

**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