

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