіл әлемге таралып, әртүрлі елдердің заңнамаларына енгізілді.

****Лизинг түсінігі****

Лизинг – бұл кәсіпкерлік қызметте пайдаланылатын негізгі құралдарды (соның ішінде жер учаскелерін) ұзақ мерзімді жалға алу түрі. Лизинг келісіміне сәйкес, лизинг беруші мүлікті сатып алып, оны лизинг алушыға пайдалану үшін береді.

****Лизинг шартының тараптары****

- ****Лизинг беруші:**** Мүлікті (жер учаскесін) сатып алатын және оны лизинг алушыға пайдалануға беретін тарап.
- ****Лизинг алушы:**** Мүлікті (жер учаскесін) пайдалануға алатын және лизинг төлемдерін төлейтін тарап.
- ****Сатушы:**** Мүлікті лизинг берушіге сататын тарап.

****Лизинг нысанасы****

Лизинг нысанасына ғимараттар, құрылыстар, машиналар, жабдықтар, инвентарлар, көлік құралдары, жер учаскелері және кез келген басқа да тұтынылмайтын заттар жатады. Бұл мүлік объектілері лизинг шартының нысанасы ретінде пайдалануға беріледі.

****Шарттың нысанасы бола алмайтын мүлік****

Шарттың нысанасы ретінде тұтынылатын заттар, яғни пайдаланғанда өзінің түпкілікті қасиетін жоғалтатын мүлік объектілері бола алмайды. Сонымен қатар, кейбір заңнамалық шектеулерге сәйкес, мемлекеттік меншіктегі кейбір мүлік объектілері де лизинг шартының нысанасы бола алмайды.

****Лизинг шартының негізгі шарттары****

- ****Лизинг объектісі:**** Лизингке берілетін мүлік объектісі, оның сипаттамасы және пайдалану мақсаты.
- ****Лизинг мерзімі:**** Лизинг шартының қолдану мерзімі.
- ****Лизинг төлемдері:**** Лизинг төлемдерінің мөлшері, төлеу тәртібі және мерзімдері.
- ****Мүлікті қайтару:**** Лизинг мерзімі аяқталғаннан кейін мүлікті қайтару шарттары.
- ****Жөндеу және техникалық қызмет көрсету:**** Лизинг объектісін пайдалану барысында жөндеу және техникалық қызмет көрсету шарттары.

****Жалға алынған затқа меншік құқығы****

Лизинг шартында жалға алынған заттың меншік құқығы лизинг берушіде қалады. Лизинг алушы тек мүлікті пайдалану құқығына ие болады және шартта келісілген төлемдерді төлеуге міндетті. Лизинг мерзімі аяқталғаннан кейін, лизинг алушы лизинг берушімен келісім бойынша мүлікті сатып ала алады немесе оны лизинг берушіге қайтаруға міндетті.

Бақылау сұрақтары

- а) Лизинг шарты туралы жалпы ережелер.
- б) Лизинг шарты түсінігі мен мәні.
- с) Лизинг шартының тараптары. Тараптардың құқықтары мен міндеттері.

- d) Лизинг шарты мәні.
- e) Жер учаскесіне меншік құқығын растайтын құжаттар.
- f) Лизинг нысаны мен мазмұны.
- g) Жазбаша келісім-шартқа қойылатын талаптар.
- h) Шартты нотариалды куәландыру және мемлекеттік тіркеу.

Әдебиеттер

❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл

❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

❖ 2. Қосымша:

❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

❖ Айғаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл

Дәріс 10. Жер учаскесін сыйға тарту шарты туралы жалпы ережелер.

Дәрістің мақсаты - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер учаскесін сыйға тарту шарты туралы түсінік қатыптастыру. Оны практикада жасай білуге қажетті теориялық білім алу

**Негізгі терминдер: сыйға тарту, сыйға тартушы, сыйға алушы
Сұрақтары.**

- 1) Жер учаскесін сыйға тарту шартының тараптары.
- 2) Жер учаскесін сыйға беру шартының мәні.
- 3) Жер учаскесін сыйға тарту шарты бойынша тараптардың құқықтары мен міндеттері.

Жер учаскесін сыйға тарту шарты туралы жалпы ережелер

Жер учаскесін сыйға тарту шарты – бұл меншік иесінің (сыйға тартушының) жер учаскесін басқа тұлғаның (сыйға алушының) меншігіне ақысыз беруі туралы келісім. Бұл шарттың негізгі ерекшелігі - сыйға тартушы өз меншігінен ешқандай қаржылық немесе басқа да өтемақы алмай, жер учаскесін сыйға береді.

Жер учаскесін сыйға тарту шартының тараптары

****Сыйға тартушы:**** Жер учаскесінің меншік иесі, яғни жер учаскесін сыйға беретін тұлға.

****Сыйға алушы:**** Жер учаскесін сыйға қабылдайтын тұлға.

Жер учаскесін сыйға тарту шартының мәні

Сыйға тарту шартының мәні – бұл сыйға тартушының жер учаскесіне меншік құқығын сыйға алушыға беруі. Шарттың негізінде сыйға алушы жер учаскесіне меншік құқығын иеленеді.

Жер учаскесін сыйға тарту шарты бойынша тараптардың құқықтары мен міндеттері

****Сыйға тартушының құқықтары мен міндеттері:****

- ****Жер учаскесіне меншік құқығын беру:**** Сыйға тартушы жер учаскесіне меншік құқығын сыйға алушыға беруі тиіс.

- ****Шарттың заңдылығын қамтамасыз ету:**** Сыйға тартушы жер учаскесінің меншік иесі екенін растайтын құжаттарды ұсынуы керек.

- ****Кедергілерден босату:**** Сыйға тартушы жер учаскесінің құқықтық және фактикалық жағдайын сыйға алушыға анық көрсетіп, кедергілер мен

шектеулерді (мысалы, үшінші тұлғалардың құқықтары) анықтауы тиіс.

****Сыйға алушының құқықтары мен міндеттері:****

- ****Жер учаскесіне меншік құқығын алу:**** Сыйға алушы жер учаскесіне меншік құқығын қабылдайды және осы құқықты мемлекеттік тіркеуден өткізеді.

- ****Жер учаскесін пайдалану:**** Сыйға алушы жер учаскесін пайдалану құқығына ие болады және оны заңда көзделген мақсатта пайдалануы тиіс.

- ****Сыйға тарту шартын сақтау:**** Сыйға алушы шарт бойынша барлық талаптарды орындауы қажет.

****Шарттың нысаны мен мазмұны:****

Жер учаскесін сыйға тарту шарты жазбаша түрде жасалуы тиіс және міндетті түрде нотариалды куәландырылуы керек. Сонымен қатар, шарт мемлекеттік тіркеуден өткізілуі қажет. Шарттың мазмұнына келесідей мәліметтер кіреді:

- Сыйға тартушы мен сыйға алушының толық аты-жөні, жеке басын куәландыратын құжаттарының мәліметтері.

- Сыйға берілетін жер учаскесінің сипаттамасы (орналасқан жері, көлемі, кадастрлық нөмірі және т.б.).

- Жер учаскесінің құқықтық мәртебесі және оған қатысты барлық құқықтық шектеулер мен ауыртпалықтар.

- Сыйға тарту шартын орындау мерзімдері және шарттың орындалуына байланысты басқа да талаптар.

Осылайша, жер учаскесін сыйға тарту шарты - жер қатынастары саласындағы маңызды келісімдердің бірі болып табылады. Ол тараптардың құқықтары мен міндеттерін нақты анықтап, жер учаскесіне меншік құқығын сыйға алу және беру процесін заңды негізде реттейді.

Бақылау сұрақтары

1. Жер учаскесін сыйға тарту шарты туралы жалпы ережелер.
2. Жер учаскесін сыйға тарту шарты түсінігі мен мәні.
3. Жер учаскесін сыйға тарту шарты тараптары. Тараптардың құқықтары мен міндеттері.
4. Жер учаскесін сыйға тарту шарты мәні.
5. Жер учаскесіне меншік құқығын растайтын құжаттар.
6. Жер учаскесін сыйға тарту шарты нысаны мен мазмұны.
7. Жазбаша келісім-шартқа қойылатын талаптар.
8. Шартты нотариалды куәландыру және мемлекеттік тіркеу.

Әдебиеттер

❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы»

2010 жыл

❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

❖ **2. Қосымша:**

❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

❖ Айгаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

❖ Айгаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл

Дәріс 11. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу түсінігі.

Дәрістің мақсаты

Дәрістің мақсаты – студенттерге жылжымайтын мүлікке құқықтарды, құқықтар ауыртпалықтарын және олардың өзгерістерін мемлекеттік тіркеу процесінің маңыздылығы мен тәртібін түсіндіру. Сонымен қатар, студенттерге жылжымайтын мүлікке қатысты құқықтық мәселелерді шешуде практикалық дағдыларды қалыптастыру.

Негізгі терминдер

1. **Жылжымайтын мүлік:** Жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар және басқа да жылжымайтын объектілер.
2. **Құқықтарды мемлекеттік тіркеу:** Жылжымайтын мүлікке меншік құқығы және басқа да заттық құқықтарды мемлекет тарапынан тіркеу процесі.
3. **Құқық ауыртпалықтары:** Жылжымайтын мүлікке қатысты заңды шектеулер немесе міндеттемелер.
4. **Мемлекеттік тіркеу:** Құқықтар мен ауыртпалықтарды заңды түрде тану және бекіту процесі.
5. **Ипотека:** Жылжымайтын мүлікті кепіл ретінде ұстау шарты.
6. **Сервитут:** Жылжымайтын мүлікті шектеулі пайдалану құқығы.

Сұрақтар

1) Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтарын мемлекеттік тіркеу.

2) Жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) өзгерістерін мемлекеттік тіркеу.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу түсінігі

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу – бұл мемлекет тарапынан жылжымайтын мүлікке құқықтарды, құқықтар ауыртпалықтарын және олардың өзгерістерін тіркеу процесі. Бұл процесс құқықтық анықтылықты қамтамасыз ету, меншік иелерінің құқықтарын қорғау, жылжымайтын мүлікпен байланысты мәмілелердің заңдылығын қамтамасыз ету мақсатында жүргізіледі.

Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтарын мемлекеттік тіркеу

Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтары – бұл меншік иесінің құқықтарын шектейтін немесе белгілі бір міндеттемелерді орындауды талап ететін заңды шектеулер. Мұндай ауыртпалықтарға кепіл, ипотека, сервитуттар, пайдалану шектеулері және басқа да шектеулер жатады. Ауыртпалықтардың тіркелуі жылжымайтын мүліктің құқықтық жағдайын анықтап, олардың заңды мәртебесін бекітеді.

Жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) өзгерістерін мемлекеттік тіркеу

Жылжымайтын мүлікке құқықтардың және құқық ауыртпалықтарының өзгерістерін мемлекеттік тіркеу – бұл жылжымайтын мүлікке байланысты

құқықтар мен міндеттемелердің өзгерістерін тіркеу процесі. Бұл өзгерістер меншік құқығының басқа тұлғаға өтуі, құқық ауыртпалықтарының жойылуы немесе жаңа шектеулердің енгізілуі сияқты жағдайларды қамтиды. Бұл процесс құқықтық тұрақтылық пен анықтылықты сақтауға көмектеседі.

Бақылау сұрақтары

1. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу дегеніміз не?
2. Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтары қандай шектеулерді қамтиды?
3. Жылжымайтын мүлікке құқықтардың өзгерістерін тіркеудің маңызы неде?
4. Құқықтарды мемлекеттік тіркеу процесінің негізгі кезеңдері қандай?
5. Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалықтарының түрлерін атаңыз.
6. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеудің құқықтық негіздері қандай?

Әдебиеттер

- ❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл
- ❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.
- ❖ 2. Қосымша:
- ❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.
- ❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

Дәріс 12. Құқықтық кадастр ұғымы.

Сұрақтары.

1. Құқықтық кадастрды жүргізу қағидалары.
2. Құқықтық кадастрдың құрамы. құқықтық кадастрды қолдауға қойылатын талаптар.

Дәрістің мақсаты студенттерге құқықтық кадастрды жүргізу қағидаларының маңыздылығы мен тәртібін түсіндіру. Сонымен қатар, студенттерге жылжымайтын мүлікке қатысты құқықтық мәселелерді шешуде практикалық дағдыларды қалыптастыру.

Негізгі терминдер

1. **Жылжымайтын мүлік, кадастр**
2. Құқықтық кадастр – бұл мемлекеттік жүйе, жер учаскелері мен мүлікті тиісті құқықтарын белгілеу, тіркеу және жүзеге асыру үшін жүргізілген кадастрлық іс. Осы кадастрдың маңызды мақсаты – жылжымайтын мүлікті құқықтық және техникалық анықтылықтармен тану, белгілеу және туралымдама жасау.

Құқықтық кадастрды жүргізу қағидалары

1. ****Жүргізу органдары:**** Кадастр жүзеге асырушы орган немесе бөлім.
2. ****Тіркеу және анықтыру:**** Мүліктік құқықтарды тіркеу және оларды анықтыру процесі.
3. ****Жүзеге асырудың тәртібі:**** Кадастрды жүргізу процесінің алдыңғылары мен алдымен белгіленген процедуралар.
4. ****Мәліметтерді жинау:**** Құқықтық кадастр үшін тиісті мәліметтерді жинау және сақтау тәртібі.
5. ****Құқықтық және техникалық анықтылықтардың стандарттары:**** Мүліктік құқықтардың және мүлікті техникалық құқықтардың анықтылықтарын алдымен белгілеу.

Құқықтық кадастрдың құрамы

1. ****Мемлекеттік органдар:**** Кадастрды жүзеге асыру, мәліметтерді сақтау және басқа құқықтық жұмыстарды орындау үшін мемлекеттік органдар.
2. ****Техникалық база:**** Мүліктік және техникалық мәліметтерді жинау, сақтау және туралымдама үшін техникалық база.
3. ****Құқықтық нормативтік қамтамасылар:**** Кадастрды жүзеге асыру, тіркеу және анықтыру үшін құқықтық нормативтік қамтамасылар.
4. ****Техникалық стандарттар:**** Мүліктік құқықтардың және техникалық құқықтардың анықтылықтарын алдымен белгілеу үшін техникалық стандарттар.

Құқықтық кадастрды қолдауға қойылатын талаптар

1. ****Тәжірибелі және адалдық:**** Кадастрды жүзеге асыру үшін адалдық, тәжірибелілік және немісі тиісті көрсеткіштерге қолдау көрсету.
2. ****Мемлекеттік мәміле:**** Кадастр өзіндік түрде мемлекеттік мәміле бойынша сақтауы тиіс.
3. ****Автоматтандыру:**** Техникалық қамтамасыз ету және мәліметтерді автоматты түрде құру және жүзеге асыру мүмкіндігі.
4. ****Жариялау және қолдау:**** Құқықтық кадастр туралы мәліметтерді жариялау және кадастрдың құжаттарын қолдау тәртібі.

Осы ережелер мен талаптар құқықтық кадастрды әділетті жүзеге асыру, мемлекеттік мәмілелерді сақтау және мүліктік құқықтарды жүзеге асыру процесінің маңызды элементтеріді қамтамасыз етеді.

Бақылау сұрақтары

1. Құқықтарды мемлекеттік тіркеу рәсімінде қандай құжаттар қажет?
2. Ипотека мен сервитуттың айырмашылығы неде?
3. Жылжымайтын мүлікке құқықтардың өзгерістерін мемлекеттік тіркеу қандай жағдайларда жүргізіледі?
4. Мемлекеттік тіркеудің құқықтық салдары қандай?

Әдебиеттер

- ❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл
- ❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.
- ❖ **2. Қосымша:**
- ❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.
- ❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

Дәріс 13. Ғимараттарды, құрылыстарды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық тексеру жалпы сипаттамасы.

Дәрістің мақсаты студенттерге құқықтық кадастрды жүргізу қағидаларының маңыздылығы мен тәртібін түсіндіру. Сонымен қатар, студенттерге жылжымайтын мүлікке қатысты құқықтық мәселелерді шешуде практикалық дағдыларды қалыптастыру.

Негізгі терминдер

1. Техникалық тексеру, кадастр

Сұрақтары

Ғимараттарды, құрылыстарды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық тексеру негідері мен шарттары.

Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттеп-қарау ерекшеліктері.

Жылжымайтын мүлік объектілерін кейіннен тексеру жөніндегі жұмыстар маманның сол жерге шығуы арқылы жүргізіледі. Кейіннен тексерудің нәтижелері бойынша техникалық паспорт ресімделеді, онда анықталған өзгерістер (жер учаскесінің шекараларының өзгеруі, құрылыстарды, жаңадан салынған құрылыстарды бұзу және басқа) көрсетіледі.

Кейіннен тексеру жұмыстары мынадай тәртіппен жүргізіледі:

маман берілген өтініш шеңберінде қайта құру, қайта жабдықталған, қайта жоспарлау, қалпына келтіру, жаңадан салынған және жапсарлас салынған құрылыстарды анықтау мақсатында жер учаскесін тексереді;

жер учаскесінің сыртқы шекаралары өзгерген немесе жаңа салынған құрылысқа немесе ескі құрылыстар мен ғимараттарын бұзуға не қайта қалпына келтірілген объектілердің конфигурациясы өзгеруіне байланысты жер учаскесінің ішкі жағдайларын өзгерген кезде абрис жасалады;

абрис жасай отырып, қайта жаңғыртылған, қайта жабдықталған, жаңадан салынған құрылыстарға және ғимараттарға тексеру жүргізіледі;

жер учаскесінің қазіргі жоспарына жаңадан, жапсарлас салынған құрылыстар мен ғимараттарды, сондай-ақ олардың конфигурациясы өзгерген жағдайда қайта жаңартылған объектілерді енгізеді және анықталған өзгерістерді ескере отырып, оның экспликациясын толтырады;

белгіленген өзгерістерді ескере отырып, әр қабаттық жоспарды сызады және оған экспликацияны толтырады;

қажетті есептер жасайды;

қайта жаңартылған, жаңадан және жапсарлас салынған құрылыстар мен ғимараттарға техникалық паспорт нысандары толтырылады және олар бар түгендеу ісіне тігіледі;

бұрынғы техникалық зерттеу кезінде әзірленген техникалық паспорттарда, оның ішінде өтініш берушінің данасында күні, маманның тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда) және қолын қоя отырып, «ӨТЕЛДІ» деген белгі қойылады;

барлық жаңа және өтелген материалдарды Жылжымайтын мүлік орталығы түгендеу ісінде қалыптастырады, өтелген материалдар жойылмайды, ал хронологиялық тәртіппен түгендеу ісіне тігіледі;

осы Ереженің 3-қосымшасына сәйкес нысан бойынша мұрағат істері құжаттарының тізімдемесі жасалады.

Өлшенген, графиктік жұмыстардың, аудандары мен ауқымдарының есептерінің орындалуына, жер учаскесіне экспликацияның жасалуына, құрылыстар мен ғимараттардың әр қабаттық жоспарларына қойылатын талаптар бастапқы және кейінгі тексерулер бойынша бірдей болады.

Құқық белгілеуші құжаттары жоқ құрылыстар туралы деректер техникалық паспортқа енгізіледі және сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі жергілікті атқарушы органдарға жіберіледі.

Кейінгі тексеру жөнінде жұмыс жүргізілген кезде жаңа абрис жасалады. Бұрынғы жасалған абрис сақталады, оған түзету енгізуге жол берілмейді.

Кейінгі тексеруді жүргізген кезде бұрынғы техникалық паспортты және құрылыстың схемалық сызбаларын өтеуге арналған құрылыстарды пайдалануға болады, бұл ретте оларға тексерудің нәтижелерін салу үшін абрис сияқты түпнұсқалы материалдарды пайдалануға, сондай-ақ қандай да бір белгіні жасауға, түпнұсқалы материалдарға жоба жазба жасауға тыйым салынады.

Бақылау сұрақтары

1 Ғимараттарды, құрылыстарды және (немесе) олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық тексеру негідері мен шарттарын талдаңыз

2 Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық зерттеп-қарау ерекшеліктерін талдаңыз.

Әдебиеттер

❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл

❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

❖ 2. Қосымша:

❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

Дәріс 14. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүргізу тәртібі.

Мақсаты студенттерге жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүргізу тәртібін түсіндіру

Сұрақтары.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге құжаттар қабылдау. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы өтініш беру. Мемлекеттік тіркеу жүргізу мерзімдері.

Мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттарға қойылатын талаптар.

Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды қабылдаудан бас тарту. Құжаттарды берудің нақты уақытын көрсету

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу мынадай тәртіппен жүргізіледі:

1) мемлекеттік тіркеу үшін құжаттарды қабылдау;

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;

Тіркеуші орган жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу үшін қажетті жылжымайтын мүлік объектісінің техникалық және сәйкестендіру сипаттамалары туралы мәліметтерді тиісті мемлекеттік ақпараттық жүйеден алады;

3) тіркеу парағына жүргізілген тіркеу не осы Заңда көзделген жағдайларда 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, не осы Заңда көзделген негіздер бойынша мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы құжатты беру, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде көзделген жағдайларда мемлекеттік тіркеу туралы куәлік беру.

Жай жазбаша нысанда жасалатын, қолма-қол ақшасыз нысанда жылжымайтын мүлікпен мәміле бойынша есеп айырысу жүзеге асырылған кезде тараптардың келісуімен тіркеуші орган мәмілені қамтамасыз ету мақсатында банктік шот ашылған екінші деңгейдегі банкке немесе Ұлттық пошта операторына жүргізілген тіркеу туралы хабарлама жібереді.

Электрондық тіркеу құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары) мәміле, мұраға құқық туралы куәлік, меншік құқығы туралы куәлік негізінде туындаған, өзгерген немесе тоқтатылған жағдайларда, сондай-ақ осы Заңда белгіленген өзге де жағдайларда жүзеге асырылады.

Құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) электрондық тіркеу нотариат куәландырған мәміле, мұраға құқық туралы куәлік, меншік құқығы туралы куәлік негізінде мынадай тәртіппен жүргізіледі:

1) нотариус мәмілені куәландырғаннан, мұраға құқық туралы куәлікті немесе меншік құқығы туралы куәлікті бергеннен кейін:

құқық белгілейтін құжаттың электрондық цифрлық қолтаңбамен куәландырылған электрондық көшірмесін бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйе арқылы құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне жібереді;

жылжымайтын мүлікті сатып алушыға:

құқық белгілейтін құжаттың бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйеде берілген бірегей нөмірі туралы;

уәкілетті органмен және монополияға қарсы органмен келісу бойынша, орталық мемлекеттік органдар арасынан Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімімен айқындалатын уәкілетті орган белгілеген жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін төленетін ақы сомасы туралы немесе ақы төлеуден босату туралы хабарлайды;

жылжымайтын мүлікті сатып алушы жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы төлеуден босатылған жағдайда, жеңілдік құқығын растайтын құжатты сканерлейді;

құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне:

мәмілеге қатысушылардың Интернет желісіндегі электрондық мекенжайларына – олар болған кезде;

тұлғаның жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы төлеуден босатылғанын растайтын құжаттың электрондық көшірмесін жібереді;

2) құқық иеленуші немесе оның уәкілетті өкілі жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы төлеушінің деректерін және құқық белгілейтін құжаттың бірегей нөмірін міндетті түрде көрсете отырып, Қазақстан Республикасының ақпараттандыру туралы заңнамасында көзделген кез келген тәсілмен "электрондық үкіметтің" төлем шлюзі (бұдан әрі – ЭҮТШ) арқылы мемлекеттік тіркеу үшін соманы төлейді.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақы төленгеннен кейін чектің деректемелері (төлемнің бірегей коды, төлем алушының атауы, екінші деңгейдегі банктің немесе банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын ұйымның атауы, төлем төлеушінің деректері, оның ішінде оның сәйкестендіру нөмірі, ақы сомасы, ақының төленген күні мен уақыты, құқық белгілейтін құжаттың бірегей нөмірі) электрондық чек түрінде ЭҮТШ-те сақталады және құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне жіберіледі;

3) тіркеуші орган:

құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесінде, ал қажет болған кезде ЭҮТШ-те жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақының төленгенін растайтын электрондық чектің болуын, төленген ақының толықтығын және электрондық чекте және құқық белгілейтін

құжаттың электрондық көшірмесінде көрсетілген құқық белгілейтін құжаттың бірегей нөмірінің сәйкестігін тексереді;

құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесінде жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақының төленгені немесе ақы төлеуден босатылғаны туралы растау болған жағдайда, осы баптың 1-тармағының 2) және 3) тармақшаларында көзделген әрекеттерді жүзеге асырады;

осы Заңда көзделген негіздер бойынша тіркеу жүргізілгені туралы не мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы хабарламаны бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйеге, сондай-ақ олар болған кезде мәмілеге қатысушылардың электрондық мекенжайларына жібереді;

тіркеу ісінде сақтау үшін құқық белгілейтін құжатты, тіркеу жүргізілгені туралы не мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны тоқтата тұру туралы хабарламаны және жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркегені үшін ақының төленгенін растайтын электрондық чекті қағаз жеткізгіште басып шығарады.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) электрондық тіркеу осы Заңда және уәкілетті органның нормативтік құқықтық актісінде айқындалған тәртіппен жүргізіледі.

Бақылау сұрақтары.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге құжаттар қабылдау. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы өтініш беру. Мемлекеттік тіркеу жүргізу мерзімдері.

Мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттарға қойылатын талаптар.

Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды қабылдаудан бас тарту. Құжаттарды берудің нақты уақытын көрсету

Әдебиеттер

❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл

❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.

❖ 2. Қосымша:

❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.

❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл

5 дәріс. Жер пайдалану құқығы

Дәрістің мақсаты - Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жер пайдалану құқығының ұғымы, түрлері, ерекшеліктерін талдау.

Негізгі терминдер: жер пайдалану, жеке меншік құқығы, мемлекеттік меншік.

Сұрақтары:

1. Жер пайдалану құқығының түсінігі және оның түрлері.
2. Жер пайдалану құқығының субъектілері және олардың түрлері.
3. Жер меншік иелерімен жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері.
4. Сервитуттар түсінігі, түрлері пайда болу және тоқтату шарттары.

1. Жер пайдалану құқығының түсінігі және оның түрлері Жер пайдалану құқығының анықтамасы Жер кодексінің 12-бабында көрсетілген. Жер пайдалану құқығы дегеніміз – тұлғаның мемлекеттік меншіктегі жер учаскесін өтеулі немесе өтеусіз негізде мерзімсіз немесе белгілі бір мезгіл ішінде иелену және пайдалану құқығы. Жер пайдалану құқығының келесідей ерекшеліктерін атап көрсетуге болады: 1. Пайдаланудағы жер әрқашан да мемлекеттің меншігінде болып қалады; 2. Жер учаскесін пайдалануға мерзімсіз немесе бір мерзім ішінде беріліп отырады, ал, меншік құқығында барлық пайдалану мерзімсіз болып табылады; 3. Жер учаскесін пайдалануға ақылы түрде берілуі мүмкін, бұл пайдалану өтеулі деп аталады. Жер заңдарында көрсетілген тұлғаларға жер тегін түрде беріледі, бұл пайдаланудың түрі өтеусіз деп аталады. Жер пайдалану құқығының мынандай түрлері бар: 1. Тұрақты жер пайдалану құқығы; 2. Уақытша жер пайдалану құқығы; 3. Өтеулі жер пайдалану құқығы; 4. Өтеусіз жер пайдалану құқығы; 5. Иеліктен шығарылатын жер пайдалану құқығы; 6. Иеліктен шығарылмайтын жер пайдалану құқығы. Тұрақты жер пайдалану деп жерді алдын-ала мерзімін белгілемей отырып пайдалану болып табылады. Тұрақты пайдалануға тек мемлекеттік тұлғаларға ғана беріледі. Бұл Жер кодексінің 34-бабында көрсетілген. Жер учаскелері тұрақты жер пайдалану құқығымен мынадай мемлекеттік жер пайдаланушыларға: 1) кондоминиум объектілеріндегі үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды), үй-жайларды шаруашылық жүргізу құқығымен немесе оралымды басқару құқығымен иеленетін заңды тұлғаларға; 2) ауыл шаруашылығы және орман шаруашылығы өндірісін жүзеге асыратын заңды тұлғаларға; 3) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінде жер пайдалануды жүзеге асыратын заңды тұлғаларға беріледі. Сонымен қатар, тұрақты жер пайдалану құқығы шетелдік жер пайдаланушыларға тиесілі болмайды. Уақытша жер пайдалану құқығы алдын ала мерзімін белгілей отырып пайдалану. Уақытша жер пайдалану құқығы екі түрге бөлінеді: 1. Қысқа мерзімді, ол бес жылға дейін пайдалану; 2. Ұзақ мерзімді, ол бес жылдан қырық тоғыз жылға дейін. Уақытша жер пайдалану құқығын табыстау мерзімдері жер учаскесіне берілетін құқықты, оның нысаналы мақсатын және аумақты аймақтарға

бөлуді ескере отырып белгіленеді. Өтеулі жер пайдалану құқығы дегеніміз – жер пайдалану құқығы мемлекеттен сатып алынатындығын білдіреді. Жер учаскесіне уақытша өтеулі (қысқа мерзімді және ұзақ мерзімді) жер пайдалану (жалдау) құқығы азаматтарға, мемлекеттік емес заңды тұлғаларға, сондай-ақ халықаралық ұйымдарға табысталуы мүмкін. Жер кодексіне сәйкес, жер учаскесін жеке меншікке сатып алудың төрт түрлі жағдайы көрініс тапқан. Олар: • Біріншіден, жерді жер учаскесінің кадастрлық бағалау құнына сәйкес сатып алу; • Екіншіден, жер учаскесін кадастрлық бағалау құнына сәйкес, сатып алу сомасын төлеу мерзімін он жылға дейін ұзарту арқылы; • Үшіншіден, жер учаскесінің кадастрлық құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен; • Төртіншіден, жер учаскесінің кадастрлық құнына қарай айқындалатын жеңілдікті бағамен сатып алу сомасын төлеу мерзімін он жылға дейін созыту арқылы сатып ала алады. Өтеусіз жер пайдалану құқығы, керісінше мемлекеттен сатып алынбайтынын білдіреді. Оларға мыналар жатады: - шалғайдағы мал шаруашылығы, маусымдық жайылымдар үшін; - тұрғын халықтың мал жаю мен шөп шабуы үшін; - мемлекеттік жер пайдаланушыларға; - бақша өсіру үшін; - қызметтік жер телімі; - ортақ пайдаланатын жолдарды салу, мемлекеттік меншігі және әлеуметтік мәдени мақсаттағы объектілер құрылысы кезеңіне; - тозған және бүлінген жерлерді қалпына келтіру кезінде; - Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен үйлерді және ғимараттарды уақытша өтеусіз пайдалануға берілген кезде, - Ғибадат объектілері үшін діни объектілер; Қызметтік жер телімі ұзақ мерзімді уақытша өтеусіз жер пайдаланудың ерекше бір түрі болып табылады. Қызметтік жер телімі Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілеген тізімге сәйкес, осы тізімге құқығы бар адамдар жұмыс істейтін мемлекеттік заңды тұлғалардың жер пайдалануындағы жерден бөлінеді. Ол қызметтік тұрғын үйді күтіп-ұстау, ауыл шаруашылығы дақылдарын өсіру, шөп шабу және мал жаю үшін беріледі. Қызметтік жер үлесіне құқығы бар қызметкерлер санатының тізбесін бекіту туралы Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 8 қыркүйектегі N 908 қаулысына сәйкес, Қызметтік жер үлесіне қызметкерлердің мынадай санаттарының құқығы бар: 1) темір жол көлігінің желілік қызметкерлері: жолдарды, көпірлерді, құлайтын жерлер мен тоннельдерді тексерушілер, жол айырығындағы кезекшілер; жол жұмысшылары және құрылыстарды ағымдағы ұстау және жөндеу жөніндегі жұмысшылар, жол бригадирлері, техниктер; жол машиналары мен механизмдердің механиктері және механиктердің көмекшілері, автодрезин, мототасығыш жүргізушілері мен олардың көмекшілері, сондай-ақ жолдарды ағымдағы ұстаумен және жөндеумен айналысатын автомашиналар жүргізушілері; аға жол шеберлері, көпір, жол және тоннель шеберлері; қорғаныштық орман алқа ағаштары қашықтығының орман дақылдары өндірістік учаскелерінің шеберлері, орманшылары, бастықтары, бригадирлері, бригадир-механиктері, автомашина жүргізушілері, тракторшылары; кезекші айырушылар, дабыл берушілер, машинистер, машинистердің көмекшілері, электромеханиктер, күл шығарушылар, тауар

және билет кассирлері, қож тазалаушылар; локомотив бригадасының демалыс үйлерінің және ауысым пункттерінің меңгерушілері мен кезекшілері; түрлі пункттерде тұратын локомотив машинистері, олардың көмекшілері; электрмен жабдықтаудың желілік аудандарының қызметкерлері; IV және V санаттардағы станциялардың электромеханик-бастықтары; бақылау-техникалық қызмет көрсету пункттері жылжымалы құрамының қараушы-жөндеушілері, операторлары, слесарлары; "ПОНАБ" және "ДИСК" аспаптарымен жабдықталған қауіпсіздік посттары вагондарын қараушылар; сумен жабдықтау пункттерінің қызметкерлері: сорғы станцияларының шеберлері, бригадирлері, слесарлары, автомашиналардың жүргізушілері, электриктер, бульдозершілер, экскаваторшылар, тракторшылар, ағаш шеберлері, жабдықтаушылар, газ-электрмен дәнекерлеушілер, токарьлар, от жағушылар; байланыстық желі аудандарының, тартқыш кіші станцияларының бастықтары, электромеханиктері, электромонтерлері, автмотокөлік жүргізушілері; орталықтандырылған дабыл беру және блоктау (ОББ) электромеханиктері; IV және V санаттар станциялары бойынша бастық пен кезекшілер, поезд құрастырушылары мен олардың көмекшілері; жолдарда орналасқан мектепке дейінгі балалар мекемелері мен медпункттердің, сауда нүктелерінің қызметкерлері; 2) автомобиль жолдарын жөндеу мен ұстау қызметінің желілік қызметкерлері; жол жұмысшылары, жөндеушілер; көпір қарауылдары; паромшылар; жол және көпір шеберлері; қардан қорғау және сәндік ағаштар бойынша шеберлер және ағаш питомниктерінің қызметкерлері; 3) өзен және теңіз флотының қызметкерлері: аға және қатардағы посттар мен жол жұмысшылары, кеме жағдайын хабарлаушылар; шамшырақтар мен гидротехникалық құрылыстардың қызметкерлері; 4) мемлекеттік орманды қорғау қызметкерлері: орманшылар, орман шеберлері, қорықшылар, аға қорықшылар; орманшылардың көмекшілері, орманшылар, аңшылар; орманды күзету, қорғау, молайту және орман өсіру мәселелерін жүргізуші барлық санаттағы инженерлер; орман шаруашылығын жүргізуші ұйымдардың бірінші жетекшілері мен олардың орынбасарлары; 5) техникалық желі цехтары мен учаскелерінің, халықаралық байланыс және теледидар кабельдік магистралы байланысы желілік торабының қызметкерлері: кабельші-дәнекерлеушілер; 6) су шаруашылығы жүйесі басқармасының, су қоймасының, бассейндік су шаруашылығы бірлестіктері мен оларға теңестірілген, су шаруашылығы объектілерінде тікелей тұратын және өздерінің қызметтік міндеттерін атқаратын қызметкерлер: учаскелік гидротехниктер, гидроөлшегіштер, су техниктері, қадағалаушылар, сондай-ақ су шаруашылығы объектілеріне қызмет көрсету жөніндегі басқа да мамандар (сорғы станцияларының машинистері, электриктер); 7) республикалық және жергілікті маңызы бар, заңды тұлға мәртебесі бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды қорғау жөніндегі мемлекеттік инспекторлар; 8) ауыл шаруашылығының қызметкерлері: шалғайдағы мал шаруашылығы фермаларының меңгерушілері, зоотехниктері, ветеринарлары, табыншылары; табын айдау жолдарына қызмет көрсететін егіс алқаптары мен баздардың

қарауылдары; 9) құбыр тарту көлігінің қызметкерлері: желілік тексерушілер; 10) гидрометеорологиялық қызметтің қызметкерлері: гидрометеостанциялардың бастықтары; техник-метеорологтар; техник-гидрологтар; техник-агрометеорологтар; гидрометеопосттардың байқаушылары; қар өлшеу бағыттарының қызметкерлері; 11) балық шаруашылығының қызметкерлері: балық жетекшілері; қарауылдар; тоған жұмысшылары; инкубация цехтарының жұмысшылары; сорғы станцияларының машинистері. Қызметтік жер телімі кейінгі уақытша өтеусіз жер пайдалануға жатады және жұмысқа байланысты бөлінген кезеңге беріледі. Қызметтік жер теліміне ауыл шаруашылығы дақылдары егілген жағдайда, жұмыстан босатылған қызметкердің қызметтік жер телімін пайдалану құқығы өнім жинап алынғаннан кейін тоқтатылады. Қызметтік жер телімі: 1) жасы немесе мүгедектігі бойынша зейнеткерлікке шыққан соң еңбек қатынастарын тоқтатқан қызметкерлерде; 2) Қарулы Күштер қатарына міндетті мерзімді қызметке шақырылған немесе оқуға түскен қызметкерлердің отбасында – бұл қызметкерлердің міндетті қызметте немесе оқу орнында болған бүкіл мерзіміне; 3) қызметтік міндеттерін орындауға байланысты қаза тапқан қызметкерлердің отбасында: жұмысқа жарамсыз жұбайы мен қарт атааналары үшін - өмір бойы, балалары үшін - олар кәмелетке толғанға дейін сақталады. Қызметтік жер телімін пайдалану құқығына қатысты қандай да болсын мәміле жасасуға жол берілмейді. Иеліктен шығарылатын жер пайдалану құқығы дегеніміз - оның иесі өзіне тиесілі жер учаскесін заңды тағдырын шешуге құқығы бар жағдайдағы пайдалану. Яғни, иеліктен шығарылатын жер пайдалану құқығы деп оның иесі өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын заңда көрсетілген жағдайлар мен тәртіптер арқылы оқшаулауға құқылы екендерін білдіреді. Оқшаулау деп - азаматтық заңдармен реттелетін азаматтың жер учаскесімен құқықтық мәмілелерді жасауға мүмкіндігі болып табылады. Бұл құқық барлық жер пайдаланушыларға тиесілі емес. Иеліктен шығарылмайтын жер пайдалану құқығы дегеніміз - оның иесі өзіне тиесілі жер учаскесін заңды тағдырын шешуге құқығы болмайтын жағдайдағы пайдалану құқығы. Жер пайдаланушылардың: 1) ортақ пайдаланудағы; 2) қорғаныс қажеттеріне берілген; 3) орман қорының; 4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы; 5) қызметтік жер телімінің; 6) уақытша өтеусіз және уақытша қысқа мерзімді өтеулі жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің; 7) кепілге беруді қоспағанда, шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін уақытша жер пайдалану құқығымен берілген жер учаскелерінің; 8) су қорының жерінде жер пайдалану құқығын иеліктен шығаруды қоса алғанда, жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасасуына жол берілмейді. Жер пайдалану құқығын иеліктен шығару және оны беру кезінде жер пайдаланушылардың жер учаскесінің нысаналы мақсатын өз бетінше өзгертуге құқығы жоқ. 2. Жер пайдалану құқығының субъектілері және олардың түрлері Жер пайдалану құқығының субъектілері бірнеше топқа бөлінеді: 1. жеке және заңды тұлғалар. 2. ұлттық және

шетелдік тұлғалар. Ұлттық жер пайдаланушыларға мыналар жатады: ҚР азаматтары, ҚР заңды тұлғалары, шетелдік қатысуы бар ҚР заңды тұлғалары; ал, енді шетелдік жер пайдаланушыларға келесі тұлғалар жатады: Шетел азаматтары, азаматтығы жоқ адамдар, шетелдік заңды тұлғалар, шетел мемлекеттері, халықаралық ұйымдар мен бірлестіктер. 3. мемлекеттік және мемлекеттік емес тұлғалар. Мемлекеттік жер пайдаланушыларға: мемлекеттік заңды тұлғалар жатады. Мемлекеттік жер пайдаланушылардың құқықтық жағдайының ерекшеліктері: - мемлекеттік жер пайдаланушылар жер учаскелерінде шаруашылық жүргізуді жүзеге асырады. Сондай-ақ учаскелердің нысаналы мақсаты мен жер пайдаланушы тұлғалардың жоғарыдағы мақсатын ескере отырып, жер пайдаланудың басқа да құқықтарын іске асырады. - мемлекеттік жер пайдаланушылардың өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын иелігінен шығаруға, сондай-ақ кепілге беруге құқығы жоқ. - кейінгі жер пайдалану туралы шарт жалдау шарты немесе уақытша өтеусіз пайдалану туралы шарт нысанында жасалады. - кейінгі жер пайдаланушы жер учаскесінде шарттық жүргізуді жүзеге асырады, сондай-ақ кейінгі жер пайдалану туралы шарттар белгіленген шарттарды сақтай отырып жер пайдаланушының басқа да құқықтар мен міндеттерді жүзеге асырады. Мемлекеттік емес тұлғаларға: азаматтар, мемлекеттік емес заңды тұлғалар, кәсіпкерлер жатады. 4. тұрақты және уақытша жер пайдаланушылар 5. бастапқы және кейінгі жер пайдаланушылар Бастапқы жер пайдаланушыларға: жерді тікелей мемлекеттен немесе басқа бастапқы жер пайдаланушыдан тәртібі арқылы алған тұлғалар болып табылады. Кейінгі жер пайдалануда бастапқы жер пайдаланушы өзінің биліктік мәртебесін сақтап отырады. Ал, кейінгі жер пайдаланушылардың құқықтары бастапқы жер пайдаланушылармен шектеліп отыруы мүмкін. 3. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалануға құқықтары 1) жер учаскесін оның нысанасынан туындайтын мақсатта пайдалана отырып, жерде дербес шаруашылық жүргізу; 2) ауыл шаруашылығы және өзге де дақылдар мен екпелер себу мен отырғызуға, өндірілген ауылшаруашылығы өнімі мен жер учаскесін пайдалану нәтижесінде алынған өзге де өнімге және оны өткізуден түскен табысқа меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару; 3) өз шаруашылығының қажеттері үшін жер учаскесінде бар құмды, сазды, қиыршық тасты және басқа да кең таралған пайдалы қазбаларды, шымтезекті, екпелерді, жер үсті және жер асты суларын, кейіннен мәмілелер жасасу ниетін көздемей, белгіленген тәртіппен пайдалану, сондай-ақ жердің өзге де пайдалы қасиеттерін пайдалану; 4) жер учаскесі мемлекеттік қажеттіктер үшін алып қойылған (сатып алынған) жағдайда келтірілген шығынды толық көлемінде өтетіп алу; 5) жерді аймақтарға бөлуді ескере отырып, меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару құқығымен жер учаскесінің нысаналы мақсатына сәйкестікте тұрғын үйлер, өндірістік, тұрмыстық және өзге де үйлер (құрылыстар, ғимараттар) салу; 6) белгіленген құрылыс, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және өзге де арнаулы талаптарға сәйкес суландыру, құрғату және өзге де мелиорациялық жұмыстар жүргізу, тоғандар мен өзге де

су айдындарын жасау құқығы бар. Жер учаскелерінің меншік иелері мен жер пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану жөніндегі міндеттері: 1) жерді оның нысаналы мақсатына сәйкес, ал, уақытша жер пайдалану кезінде - жер учаскесін беру актісіне немесе жалдау шартына (өтеусіз уақытша жер пайдалану шартына) сәйкес пайдалануға; 2) санитарлық және экологиялық талаптарға сәйкес, өндіріс технологияларын қолдануға, өздері жүзеге асыратын шаруашылық және өзге де қызмет нәтижесінде халықтың денсаулығы мен қоршаған ортаға зиян келтіруге, санитарлық-эпидемиологиялық, радиациялық және экологиялық жағдайдың нашарлауына жол бермеуге; 3) жерді қорғау жөніндегі іс-шараларды жүзеге асыруға; 4) жер салығын, жер учаскелерін пайдалану төлемақысын және Қазақстан Республикасының заңдары мен шартта көзделген басқа да төлемдерді уақытылы төлеуге; 5) жануарлар дүниесін, орман, су және басқа да табиғи ресурстарды пайдалану тәртібін сақтауға, жер учаскесінде орналасқан, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес, мемлекет қорғауындағы тарих, сәулет ескерткіштерін, археологиялық мұра мен басқа да объектілерді қорғауды қамтамасыз етуге; 6) жер учаскесінде шаруашылық және өзге де қызметті жүзеге асыру кезінде құрылыс, экологиялық, санитарлық-гигиеналық және өзге де арнаулы талаптарды (нормаларды, ережелерді, нормативтерді) сақтауға; 7) мемлекеттік органдарға Қазақстан Республикасының жер заңдарында белгіленген жердің жай-күйі мен пайдаланылуы туралы мәліметтерді уақытылы табыс етіп отыруға; 8) басқа меншік иелері мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға; 9) топырақтың ластануына, қоқыстануына, тозуына және оның құнарлылығының нашарлауына, сондай-ақ топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алу құнарлы қабаттың біржола жоғалуын болғызбау үшін қажет болған жағдайларды қоспағанда, басқа тұлғаларға сату немесе беру мақсатымен оны сыдырып алуға жол бермеуге; 10) сервитуттар беруді қамтамасыз етуге міндетті.

4. Сервитуттар түсінігі, түрлері пайда болу және тоқтату шарттары Сервитут дегеніміз – бөтен жер учаскелерін шектеулі мақсатты пайдалану, оның ішінде жаяу өту, көлікпен өту, қажетті коммуникацияларды тарту мен пайдалану, аң аулау шаруашылығы және өзге де қажеттер үшін пайдалану құқығы. Сервитут белгілері: 1. Сервитут дегеніміз бөтеннің иелігіндегі жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығы; 2. Сервитут құқық емес, міндет болып табылады; 3. Сервитуттың объектісі кез-келген мүлік емес жер учаскесі; 4. Сервитут мәміленің, оның ішінде сатып алу-сатудың және кепілге салудың дербес нысанасы бола алмайды. Сервитут басқа тұлғаларға қамтамасыз етілуі үшін сервитут белгіленген құқықпен бірге ғана ауыса алады 5. Сервитут әрқашан да уақытша сипатта болады; 6. Сервитуттың пайда болуы шарты ретінде бөтеннің иелігіндегі жер учаскесінің болуы; 7. Нормативтік-құқықтық актілерден туындаған сервитуттар тіркелуге жатпайды; 8. Жер учаскесін шектеулі құқықпен пайдаланушы құқық субъектісі жеке меншік иесіне немесе жер пайдаланушыға сервитутпен байланысты келтірілген барлық шығынды өтеуге тиіс; 9. Жер учаскесіне меншік құқығы немесе сервитутпен

ауыртпалық салынған жер учаскесіне жер пайдалану құқығы басқа тұлғаға ауысқан жағдайда сервитут сақталады. 2.. Жер учаскесіне меншік құқығы немесе сервитутпен ауыртпалық салынған жер учаскесіне жер пайдалану құқығы басқа тұлғаға ауысқан жағдайда сервитут сақталады. 2. Сервитут мәміленің, оның ішінде сатып алу-сатудың және кепілге салудың дербес нысанасы бола алмайды. Сервитут басқа тұлғаларға қамтамасыз етілуі үшін сервитут белгіленген құқықпен бірге ғана ауыса алады. Сервитуттың пайда болу негіздері: Бөтеннің жер учаскесін шектеулі мақсатта пайдалану құқығы келесідей негіздер бойынша туындайды: 1. Тікелей нормативтік-құқықтық актілері негізінде; 2. Мүделлі тұлғамен жер меншік иесі немесе жер пайдаланушы арасында жасалған шарт негізінде; 3. Тікелей сот шешімі негізінде; 4. Жергілікті атқарушы орган актісі негізінде. 5. Өзге де заңдар негізінде туындауы мүмкін. Жер кодексіне сәйкес, сервитуттың екі түрі қарастырылған. Олар жеке сервитут және қауымдық сервитут. Жеке меншік иесі немесе жер пайдаланушы – көрші жер учаскесіне жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектісінен, ал, қажет болған жағдайда өзге учаскеге де жеке меншік немесе жер пайдалану құқығының субъектілерінен осы учаскелерді шектеулі пайдалану құқығын (жеке сервитут) табыстауды талап етуге құқылы. Көрші немесе өзге де жер учаскесін шектеулі пайдалану құқығы (жеке сервитут): 1) егер жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының өз учаскесіне басқа жолмен өтуі мүмкін болмаса, өте қиын болса немесе шамадан тыс шығындарды керек етсе, көрші немесе өзге де жер учаскесі арқылы жаяу және көлікпен жүріп өтуді; 2) көрші немесе өзге де учаскеге сервитут белгіленбейінше қамтамасыз етуге болмайтын, электр таратудың, байланыстың қажетті желілерін тартуды және пайдалануды, сумен, субұрғышпен, жылумен жабдықтауды, мелиорацияны және жеке меншік иесінің немесе жер пайдаланушының басқа да қажеттерін қамтамасыз ету үшін белгіленуі мүмкін. Көрші немесе өзге де учаскеге жеке сервитут осы учаскелерге жеке меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы субъектілерімен жасалатын шарт бойынша белгіленеді. Егер Қазақстан Республикасының заң актілерінде өзгеше белгіленбесе, жеке сервитут ауыртпалығын көтеруші жер учаскесінің меншік иесі немесе оның жер пайдаланушысы солардың мүддесіне орай сервитут белгіленген тұлғалардан мөлшерлес төлемақы талап етуге құқылы Қауымдық сервитут дегеніміз – мемлекеттің және жергілікті халықтың мүдделерін қамтамасыз ету үшін қажет болған жағдайларда жергілікті атқарушы органдардың нормативтік-құқықтық актілерінің негізінде туындайтын жер учаскелерін меншік иесінен немесе жер пайдаланушыдан алып қоймай белгіленетін сервитут түрі. Қауымдық сервитуттар: 1) ортақ пайдаланудағы объектілерге, зираттарға, қорымдарға және өзге де ғибадат объектілеріне жер учаскесі арқылы жаяу немесе көлікпен өту; 2) жер учаскесін коммуналдық, инженерлік, электр және басқа да желілер мен тораптарды, сондай-ақ көлік инфрақұрылымының объектілерін жөндеу мақсатында пайдалану; 3) жер учаскесінде межелік және геодезиялық белгілер мен оларға өту жолдарын орналастыру; 4) су алу және суат; 5) жер учаскесі арқылы мал айдап өту; 6)

жер учаскесін белгіленген мерзімде және белгіленген тәртіппен аң аулау, жер учаскесінде орналасқан тұйық су айдындарында балық аулау, жабайы өсімдіктерді жинау мақсатында пайдалану; 7) іздестіру, зерттеу және басқа да жұмыстар жүргізу мақсатында жер учаскесін уақытша пайдалану; 8) жағалау белдеуіне еркін өту; 9) мемлекеттік органдардың шешімімен жер учаскесін мәдени-көпшілік ісшаралар өткізуге пайдалану; 10) қоғамдық және мемлекеттік мүдделерге байланысты өзге де жағдайлар үшін белгіленуі мүмкін. Сервитуттың тоқтатылуы: Құқық иесінің бас тартуы; Ұзақ уақыт пайдаланылмауы, бұл мерзім 3 жылдан артық уақытқа белгілеген; Оның белгіленген мерзімінің өтуі нәтижесінде; Тараптар арасындағы келісім негізінде; Сот шешімі негізінде; Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де негіздер бойынша тоқтатылады. Қауымдық сервитут қоғамдық қажеттер үшін белгіленіп, ол қажеттер болмаған жағдайда жергілікті атқарушы органның сервитутты жою туралы шешім қабылдауы арқылы тоқтатылуы мүмкін. Сервитуттың қолданылуы Қазақстан Республикасының заң актілерінде немесе тараптардың келісінде көзделген негіздер бойынша біржақты тәртіппен тоқтатылады. Сервитут белгілі бір мерзімге белгіленген жағдайларда, егер тараптардың келісінде өзгеше белгіленбесе, оның қолданылуы белгіленген мерзім аяқталған соң тоқтатылады. Сервитут шарт негізінде талап етілетін кезге дейін немесе белгісіз мерзімге белгіленген жағдайларда сервитуттың қолданылуы сервитутпен ауыртпалық салынған жылжымайтын мүлік иесінің сервитутты тоқтату туралы талап еткен кезінен бастап бір ай мерзім өткен соң тоқтатылады. **Бақылау сұрақтары**

1. Жер пайдалану құқығының түсінігі және түрлері.
2. Жер пайдалану құқығының жерге меншік құқығынан айырмашылығы.
3. Жер пайдалану құқығының субъектілері және олардың жіктелуі.
4. Жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері. Мемлекеттік және мемлекеттік емес жер пайдаланушылардың құқықтары мен міндеттері.
5. Қызметтік жер үлесінің түсінігі және құқықтық режимі.
6. Сервитуттың түсінігі және пайда болуы. Сервитут түрлері.

Әдебиеттер

- ❖ Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл
- ❖ Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005.
- ❖ **2. Қосымша:**
- ❖ Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с.
- ❖ Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл
- ❖ Айғаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық

құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл

Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ Оқу-әдістемелік кешен

Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ оқу-әдістемелік кешені

ӘЛ-ФАРАБИ АТЫНДАҒЫ ҚАЗАҚ ҰЛТТЫҚ УНИВЕРСИТЕТІ ЗАҢ

ФАКУЛЬТЕТІ

КЕДЕН, ҚАРЖЫ ЖӘНЕ ЭКОЛОГИЯЛЫҚ ҚҰҚЫҚ КАФЕДРАСЫ

" Жер-қатынастары саласындағы мемлекеттік қызметтер "
бойынша семинарлық сабақтарды және студенттердің өзіндік жұмыстарын
жүргізуге арналған
ӘДІСТЕМЕЛІК НҰСҚАУЛАР

«6В07304, Кадастр» білім беру бағдарламасы

АЛМАТЫ 2025 ж.

Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ Оқу-әдістемелік кешен

Әдістемелік нұсқаулар з.ғ.к., аға оқытушы Н.С. Джетибаевпен дайындалған.

Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті заң факультетінің Ғылыми кеңесімен
ұсынылған және бекітілген.

_____ У.А. Ахатов

Хаттама № «__» «__» 2025 ж.

1. Жалпы ережелер

«6В07303- Жерге орналастыру» мамандығы бойынша оқып жатқан студенттердің оқу нысанының бір түрі болып семинарлық сабақтар танылады. Ұсынылып жатқан жалпы ережелер тек қана ұсынушылық сипатқа ие.

Тәжірибелік сабақтар оқу үдерісінің қажетті элементі болып табылады. Тәжірибелік сабақтардың мақсаты – дәрістен алған білімді тереңдету, ұлғайту, кәсіби маңызды білім мен машықты қалыптастыру. Тәжірибелік сабақтар студенттерге заңи терминологияны меңгеруге, сөйлеу мәдениетін және кәсіби ойлау қабілетін дамытуға көмектесіп, оралымды екі жақты байланыстың құралы болып табылады.

Студенттер тәжірибелік сабақтарда нақты жағдайларға құқықтық нормаларды қолдану, нормативтік құжаттарды түсіндіру, көптеген құқықтық актілердің ішінен тиісті нормаларды таңдап алу машығына, өзінің даралығын, ойлау дербестігін, өз пікірін аяғына дейін ұстану қабілетіне ие болады.

Тәжірибелік сабақтардың құрылымы келесі элементтерді қамтиды: ұйымдастырушылық кезең (оқытушы студенттермен сәлемдесіп, журналда сабаққа келмеген студенттерді белгілейді, студенттердің сабаққа дайындығын анықтап, сабақтың тақырыбы мен жоспарын жариялайды); материал бойынша студенттердің сұраққа жауабын тыңдайды; негізгі бөлім (теориялық сұрақтарды талдау және есептерді шығару); сабақты қорытындылау (оқытушы бүкіл топтың жұмысын бағалап, бағаларды жариялап, түсінедіреді, нақты студенттердің жауаптарындағы жетістіктер мен жіберілген кемшіліктерді көрсетіп, келесі сабаққа тапсырма береді). Тәжірибелік сабақтардың негізгі бөлімі теориялық сұрақтарды есептерді шешумен оралымды үйлестіруге арналуы керек, уақыттың елеулі бөлігі есептерді шешуге жіберіліп, 50 минуттық сабақ барысында теориялық сұрақтарды талдауға 10-15 минут уақыттың жұмсалыуы ұсынылады. Теориялық сұрақтарды талдау әртүрлі: студенттердің баяндамалары, есептерді шешу, теориялық семинар жүргізілуі мүмкін.

Оқытушы студенттерге баяндаманың қандай талаптарға сәйкес келуі қажет екендігін түсіндіруі қажет. Баяндаманың тақырыбын белгіліген соң, жұмыста пайдаланылған авторларды атап, баяндаманың жоспарын және баяндама бойынша тиісті сұрақтарды қайнар көздерге сілтеме, авторлардың пікірін келтіре отырып, мүмкіндігінше өз пікірін білдіре отырып жан- жақты түрде баяндау қажет.

Есептерді шешу, қойылған сұрақтарға толық жауап беру түрінде жазбаша нысанда студенттердің дәптерлерінде болуы қажет. Есепте берілген әрбір оқиға, жағдай олармен байланысты сұрақтарды заңи бағалауды талап етеді. Әр сұраққа заң нормаларына сілтеме жасай отырып, нақты жауап берілуі (иә, жоқ) керек. Студент тиісті норманы қалай қолданғанын, сәйкес жағдайларда ҚР Жоғарғы сотының нормативтік қаулыларына (өзге құқықтық актілер), ғылыми түсіндірулерге сілтеме жасай отырып көрсетуі қажет. Осы әдіснаманы меңгерген студент кәсіби міндеттерді тиімді шешуге байланысты тәжірибелік машыққа ие болады.

Семинар (лат. *seminarium* – рассадник, көшет) – жетекшінің тапсырмасы бойынша жекелеген сұрақтар, проблемаларды баяндама немесе бірігіп талқылау түрінде студенттердің өз бетінше зерделеуіне негізделген, оқу үдерісінің нысаны. Тәжірибелік сабақтарға қарағанда семинар теориялық сипатқа ие және белгілі бір пәнде терең бағытталған. Семинар сабақтары оқушыларды оқу-танымдық қызмет барысында дербестік танытуға бағыттай отырып, білімді нығайтуға көмектеседі. Семинар барысында қайнар көздермен, қосымша әдебиеттермен, құжаттармен жұмыс нәтижесінде алынған білім жүйеленеді, тереңдетіледі, қадағаланады. Семинар сабақтарының басты мақсаты – студенттерді зерттелінетін салалардың ерекшелігіне қарай, теориялық білімді пайдалану дағдылары мен машықтарына ие болу мүмкіндігімен қамтамасыз ету.

Негізгі мақсаттық бағытына байланысты семинардың үш типін ажыратамыз:

1) белгілі бір оқу курсы терең зерттеуге арналған, осы курстың материалымен тақырыптық байланысты семинар;

2) әдіснамалық тұрғыдан маңызды курстың немесе белгілі

әл-Фараби атындағы ҚазҰУ Оқу-әдістемелік кешен

бір тақырыпты негізді түрде дайындауға арналған семинар;

3) арнайы семинарға ұласуы мүмкін, жекелеген өзекті мәселелерді ғылыми өндеуге арналған зерттеу типіндегі семинар.

Арнайы семинар белгілі ғалымның жетекшілігімен белгілі бір проблемаға байланысты жас зерттеушілердің қарым-қатынасының мектебін білдіреді. Тәжірибелі жетекші ғылыми шығармашылықтың ауа-райын қалыптастырып, студенттерді ұжымдық ойлау қызметіне бағдарлап, зерттеу жұмысының тиімді әдістерін пайдаланады. Қорытынды сабақта оқытушы студенттік ғылыми жұмыстарға толыққанды шолу жасап, қорытындылайды, қарастырылған проблемалардың ары қарата зерттелу мүмкіндіктерін аша отырып, қызығушылық білдірген студенттердің осы проблемаларды зерттеуге қатысу мүмкіндіктерін түсіндіреді.

Семинар сабақтары дәріс сабақтарымен тығыз байланысты, дегенмен де семинардың оқу материалы дәріс материалың қайталамайды. Оқытушының жетекшілік рөлі оқу жұмысын тиянақты жоспарлаудан, маңызды сұрақтарды семинарда талдауға бөліп шығарудан, дербес дайындалу үшін әдебиеттерді таңдаудан, талқылау үдерісіне басшылық жасаудан көрінеді.

Жүргізу әдісіне байланысты семинар келесі түрлерге бөлінеді.

Семинар-сұхбат семинар жоспарындағы барлық сұрақтар бойынша бүкіл студенттердің сабаққа дайындалуын білдіріп, тақырыпты белсенді талқылауға студенттердің елеулі бөлігінің тартылуын білдіреді. Оқытушының қысқаша баяндамасынан кейін, жоспардағы нақты сұрақтар бойынша бірнеше студенттердің жан-жақты мәлімдемелері тыңдалып, басқа студенттердің жауаптарымен толықтырылады, соңынан оқытушы қорытындылайды.

Семинар-дискуссия, немесе семинар-диспут қандай да болмасын проблеманы ұжымдық талқылау және шешу үшін семинарға қатысушылардың диалогтық сөйлесу мүмкіндігін білдіреді. Талқылау үшін оқытылатын пәннің ең өзекті мәселелері таңдалынады. Дискуссияға қатысушылар өз ойларын нақты құруға, өз пікірлерін ұстап тұруға, сын пікірлерге дәлелді түрде қарсы тұруға үйренеді. Семинар сабақтарының ең тиімді нысаны қатысушылардың сәйкес орналасуы қағидасындағы «дөңгелек үстел». Осыған байланысты диалог арқылы дискуссия тақырыбын бірігіп өрбіту үшін, студенттерді қарым-қатынас, өзара әрекет мәдениетіне үйрету қажет.

Семинардың аралас нысаны баяндамаларды талқылау, қатысушылардың еркін сөйлеуі, жоспарланған дискуссиялар түрінде өтеді.

Студенттердің семинарға дайындалуына педагогикалық жетекшілік ету оқытушының баяндамалардың жоспарын құруға көмектесуінен, әдеби қайнар көздерді конспектілеуге үйретуден, рефераттар мен баяндамалардың мәтінін дұрыс рәсімдеуге, өзіндік жұмыс барысында туындаған сұрақтарға байланысты кеңес беруден көрінеді.

2. Студенттердің өзіндік жұмысы

Жұмыс түрлері. Олардың жалпы сипаттамасы. Жазуға қойылатын талаптар

1. Өзіндік жұмысты жазудың мақсаттары

Өзіндік жұмыс – оқытушының тапсырмасы бойынша және әдістемелік жетекшілігімен студенттердің танымдық қабілеттерін дамыту және өзіндік үздіксіз білім көтеруге бағытталған студенттердің жоспарланған жұмысы.

Оқу және ғылыми материалдың күрт өсуіне байланысты, пәнді оқуға арналған аудиториялық сағаттардың жетіспеушілігі барысында оқу үдерісі шеңберінде СӨЖ маңызды рөл атқарады. Жоғары оқу орнының кез келген бітірушісі студенттердің өзіндік жұмысы барысында қалыптасатын іргелі білімге, кәсіби қызметтің дағды, машықтарына, шығармашылық және зерттеу қызметінің тәжірибесіне, әлеуметтік және коммуникативті хұзыреттерге ие болуы қажет.

СӨЖ-дің дидактикалық міндеттері: аудиториялық сабақ барысында алған білімді бекіту, тереңдету, ұлғайту, жүйелеу; жаңа оқу материалын дербес түрде меңгеру; кәсіби

әл-Фараби атындағы ҚазҰУ Оқу-әдістемелік кешен

машықты сондай-ақ дербес ойлау қызметінің дағдысын дамыту; дербес ойлау қабілетін, заңи әдебиетке, тәжірибелік заңи қызметке, құқық шығармашылық үдерісіне қызығушылықты жетілдіру.

СӨЖ-дің негізгі нысандары: үй жұмысы; жекелеген тақырыптар бойынша рефераттар дайындау; ғылыми студенттік үйірмелердің және ғылыми конференциялардың жұмысына қатысуды білдіретін, студенттердің оқу-зерттеу және ғылыми-зерттеу жұмыстары (студенттердің оқу-зерттеу жұмыстары - СОЗЖ және студенттердің және ғылыми-зерттеу жұмыстары - СҒЗЖ); аудиториядан тыс уақытта іскерлік ойындар ұйымдастыру және өткізу.

Үй жұмысы тәжірибелік және семинар сабақтарына өз бетінше дайындалудан, оқу үдерісінің бір бөлігі болып табылатын кез келген дербес оқу қызметі түрінде көрінеді. Негізгі қызметі – өз бетінше оқу машығын дамыту, жұмыстың әдістері мен құралдарын анықтау, оқуды жоспарлау болып табылады. Үй жұмысы аудиториялық сабақтарда алынған білім мен машықтарды бекітуге, дағдыны қалыптастыруға, жаңа материалды меңгеруге барынша көмектеседі.

Өзіндік жұмыстарды табысты орындауды қамтамасыз ететін дидактикалық шарттар: тапсырмаларды орындауға қатысты міндеттер мен ұсыныстардың нақты берілуі; оқу тапсырмасының негізделуі (не үшін, неге көмектеседі); үй тапсырмаларының тиімді көлемі; оқытушы арқылы есептің нысаны, тапсыру мерзімдері; кеңес беру түрлерін анықтау; бағалау критерилері өценки, бақылаудың түрлері және нысандары.

Студенттердің өзіндік оқу жұмыстарының мазмұнын құрайды: оқытушымен ұсынылған әдебиеттерді оқу және конспектілеу; курстың нақты тараулары, бөлімдері бойынша тәжірибелік сабақтарда талқылаумен ұштастыра отырып есептер шешу; семинарда немесе ғылыми студенттік үйірменің отырысында талқылай отырып, сот істеріне шолу жасау; оқытушының тапсырмасы бойынша сот мәжілістеріне қатысу, әртүрлі ұйымдардың заң бөлімдеріне, нотариалдық кеңселердің жұмыстарымен танысу; үй тапсырмас түрінде заң жобаларына пікірлер дайындау; тәжірибелік сабақтармен ұштастыра отырып, зерттелінетін тақырып аясында құқықтық құжаттардың жобасын дайындау.

Рефераттарды дайындау – СӨЖ ұйымдастыру және бақылаудың бір нысаны. Реферат (лат. referre – баяндау, хабарлау) – бұл ұтымды бағалау арқылы қайнар көздің мазмұнын қысқаша баяндау немесе бірнеше қайнар көздерді салыстыру және талдау негізінде қандай да болмасын проблеманың жай-күйін ашу. Оқу үдерісіндегі мазмұны және қызметіне байланысты рефераттар ғылыми-проблемалық және шолу-ақпараттық болып бөлінеді.

Рефератты жазу мақсаты – студенттерде әдеби және нормативтік қайнар көздермен дербес жұмыс істеу машыты жазу мақсаты – студенттерде әдеби және нормативтік қайнар көздермен, жарияланған сот- тергеу тәжірибесімен дербес жұмыс істеу машығын жетілдіру. Студенттер оларды талдау және жалпылау негізінде өзіндік негіздеу арқылы теориялық және тәжірибелік сипаттағы қорытындылар жасай алады. Рефераттардың тақырыптары, ұсынылатын әдебиеттер тізімі оқытушы арқылы анықталады. Қандай да болмасын кітаптың немесе мақаланың мазмұнын қысқаша баяндаумен байланысты рефераттар сәйкес тақырып бойынша дипломдық жұмысты дайындаудың алғашқы кезеңі болап қарастырылуы мүмкін. Реферат көлемі машиналық мәтіннің 15-20 беттік түрі ретінде бола алады. Рефераттың әдеттегі құрылымы: жоспар; тақырыптың негізделуі және міндеттері көрсетілген кіріспе; бірнеше параграфтан тұратын негізгі бөлім; тақырып бойынша жасалған түйіндер қарастырылған қорытынды; библиографиялық тізім.

2. Жұмысқа қойылатын жалпы талаптар

Студенттер өзіндік жұмыстың тақырыбын таңдауда келесідей ережелер ескерілуі тиіс:

- жұмыс нақты студенттің қабілетіне, мүддесіне, еркіне жауап беруі тиіс,

әл-Фараби атындағы ҚазҰУ Оқу-әдістемелік кешен

- жұмыс юриспруденция мамндығына пайдалы болуы керек (нақтырақ айтқанда тақырып ғылымның қазіргі жағдайын ескере отырып, мақала ретінде шығару үшін жарауы тиіс). Айтылғандар ғылымның алдыға қарай жылжуына байланысты студенттердің талаптарына жауап бере алатындай қайталанбауы қажет. Одан кейінгі тағы бір мүмкіндік көшіруге жол бермеу мақсатында өзіндік жұмыстардың нақты тақырыптары берлімейді.

3. Өзіндік жұмыстардың негізгі бағыттары

Рефераттар (баяндамалар)

Негізгі оқу курсы бойынша сындарлы шолу (салыстырмалы талдау) жасалынатын және уақыттың тарлығына байланысты негізгі бағдарламамен қамтылмай қалған пәннің проблемаларына байланысты тақырыптар беріледі. Нақтырақ айтқанда, негізгі курсқа байланысты оларды үш топқа бөлуге болады: а) негізгі курста қысқаша қамтылған тақырыпты тереңірек ашу мақсатында; б) міндетті курста мүлдем қамтылмаған тақырыптар; в) студенттердің өзіндік жұмысына қатысты емес міндетті курста қарастырылатын тақырыптар.

Өзіндік жұмысты рәсімдеуге қойылатын талаптар

Жұмыс компьютерде терілуі қажет. Мәтінде курсы, пәні, автордың ТЕӘ, жұмыстың атауы көрсетілуі тиіс. Егер жұмыс аударма болса сол материалдың библиографиялық нақты мәліметтері берілуі қажет. Сонымен қатар аудармаға кәсіби терминдердің сөздігі қоса берілуі тиіс. егер де жұмыс аударма болмаса оның мазмұны беріледі. Жұмыстың соңғы бетінде міндетті түрде падаланылған әдебиеттердің нөмірленген тізімі міндетті түрде көрсетіледі. Мәтінде осы тізімдегі жұмыстың нөмірлері міндетті түрде тікелей жақшамен тиісті жерлері көрсетіліп тұруы тиіс.

Өзіндік жұмыстарға дайындық және оны жазу

Тақырыпты таңдау. Жоғарыда айтылған бағыттар бойынша тақырыпты алдын ала таңдауды студенттің өзі жүзеге асырады. Тақырыпты нақтылау, оқытушымен кеңесу арқылы жүргізіледі және жоспар жасалып, пайдаланылатын әдебиеттер тізімі нақтылана түседі. Туындаған кез келген сұрақтарға байланысты студент оқытушыдан жауап ала алады. Қажетті жағдайларда консультациялар тағайындалады. Сессияға екі апта қалғанға дейін жұмыс оқытушыға тапсырылады. Өзіндік жұмысты қорғауға сессия кезінде рұқсат беріледі.

Өзіндік жұмысты бағалау критерилері

Оқытушы әр студенттен жұмысты қабылдауда ауызша сұрақтар қояды. Студент жұмыстың мәтініне байланысты оқытушының қойған сауалына жауап беруі тиіс. Жауап беру барысында мәтіндегі бейнеленген материалды игергендігін (өзі жазғандығын, аударғандығын, көшіріп алғандығын) көрсетуі қажет. Жұмысты бағалауда мәтіннің жазбаша нұсқасын және студенттің өзіндік жұмысты жазудағы жаңашылдығын және түпнұсқалығын, берілген қорытындылар және нұсқаулардың негізділігін ескеруі тиіс.

Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті
Заң факультеті
Қаржы, кеден және экологиялық құқық кафедрасы
СӨЖ
2025-2026 оқу жылының күзгі семестрі
«БВ07304, Кадастр» білім беру бағдарламасы

Пәннің ID және атауы	Білім алушының өзіндік жұмысын (СӨЖ)	Кредиттер саны			Кредиттердің жалпы саны	Оқытушының жетекшілігімен білім алушының өзіндік жұмысы (СОӨЖ)
		Дәрістер (Д)	Семинар сабақтар (СС)	Зерт. сабақтар (ЗС)		
Жер-мүліктік қатынастарды мемлекеттік реттеу	98	15	30	-	5	7

ПӘН ТУРАЛЫ АКАДЕМИЯЛЫҚ АҚПАРАТ

Оқыту түрі	Циклы, компоненті	Дәріс түрлері	Семинар сабақтарының түрлері	Қорытынды бақылаудың түрі мен платформасы
Оффлайн	БП, ЖОО компоненті	Классикалық шолу, аналитикалық дәріс	логикалық тапсырмалар, пікірталас, сөзжұмбақтар құрастыру, тест-сұрақтар	Univer АЖ тест
Дәріскер (лер)	Джетібаев Н.С., "Кеден, қаржы және экологиялық құқық кафедрасының аға оқытушысы, заң ғылымдарының кандидаты			
e-mail:	Zhetybaev_14@mail.ru			
Телефоны:	87074607905			
Ассистент (тер)	Джетібаев Н.С.			
e-mail:	Zhetybaev_14@mail.ru			
Телефоны:	87074607905			

Оқу пәнінің СӨЖ мазмұнын жүзеге асыру күнтізбесі

Апт алар	Тақырып атауы	Сағат тар саны	Макси малды балл
1 БЛОК			
Мақсаты: Студенттерде «Жер-мүліктік қатынастарды мемлекеттік реттеу» пәнінің теориялық негіздерін игеруі үшін мәліметтік қор қалыптастыру			
4 апта	1 СӨЖ Қазақстан заңнамасы бойынша жылжымайтын мүлік: түсінігі, құрылымы және құқықтық режимі.		25
	Студенттер бұл СӨЖ ге дайындалу барысында келесі сұрақтарға көңіл бөлуі қажет 1) Жылжымайтын заттардың түсінігі мен құрылымы,		

	2) жылжымайтын мүліктің құқықтық режимі 3) жылжымайтын мүліктің негізгі объектісі ретінде жер учаскелері Тапсыру нысаны – жазбаша, реферат нысанында өткізіледі. Жоғарғы балл – 25 балл. Студенттің сұрақты толық меңгеріп, жауап бергеніне байланысты қойылады		
	2 БЛОК		
	Мақсаты: Студенттерде жер учаскесін сатып алу-сату шартының үлгісін құрастыру практикалық машықтар қалыптастыру		
7 апта	2 СӨЖ Жер учаскесін сатып алу-сату шартының үлгісін құрастыру. Тапсыру нысаны жазбаша (шарт)		25
	Студенттер бұл СӨЖ ге дайындалу барысында келесі сұрақтарға көңіл бөлуі қажет 1) Шарттың нысанасы 2) Жер учаскесінің бағасы 3) Тараптардың құқықтары мен міндеттері 4) Тараптардың құқықтары мен міндеттері 5) Ерекше шарттар 6) Тараптардың жауапкершілігі 7) Дауларды қарау тәртібі 8) Еңсерілмейтін күш мән-жайлары Нысаны: Тапсыру нысаны жазбаша (шарт) түрінде өткізіледі. Студенттер қосымша Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексін және Жер учаскесін сатып алу-сатудың үлгілік шартын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2019 жылғы 26 қыркүйектегі № 354 бұйрығын меңгеруі қажет. Жоғарғы балл – 25 балл. Студенттің сұрақты толық меңгеріп, шартты дқыс жасай алуына байланысты қойылады		
	3 БЛОК. Мақсаты: Студенттерде жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу ерекшеліктерін толық игеру үшін мәліметтік қор қалыптастыру		
11 апта	3 СӨӨЖ. Жер учаскелерін қалыптастыру жөніндегі жерге орналастыру жобасын жасау қағидаларын бекіту туралы Қазақстан Республикасы Ауыл шаруашылығы министрінің 2022 жылғы 3 маусымдағы № 180 бұйрығын талдау. Жазбаша		
	Студенттер бұл СӨЖ ге дайындалу барысында келесі сұрақтарға көңіл бөлуі қажет 1) Құқықтық кадастрды қолдауға қойылатын талаптар 2) құқықтық кадастрға қол жеткізу қағидасы Жоғарғы балл – 25 балл. Студенттің сұрақты толық меңгере алуына байланысты қойылады		25
	4 БЛОК		
	Мақсаты: Студенттерде шет елдер мен ҚР жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу ерекшеліктерін толық игеру үшін мәліметтік қор қалыптастыру		
14 апта	4 СӨӨЖ. Шет елдер мен ҚР жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу ерекшеліктерін салыстыру. (жеке мемлекеттерге презентация жасау).		25

	<p>Студенттер бұл СӨЖ ге дайындалу барысында келесі сұрақтарға көңіл бөлуі қажет</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу түсінігі және жалпы сипаттамасы. 2) жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу объектілері мен субъектілері. 3) жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу мемлекеттік-құқықтық механизмі. <p>Тапсыру нысаны – жазбаша, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы заңнама мазмұнына талдау жасап, 12-15 бет көлемінде презентация жазуы нысанында өткізіледі.</p> <p>Жоғарғы балл – 25 балл. Студенттің сұрақты толық меңгеріп, презентация мазмұнында халықаралық құқықтық шарттар мен конвенциялардың мазмұнын ашып бергеніне байланысты қойылады</p>		
	БАРЛЫҒЫ		100
	Емтихан		100
Оқу ресурстары	<p>Әдебиет:</p> <p>1. Негізгі:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Л.Қ. Еркінбаева, Г.Т. Айғаринова: Қазақстан Республикасының жер құқығы. Оқу құралы. Жалпы және ерекше бөлім. Алматы «Жеті Жарғы» 2010 жыл 2. Стамкулов А.С., Стамкулова Г.А. Земельное право Республики Казахстан. – А., 2005. <p>2. Қосымша:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Бекишева С.Д. Экологическое право Республики Казахстан: учебное пособие. – Караганда: Арко, 2009. – 472 с. 4. Айғаринова Г.Т. Джангабулова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Алматы, қазақ университеті баспасы. 2018 жыл 5. Айғаринова Г.Т. Қазақстан Республикасының Экологиялық құқығы. Сызба түрінде Алматы, қазақ университеті баспасы. 2020 жыл <p>Интернет-ресурстар</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. http://elibrary.kaznu.kz/ru 2. https://adilet.zan.kz/kaz/ 3. https://blog.agrokebety.com/ponyatiye-agrarnogo-prava 		