



**А. А. Есекеева
Ә. К. Бердібаева**

ЖЕРГЕ ҚҰҚЫҚТАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК ТІРКЕУДІ ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ

Әдістемелік құрал

Алматы 2015

ӘОЖ 349.4(075.8)

КБЖ 67.407я7

Е 79

*Баспаға өл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті
заң факультетінің Ғылыми кеңесі және
Редакциялық-баспа кеңесі шешімімен ұсынылған
(№3 хаттама 4 наурыз 2015 ж.)*

Пікір жазған

заң ғылымдарының кандидаты, доцент *Г.Т. Айғаринова*

Есекеева А.А., Бердібаева Ә.К.

Е 79 Жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеуді құқықтық реттеу:
әдістемелік құрал / А.А. Есекеева, Ә.К. Бердібаева. – Алматы:
Қазақ университеті, 2015. – 124 б.

ISBN 978-601-04-1301-6

Қазақстан Республикасындағы жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеуді құқықтық реттеу мәселелеріне арналып жазылған бұл әдістемелік құрал 2003 жылы қабылданған Қазақстан Республикасының Жер кодексі мен жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы қатынастарды реттейтін қолданыстағы басқа да нормативтік құқықтық актілердің негізінде жазылған. Әдістемелік құралда құқықты белгілейтін және құқықты куәландыратын құжаттар негізінде жер учаскесіне құқықты мемлекеттік тіркеу жүргізілетіндігі туралы толыққанды мәліметтер беру және жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеудің түсінігі мен түрлеріне көңіл бөлінген.

Әдістемелік құрал жоғары оқу орындары заң факультетінің студенттеріне, магістранттарына, сондай-ақ жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеу заңнамасының мәселелері қызықтыратын жер пайдаланушылардың мүддесіне арналған.

ӘОЖ 349.4(075.8)

КБЖ 67.407я7

ISBN 978-601-04-1301-6

© Есекеева А.А., Бердібаева Ә.К., 2015

© Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ, 2015

КІРІСПЕ

Қазіргі уақыттағы басты міндеттердің бірі – ауылдағы жер реформасын аяқтау, жердің нақты әрі тиімді меншік иесін қалыптастыру үшін қажетті заңнамалық база жасау.

Оның пайда болуының бірнеше себептерін ерекше атап кетуге болады.

Біріншіден, қалыптасып кеткен психология бойынша азаматтық-құқықтық қатынастардың қатысушылары жылжымайтын мүлікке құқық беруші құжаттарды тек мемлекеттік орган береді деп ойлаған. Екіншіден, жекешелендіру процесінде жылжымайтын мүлікті өз жеке меншігіне сатып алған заңды тұлғалар аталған мүліктің бұрынғы иесі, яғни мемлекеттен бұл фактінің дәлелдемесін алғысы келді. Үшіншіден, жекешелендірілген кәсіпорындарда немесе олардың меншік иелерінде болған айналым қаражаттарының жетіспеушілігі банктік несиелендіруді қажет етті. Банктік немесе басқа да несиелік мекемелер, өз кезегінде, берген несиесі есебіне қатал кепілдіктерді талап етті. Әдетте, олар жылжымайтын мүлікті және оған қатысты құқық беруші құжаттарды кепілдікке беруді талап еткен.

Сөйтін, жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасу процесінде заттық құқықтарды тіркеуді анықтайтын құқық нормаларын енгізу қажеттілігі пайда болды. Көптеген дамыған елдердің тәжірибесі экономикалық гүлдену жолының түпкілікті аграрлық реформалар мен жер реформасын жүзеге асыру арқылы өтетінін көрсетіп отыр.

Мемлекеттік тіркеу – тіркеуші органның заңи тұлғалардың немесе шетелдік кәсіпорындардың құрылу фактісін, меншік құқықтары мен басқа да құқықтарды, шарттарды, т.б. есепке алу рәсімі. Қазақстанда меншік құқығы, шаруашылықты жүргізу құқығы, жедел басқару құқығы, жерді жылдан астам мерзімге пайдалану құқығы, кепілзаттар, ипотекалар, ренталар, жылжымайтын мүлікке құқықтар міндетті түрде тіркеуден өткізіледі. Тіркеу тәртібі, рәсімі, ақысы әрбір жағдайда заңдармен белгіленеді.

Қазақстан бірнеше себептерге байланысты тәуелсіздіктің алғашқы жылдарында экономиканың аграрлық секторына қатысты реформаны толық көлемде жүзеге асыра алмады. Тәуелсіздік алған сәттен бастап Жер кодексі қабылданған 2003 жылға

МАЗМҰНЫ

Кіріспе	3
Дәріс сабақтарының мазмұны	6
Лекциялар мазмұны	12
1-тақырып. Жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеуді құқықтық реттеудің түсінігі, нәні, қайнар көзі, жүйесі	12
2-тақырып. Мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органдар, олардың құзыреттері.....	18
3-тақырып. Жерге құқықтарды мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыру тәртібі мен ерекшеліктері	25
4-тақырып. Жермен жасалатын мәмілелердің түсінігі, түрлері және мақсаттары	30
5-тақырып. Жер учаскесіне құқықтардың шектері мен беру нормалары	37
6-тақырып. Жер учаскесіне құқықты табыстау мен беру тәртібі	44
7-тақырып. Ортақ меншіктегі немесе ортақ пайдаланудағы жерлер құрамынан шаруа немесе фермер қожалығын ұйымдастыру үшін жер учаскесін алу және тіркеу кезіндегі ерекшеліктері	52
8-тақырып. Сервитут ауыртпалығын құқықтық рәсімдеу ерекшеліктері.....	56
9-тақырып. Жер учаскелерін меншік иелері мен жер пайдаланушылардан алып қоюдың негіздері мен тәртібі	61
10-тақырып. Қазақстан Республикасындағы жер қорының жекелеген санаттарына меншік құқығы мен жер пайдалану құқығын рәсімдеу	65
11-тақырып. Ауылшаруашылығы мақсатындағы жерлерге құқықтарды рәсімдеу тәртібі	74
12-тақырып. Заңды тұлға үшін жер учаскесіне құқықтарды қайта рәсімдеу тәртібі	79
13-тақырып. Жерге құқықтарды тіркеуді мемлекеттік реттеу	81

14-тақырып. Жер үшін төленетін төлемдердің түрлері мен салық ставкалары	89
15-тақырып. Жер учаскесін немесе жер пайдалану құқығын кепілге салудың тәртібі мен құқықтық салдарлары	97
Семинар сабақтарына қосымша тапсырмалар.....	103
Глоссарий.....	106
Әдебиеттер.....	109
Силлабус	115

Оқу басылымы

Есекеева Айнаш Акимсаловна
Бердібаева Әлия Қартабаевна

**ЖЕРГЕ ҚҰҚЫҚТАРДЫ
МЕМЛЕКЕТТІК ТІРКЕУДІ
ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУ**

Әдістемелік құрал

Редакторы *Г. Рүстембекова*
Компьютерде беттеген
және мұқабасын көркемдеген *Қ. Өмірбекова*

ИБ №8380

Басуға 14.07.2015 жылы қол қойылды. Пішімі 60x84 1/16.
Көлемі 7,75 б.т. Офсетті қағаз. Сандық басылыс. Тапсырыс № 1783.
Таралымы 300 дана. Бағасы келісімді.
Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университетінің
«Қазақ университеті» баспа үйі.
050040, Алматы қаласы, әл-Фараби даңғылы, 71.

«Қазақ университеті» баспа үйі баспаханасында басылды