

## **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