

5 ТАҚЫРЫП. ЖЕР ПАЙДАЛАНУ ҚҰҚЫҒЫ ЖӘНЕ ЖЕРГЕ БАСҚА ДА ҚҰҚЫҚТАР

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 созыру арқылы сатып ала алады.

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

- шалғайдағы мал шаруашылығы, маусымдық жайылымдар үшін;
- тұрғын халықтың мал жаю мен шөп шабуы үшін ;
- мемлекеттік жер пайдаланушыларға;
- бақша өсіру үшін;
- қызметтік жер телімі;
- ортақ пайдаланатын жолдарды салу, мемлекеттік меншігі және әлеуметтік мәдени мақсаттағы объектілер құрылысы кезеңіне;
- тозған және бүлінген жерлерді қалпына келтіру кезінде;
- 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 телімге 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 менгерушілері, 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 ата-аналары 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 окшаулауға құқылы екендерін білдіреді. Окшаулау 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 іс-шаралар 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.

Тест сұрақтары

1. Мемлекеттік тұқым өндіретін шаруашылыққа жер учаскесі беріледі:

1. тұрақты жер пайдалану құқығымен;
2. уақытша өтеулі жер пайдалану құқығымен;
3. меншік құқығымен;
4. уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен;
5. қысқа мерзімді жер иелену құқығымен.

2. Шаруа қожалығына орман қорының жерін мал жайылымы үшін пайдалануға жер учаскесі беріледі:

1. уақытша өтеулі жер пайдалану құқығымен;
2. тұрақты жер пайдалану құқығымен;
3. меншік құқығымен;
4. уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен;
5. қысқа мерзімді жер иелену құқығымен.

3. Су қоры жерінде ауылшаруашылығы өнімін өндірушілерге жер учаскесі беріледі:

1. уақытша өтеулі жер пайдалану құқығымен;
2. уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен;
3. меншік құқығымен;
4. тұрақты жер пайдалану құқығымен;
5. қысқа мерзімді жер иелену құқығымен.

4. Коммерциялық мақсатта құм өндіру үшін жер учаскесі беріледі:

1. уақытша өтеулі жер пайдалану құқығымен;
2. уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен;
3. меншік құқығымен;
4. тұрақты жер пайдалану құқығымен;
5. қысқа мерзімді жер иелену құқығымен.

5. Тұрақты жер пайдалану құқығы беріледі:

1. ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерінде қызмет істейтін заңды тұлғаларға;
2. ауылшаруашылығы өндірісін жүзеге асыратын шетел азаматтарына;
3. бағбандық үшін ҚР азаматтарына;
4. өндірістік құрылыс үшін шетел азаматтарына;
5. жеке үй құрылысы үшін азаматтарға.

6. Жер пайдалану құқығы - бұл:

1. жер учаскесін иелену және пайдалану құқығы;
2. жер учаскесін иелену, пайдалану және билік ету құқығы;
3. жер учаскесін иелену құқығы;
4. жер учаскесін пайдалану құқығы;
5. жер учаскесін басқару құқығы.

7. Кең таралмаған пайдалы қазбаларды өндіру үшін жер учаскесі беріледі:

1. уақытша пайдалануға;
2. тұрақты жер пайдалануға;
3. меншікке;
4. уақытша өтеусіз жер пайдалануға;

5. ұзақ мерзімді өтеусіз жер пайдалануға.

8. Орманшыларға қызметтік жер үлесі беріледі:

1. уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен;
2. тұрақты жер пайдалану құқығымен;
3. оқшауланатын жер пайдалану құқығымен;
4. ортақ пайдалану құқығымен;
5. жеке меншік құқығымен.

9. Дендрологиялық паркке жер учаскесі беріледі:

1. тұрақты жер пайдалану құқығымен;
2. меншік құқығымен;
3. уақытша өтеулі жер пайдалану құқығымен;
4. уақытша өтеусіз жер пайдалану құқығымен;
5. қысқа мерзімді жер иелену құқығымен.

10. Бөтеннің жер учаскесін шектеулі мақсатта пайдалану, бұл -

1. сервитут;
2. кондониум;
3. иелік;
4. ипотека;
5. жол.

11. Қандай негізде сервитут пайда болмайды?

1. мүдделі тұлғаның еркі бойынша;
2. тікелей нормативтік құқықтық актіден;
3. мүдделі тұлғамен жер учаскесі меншік иесі арасындағы шарт бойынша;
4. аудандық әкімшілік актісі негізінде;
5. облыстық әкімшілік актісі негізінде.

12. Сервитут түрлері:

1. Жекеше және қауымдық;
2. Мемлекеттік және қоғамдық;
3. Уақытша және тұрақты;
4. Маусымдық және қоғамдық;
5. Шектеулі пайдаланатын және шексіз пайдаланатын

Әдебиеттер

1. Архипов И.Г. Земельное право Республики Казахстан. – Алматы: БОРКИ, 1997. – 295 с.
2. Ә.Е. Бектұрғанов Қазақстан Республикасындағы жер құқық қатынастары. – Алматы: Жеті жарғы, 1997. – 240 б.
3. Ә.С. Стамқұлов Қазақстан Республикасының Жер құқығы. – Алматы: Заң әдебиеті баспасы, – 2005.

4. Хаджиев А.Х. Земельное право Республики Казахстан. Общая часть Учебное пособие - Алматы. 2001.
5. Косанов Ж.Х. Право собственности на землю, право землепользования и иные права на землю. Алматы, “Данекер”, 2002г.
6. Покровский Б.В. Особенности вещных прав на природные ресурсы // Научные труды “Әділет” - 1998. - N2 (4). - С. 32-33.
7. Вещные права в Республики Казахстан / Под ред. М.К.Сулейменова. - Алматы: Жеті жарғы, 1999. - 360 с.
8. Краснов Н.И. О понятиях рационального использования и охраны земли // Государство и право. - 1999. - N10. - С. 41-54.
9. Абдраимов Б.Ж., Боголюбов С.А. Земельное право России и Казахстана: проблемы развития, процессуальные формы реализации. - М.: Юристъ, 2007. - 454 с.
10. Хаджиев А.Х., Рахметов Е.Ш. Некоторые теоретические и нормативные основы становления права собственности и иных вещных прав на землю в Казахстане //Аграрное и земельное право. - 2005. - N 9. - С. 87-97.