

**Қазақстан Республикасы Жер кодексінің жобасы туралы**

Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысы 2002 жылғы 27 қараша N 1263

      Қазақстан Республикасының Үкіметі қаулы етеді:

      Қазақстан Республикасы Жер кодексінің жобасы Қазақстан Республикасының Парламенті Мәжілісінің қарауына енгізілсін.

*Қазақстан Республикасының*

*Премьер-Министрі*

**Жоба**

 **ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ**
**ЖЕР КОДЕКСI**

 **1-бөлiм. Негiзгi ережелер**

 **1-тарау. Жалпы ережелер**

**1-бап. Қазақстан Республикасының жер қоры**

      1. Қазақстан Республикасының жер қоры нысаналы мақсатына сәйкес мынадай санаттарға бөлiнедi:

      1) ауыл шаруашылық мақсатындағы жер;

      2) елдi мекендердің (қалалардың, поселкелер мен ауылдық елдi мекендердің) жерi;

      3) өнеркәсiп, көлiк, байланыс, қорғаныс жерi және өзге де ауыл шаруашылық мақсатына арналмаған жер;

      4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерi, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер;

      5) орман қорының жерi;

      6) су қорының жерi;

      7) босалқы жер.

      2. Осы баптың 1-тармағында аталған жерлер олар үшiн белгiленген нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланылады. Жердің құқықтық режимi оның қай санатқа жатқызылуына және жердi (аумақты) аймақтарға бөлуге сәйкес рұқсатты пайдалануынан туындап анықталады.

      3. Қазақстан Республикасының аумағында табиғи жағдайлары бойынша мынадай аймақтар ерекшеленедi:

      1) орманды дала;

      2) дала;

      3) қуаң дала;

      4) шөлейттi;

      5) шөлдi;

      6) тау етегi-шөлдi-дала;

      7) субтропикалық шөлдi;

      8) субтропикалық-тау етегi-шөлдi;

      9) орта азиялық таулы;

      10) оңтүстік-сiбiрлiк таулы.

**2-бап. Жердi санатқа жатқызу, оларды бiр санаттан**

**екiншiсiне көшiру**

      Жердi осы Кодекстiң 1-бабында аталған санаттарға жатқызуды, сондай-ақ жердi оның нысаналы мақсатының өзгеруiне байланысты бiр санаттан екiншісiне көшiрудi мемлекеттiк органдар осы Кодексте және өзге де заң актілерiнде белгiленген, жер учаскелерiн алып қою және беру жөнiндегi өз құзыретi шегiнде жүргiзедi.

**3-бап. Жерге меншiк**

      Қазақстан Республикасында жер мемлекеттiк меншiкте болады. Осы Кодексте белгiленген негiздерде, шарттар мен шектерде жер учаскелерi жеке меншiкте де болуы мүмкiн.

**4-бап. Жер заңдарының принциптерi**

      Қазақстан Республикасының жер заңдары:

      1) Қазақстан Республикасы аумағының тұтастығы, қол сұғылмаушылығы және бөлiнбейтіндігі;

      2) жердi табиғи pecypc, Қазақстан Республикасы халқының өмiрi мен қызметінің негiзi ретінде сақтау;

      3) жердi қорғау және ұтымды пайдалану;

      4) экологиялық қауiпсiздiктi қамтамасыз ету;

      5) жердi нысаналы пайдалану;

      6) ауыл шаруашылығына арналған жердiң басымдығы;

      7) жердің жай-күйi туралы ақпаратпен қамтамасыз ету және оның қолжетімділiгі;

      8) жердi пайдалану мен қорғау жөніндегi iс-шараларды мемлекеттік қолдау;

      9) жерге келтiрiлетiн залалды болғызбау немесе оның зардаптарын жою;

      10) жердi ақы төлеп пайдалану принциптерiне негiзделедi.

**5-бап. Жер заңдарының мiндеттері**

      Қазақстан Республикасы жер заңдарының мiндеттерi: жер учаскесiне меншiк құқығы мен жер пайдалану құқығы пайда болуының, өзгертiлуi мен тоқталуының негiздерiн, шарттары мен шектерiн, жер учаскелерінің меншік иелерi мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен мiндеттерiн жүзеге асыру тәртiбiн белгiлеу, жердi ұтымды пайдалану мен қорғау, топырақ құнарлылығын ұдайы қалпына келтiрiп отыру, табиғи ортаны сақтау мен жақсарту мақсатында жер қатынастарын реттеу, шаруашылық жүргiзудің барлық нысандарын тең құқықпен дамыту үшiн жағдайлар жасау, жеке және заңды тұлғалар мен мемлекеттің жерге құқықтарын қорғау, жылжымайтын мүлiк нарығын жасау мен дамыту, жер қатынастары саласында заңдылықты нығайту болып табылады.

**6-бап. Жер заңдары**

      1. Қазақстан Республикасындағы жер заңдары Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделедi және осы Кодекс пен Қазақстан Республикасының осыған сәйкес қабылданған өзге де нормативтік құқықтық актілерiнен тұрады.

      2. Жер қойнауын, суды, атмосфералық ауаны, орман-тоғайды және басқа да өсiмдіктердi, жануарлар дүниесiн, экологиялық, ғылыми және мәдени жағынан ерекше құнды қоршаған орта объектілерiн, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды пайдалану мен қорғау жөніндегi қатынастар арнаулы заңдармен реттеледi.

      3. Жер қатынастары субъектілерiнің өздерiне тиесілi құқықтарды жүзеге асыруы табиғи pecypc peтіндегi жерге және қоршаған ортаның өзге де объектілерiне, сондай-ақ басқа тұлғалардың құқықтары мен заңды мүдделерiне зиян келтiрмеуге тиiс.

      4. Егер жер, орман, су заңдарында, жер қойнауы, өсiмдiктер мен жан-жануарлар дүниесi, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы, қоршаған ортаны қорғау туралы заңдарда өзгеше көзделмесе, жер учаскелерiн иелену, пайдалану және билiк ету, сондай-ақ олармен мәміле жасау бойынша мүлiктiк қатынастар азаматтық заңдармен реттеледi.

      5. Жеке және заңды тұлғалардың заң актiлерiнде белгiленген құқықтарын мемлекеттiк органдардың актiлерімен шектеуге болмайды.

      6. Егер осы Кодексте немесе басқа да заң актiлерiнде өзгеше көзделмесе, шетелдіктер, азаматтығы жоқ адамдар, сондай-ақ шетелдiк заңды тұлғалар жер құқығы қатынастары жөнiнен Қазақстан Республикасының азаматтарымен және заңды тұлғаларымен бiрдей құқықтарды пайдаланады және сондай міндеттер атқарады.

      7. Басқа мемлекеттердiң Қазақстан Республикасының аумағында жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасы бекiткен халықаралық шарттарға сәйкес пайда болады.

**7-бап. Халықаралық шарттар**

      Егер Қазақстан Республикасы бекiткен xалықаралық шартта осы Кодекстегіден өзгеше ережелер белгiленсе, аталған шарттың ережелерi қолданылады. Халықаралық шарттан оны қолдану үшiн заң актiсiн шығару талап етiлетiн жағдайларды қоспағанда, Қазақстан Республикасы бекiткен халықаралық шарттар жер қатынастарына тікелей қолданылады.

**8-бап. Жердi аймақтарға бөлу**

      1. Аймақтарға бөлу - жер аумағын оның нысаналы мақсатын және пайдаланылу режимiн белгiлей отырып анықтау.

      2. Жердi аймақтарға бөлудi аудандық деңгейде және облыстық маңызы бар қалаларда ұйымдастыруды тиiстi аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың атқарушы органдары жүзеге асырады. Жердi аймақтарға бөлу жобасын (схемасын) тиiстi аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың өкiлдi органдары бекiтедi.

      3. Облыстық (Астана және Алматы қалалық) облыстық жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдар аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың жерiн аймақтарға бөлу жөнiндегi материалдардың негiзiнде (Астана және Алматы қалалық) атқарушы органдарының тапсыруы бойынша қоршаған ортаны қорғау, сәулет және қала құрылысы жөнiндегi жергілiктi органдармен және басқа да мүдделi органдармен бiрлесе отырып, облыстық (қалалық) деңгейде нысаналы мақсат жiктемесi енгiзiлетiн жердi аймақтарға бөлудiң жобаларын (схемаларын) әзiрлеудi ұйымдастырып, қамтамасыз етедi және оларды облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкілдi органдардың бекiтуiне енгiзедi.

      4. Аумақты пайдаланудың жердi аймақтарға бөлу кезiнде белгiленген нысаналы режимi осы баптың 2 және 3-тармақтарында көзделген тәртiппен бекiтiледi және жер құқығы қатынастарының субъектiлерi үшiн мiндеттi болып табылады.

      5. Жердi аймақтарға бөлу жергiлiктi атқарушы органдардың шешiмi бойынша жүргiзiледi және жергiлiктi бюджет қаражаты есебiнен жүзеге асырылады.

**9-бап. Жер үшін төленетiн төлемдер**

      1. Меншiктегi, тұрақты жер пайдаланудағы немесе бастапқы өтеусiз уақытша жер пайдаланудағы жер учаскелерiне Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес жер салығы салынады.

      2. Мемлекет уақытша өтемдi пайдалануға (жалға) берген жер учаскелерi үшiн жер учаскелерiн пайдалану төлемақысы алынады.

      Жер пайдалану төлемақысын есептеу және жергілiктi бюджеттің кiрiсiне төлеу тәртiбi Қазақстан Республикасының салық заңдарына сәйкес белгіленедi.

      Қазақстан Республикасының аумағында басқа мемлекеттерге жер учаскесi жалға берiлген жағдайда жер учаскелерiн пайдалану төлемақысының мөлшерi Қазақстан Республикасы бекiткен халықаралық шарттарда белгiленедi.

      3. Жер учаскелерiн мемлекеттiк меншiктен жеке меншiкке беру өтеулі негiзде сату арқылы жергiлiктi атқарушы органның шешiмi бойынша ақысы бiрден не мерзiмiн ұзарту арқылы төленiп жүргiзiледi, бұған:

      1) Қазақстан Республикасының азаматтарына - кондоминиум объектілерiндегi тұрғын үй-жайлардың меншiк иелерiне мiнсiз үлес ретінде;

      2) Қазақстан Республикасының азаматтарына белгiленген нормалар шегінде өзiндiк (қосалқы) үй шаруашылығын жүргiзу, бағбандық, жеке тұрғын үй және cаяжай құрылыстары үшiн;

      3) осы Кодексте және Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген өзге де жағдайларда жер учаскесi өтеусiз негiзде берілетiн жағдайлар қосылмайды.

      Жер учаскесiне жеке меншік құқығын өтеулі түрде бepу (сату) (бұдан әрi жер учаскелерi үшiн төлемақы) немесе уақытша өтеулi жер пайдалану құқығын беру төлемақысы (бұдан әрi - жалдау құқығын сату төлемақысы) жер учаскелерi үшiн төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерiн қолдану арқылы шығарылатын кадастрлық (бағалау) құны негiзiнде есептеледi.

      4. Мемлекеттің ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерiн жеке меншiкке сатқаннан түсетiн қаржы Ұлттық қорға аударылады және заңдарда белгiленген тәртiппен пайдаланылады.

      5. Өзiндiк (қосалқы) үй шаруашылығын жүргiзу, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшiн тегiн берiлген жер учаскесінің нысаналы мақсаты өзгертiлген жағдайда жер учаскесiнің меншік иесi Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнына тең болатын соманы жергiлiктi бюджеттің кiрiсiне төлеуге міндеттi.

      6. Жер учаскелерi және мемлекеттiк заттай гранттар түрiнде жер пайдалану құқығы инвесторға осы Кодекске және инвестициялар туралы заңдарға сәйкес берiледi.

      Жер учаскесiн заттай грант ретiнде беру туралы атқарушы органның шешімi инвестициялар жөніндегі уәкілетті органның шешiмi негiзiнде қабылданады.

      7. Меншiк иесi жер учаскесiн сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттiк емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскесiн кейiнгi жер пайдаланушыларға жалға берген кезде, жер учаскелерi үшiн ақы төлеудің мөлшерi, мерзiмi мен нысаны азаматтық заңдарға сәйкес сатып алу-сату немесе мүліктік жалдау шарттарымен белгiленедi.

**10-бап. Жер учаскелерi үшін төлемақының базалық**

**ставкалары және жер учаскесінің кадастрлық**

**(бағалау) құны**

      1. Жер учаскелерi жеке меншiкке берiлген кезде, мемлекет немесе мемлекеттiк жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшiн төлемақының базалық ставкаларын, сондай-ақ уақытша жалға беру құқығын сату үшiн төлемақы мөлшерiн Қазақстан Республикасының Yкiметi белгiлейдi. Бұл орайда жер учаскесiн пайдалану үшiн төлемақы ставкалары жер салығы ставкасының мөлшерiнен кем белгiленбейдi.

      Жалға беру құқығын сату үшiн төлемақы нақты жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнына қарай сараланып белгiленедi.

      2. Нақты жер учаскесiнің кадастрлық (бағалау) құнын жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық орган мемлекет жеке меншiкке өтеусiз негiзде беретiн жер үшiн төлемақының базалық ставкаларына сәйкес оған түзету (көтеретiн немесе төмендететiн) коэффициенттерiн қолдана отырып белгiлейдi және жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау актiсiмен рәсiмдейдi.

      Астана қаласының, республикалық маңызы бар қалалардың, облыс орталықтарының қала маңындағы аймағында және курорттық аймақта орналасқан елдi мекендерде (поселкелер мен ауылдық елді мекендерде) жеке меншiкке берiлетiн жер учаскелерi үшін төлемақының базалық ставкалары екі есе арттырылады.

      3. Қазақстан Республикасының азаматтарына өзіндiк (қосалқы) үй шаруашылығын жүргiзу, бағбандық және саяжай құрылысы үшiн тегiн берудiң белгiленген нормасынан артық жеке меншікке берiлетiн қосымша жер учаскелерiнiң кадастрлық (бағалау) құны бағаланатын учаскелерге неғұрлым жақын орналасқан селолық елдi мекендердiң жер учаскелерi үшiн төлемақының базалық ставкалары негiзге алына отырып белгiленедi.

      4. Елді мекендер шегiнен тыс орналасқан, үйлерге (құрылыстар мен ғимараттарға) өздерiнiң мақсатына сәйкес қызмет көрсетуге арналған жердi қоса алғанда азаматтарға және мемлекеттiк емес заңды тұлғаларға құрылыс жүргiзуге берiлген (берілетiн) немесе үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендерi салынған жер учаскелерi бойынша кадастрлық (бағалау) құны облыстық маңызы бар қалаларда аталған мақсаттар үшiн берiлген (берiлетiн) жер учаскелерi үшiн төлемақының базалық ставкасының он проценті мөлшерi негізге алына отырып белгіленедi.

      5. Осы баптың 3 және 4-тармақтарында аталған жер учаскелерiнің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау кезiнде, осы Кодекстiң 11-бабының 4-тармағының 3) тармақшасына сәйкес қызмет көрсету аумағы орталықтарынан осы учаскелердің қашықтығына түзету коэффициенттерi қолданылады.

**11-бап. Жер учаскелерi үшін төлемақының базалық**

**ставкаларына түзету коэффициенттерi**

      1. Аудандық маңызы бар қалаларда, поселкелер мен селолық елдi мекендерде түзету коэффициенттерi мен аймақтардың шекаралары - аудандық атқарушы органның ұсынысы бойынша аудандық өкiлдi органның, ал облыстық маңызы бар қалаларда (Астана және Алматы қалаларында) облыстық (Астана және Алматы қалалық) атқарушы органның ұсынысы бойынша облыстық (Астана және Алматы қалалық) өкiлдi органның шешiмiмен бекiтiледi.

      Бұл орайда көтеретiн немесе түсiретiн коэффициенттердiң шектi (ең үлкен) мөлшерi екi еседен аспауы керек.

      2. Мемлекет ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу үшiн берген жер учаскелерінің кадастрлық (бағалау) құнын анықтау кезiнде жер учаскесінің сапалық жай-күйiне, орналасуына, сумен қамтамасыз етілуіне, қызмет көрсету саласының орталықтарынан қашықтығына байланысты түзету (көтеретiн немесе төмендететiн) коэффициенттерi қолданылaды.

      3. Алқаптардың түрi мен топырақтардың үлгiсi бойынша жер учаскесінің сапалық жай-күйi жер-кадастр карталары, топырақ, геоботаника, топырақ-мелиорация және басқа зерттеу материалдары негiзiнде анықталады.

      1) егістiк құрамында пайдаланылатын жер учаскесiнің бағалық құнын белгілеу үшін оның мелиорациялық жай-күйi мен жер қабатының кеңiстiгiне қарай төмендегiдей түзету коэффициенттерi қолданылады:

      Жердiң мелиорациялық жай-күйi:

      жақсы (топырағы тұзды емес және сортаң емес, тасы жоқ, эрозияға ұшырамаған; жер асты суларының тереңдігі: тұщы су - 3 метрден астам; минералды cy - 6 метрден астам) - 1,2;

      қанағаттанарлық (топырағы аздап тұзды, сортаңдау, ұсақ тасты, аздап эрозияға ұшыраған; аздап минералданған жер асты суларының тереңдiгi 3-6 м) - 0,9;

      қанағаттанарлықсыз (топырағы орташа және өте тұзды, орташа және аса сортаң, тасты, орташа және күштi эрозияға ұшыраған; 1 г/л астам минералданған жер асты суларының тереңдігі 3 метрден төмен) - 0,6.

      Жер бетiнiң еңістігі:

      1 градусқа дейiн - 1; 1-ден 3 градусқа дейiн - 0,98; 3-тен 5 градусқа дейiн - 0,96; 5-тен 7 градусқа дейiн - 0,93; 7 градустан жоғары - 0,86.

      2) табиғи жем-шөптiк алқаптар (шабындық, жайылым) құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің құнын анықтау үшiн учаскенiң сапалық жай-күйi мен жер қабатының ылдилығына қарай мынадай түзету коэффициенттерi қолданылады:

      жақсартылған шабындықтар мен жайылымдар:

      көп жылдық шөп егiлiп, түбегейлi жақсартылған - 1,2;

      өсiмдiк жамылғысының түр-құрамын өзгертпей беткі қабаты жақсартылған - 1,1;

      шабындық жерiнің жай-күйі:

      жақсы (ласталмаған, бұталар өспеген, ағашы жоқ, тассыз, аймақтық өсiмдiктердiң белгiлерi жақсы байқалатын жер учаскесi) - 1,2;

      қанағаттанарлық (жер учаскесi ласталған, бұталар, ағаш өскен, тасты, өсiмдiк құрамының аймақтық құрылымы бұзылған. Аталған белгiлер аумақтың 40 процентiне дейiнгi алаңынан көрiнедi) - 0,9;

      қанағаттанарлықсыз (ласталған, бұта, ағаш өскен, тасты, өсiмдiк құрамының аймақтық құрылымы бұзылған жер учаскесi.

      Аталған белгiлер аумақтың 40 процентiнен астам алаңынан көрiнедi) - 0,7;

      жер қабатының еңiстiгi:

      3 градусқа дейiн - 1; 3,1 - 6 градус - 0,95; 6,1 - 10 градус - 0,9;

      10,1 - 20 градус - 0,85; 20 градустан жоғары - 0,5.

      жайылым жерінің жай-күйi:

      жақсы (ласталмаған, бұталар (азыққа жарамайтын бұталар), ағаш өспеген, тассыз, аймақтық өсiмдіктердің белгiлерi жақсы байқалатын жер учаскесi) - 1,2;

      қанағаттанарлық (ласталған, бұталар (азыққа жарамайтын бұталар), ағаш өскен, тасты, өсiмдiк қабатының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары бар, жалаңаштанған сор, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесi. Аталған белгiлер аумақтың 40 процентiне дейiнгi алаңынан көрiнедi) - 0,9-1;

      қанағаттанарлықсыз (ласталған, бұта (азыққа жарамайтын бұталар), ағаш өскен, тасты, өсiмдiк қабатының аймақтық құрылымы бұзылған, қатты тапталған жайылымдары бар, жалаңаштанған сор, сортаң топырақты, тақыр жер учаскесi. Аталған белгiлер аумақтың 40 процентiнен астам алаңынан байқалады) - 0,6.

      жер қабатының еңістігі:

      12 градусқа дейiн - 1; 13 - 20 градус - 0,8; 20 градустан жоғары - 0,6.

      4. Жep учаскелерінің құнын aнықтау үшін жep учаскесінің суландырылуына, шаруашылық орталығынан қашықтығына, қызмет көрсету саласының орталығынан қашықтығына байланысты мынадай түзету коэффициенттерi қолданылады:

      1) жер учаскесінің суландырылуы (сумен қамтамасыз eтілуі):

      суландырылған - 1,2; суландырылмаған - 0,8.

      2) жер учаскесiнің шаруашылық орталығына қатысты орналасқан жерi, километрмен:

      беске дейiн - 1,2; 5-тен 10-ға дейiн - 1; 10-нан 20-ға дейiн - 0,9; 20-дан 30-ға дейiн - 0,8; 30-дан жоғары - 0,7.

      3) жолдардың сапасына қарай жер учаскесiнің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

  Қашықтығы,     Тас      Қиыршық тас     Жай жолдар

     км          жолдар   төселген

                          жолдар

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

20-ға дейiн       1,4       1,1             0,7

21-40             1,2       0,9             0,6

41-60             1.0       0,7             0,5

61-80             0,8       0,5

81-100            0,6

100-ден жоғары    0,5

      5. Жер учаскесiнің кадастрлық (бағалау) құнын арттыратын немесе кемiтетiн бiрнеше факторлар болған кезде коэффициенттер көбейтіледi.

      Ауыл шаруашылығы өндiрiсiн жүргiзуге арналған жер учаскесiнің кадастрлық (бағалау) құнын арттырудың немесе кемiтудiң жалпы мөлшерi осы Кодекстiң 10-бабының 1-тармағына сәйкес белгіленген базалық ставкалардың елу процентiнен аспауы керек.

**12-бап. Кодексте пайдаланылатын негiзгi ұғымдар**

      Осы Кодексте мынадай ұғымдар пайдаланылады:

      1) жер үшiн жалдау төлемақысы - уақытша өтеулi жер пайдалану үшiн төлемақы;

      2) үлестес тұлға - мемлекеттiк емес заңды тұлғаға қатысты еншiлес болып табылатын немесе тәуелдi акционерлiк қоғам деп танылатын ұйым;

      3) төлемақының базалық ставкасы - мемлекет жер учаскесiне жеке меншік құқығын берген кезде немесе уақытша өтеулi жер пайдалану құқығын сатқан кезде оның кадастрлық (бағалау) құнын анықтауға арналған жер учаскесiнiң нормативтiк бағасы;

      4) уақытша жep пайдаланушылар - жep пайдалану құқығы белгiлi бiр мерзiммен шектелген тұлғалар;

      5) кейiнгi жер пайдаланушылар - бастапқы жер пайдалану мәртебесiн сақтап қалатын пайдаланушылардан кейiнгi жер пайдалану туралы шарт негiзiнде yaқытша жер пайдалану құқығын алған тұлғалар;

      6) мемлекеттiк жер пайдаланушылар - мемлекеттiк республикалық және коммуналдық заңды тұлғалар;

      7) мемлекеттiк заттай гранттар - инвесторға осы Кодексте және инвестициялар туралы заңдарда белгiленген тәртiппен меншікке немесе пайдалануға өтеусiз берiлетiн жер учаскелерi;

      8) жер учаскесiн немесе жер пайдалану құқығын кепiлге салу - мiндеттемелердiң орындалуын қамтамасыз етудiң кепiл шартына негізделген не заң актілерiнің негізіндегі әдісi, оған сәйкес борышкер кепiлмен қамтамасыз етiлген мiндеттеменi орындамаған жағдайда кредитордың (кепiл ұстаушының) кепiлге салынған жер учаскесiнiң немесе жер пайдалану құқығының құнынан, Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiнде белгiленген қайтарып алуды қоспағанда, осы жер учаскесi немесе жер пайдалану құқығы тиесiлі тұлғаның (кепiл берушінің) басқа кредиторлары алдында қайтарым алуға басым құқығы болады;

      9) жер үлесi - жер учаскесiне құқықтар мен мiндеттерге басқа тұлғалармен бiрге қатысудың осы Кодексте және өзге де заң актiлерiнде белгiленген жағдайлар мен шарттарда бөлiнуi мүмкiн сан жағынан анықталған үлесi;

      10) жер құқығы қатынастары - жер ресурстарын басқаруға, жекелеген субъектілерге жер учаскелерiн бекiтiп беруге, жерге меншiк құқығын және өзге де құқықтарды жүзеге асыруға байланысты жердi пайдалану мен қорғау жөнiндегi құқықтық қатынастар;

      11) жер ресурстары - қоғамның материалдық, мәдени және басқа да қажеттерiн қанағаттандыру үшiн шаруашылық және өзге де қызмет процесiнде пайдаланылатын немесе пайдаланылуы мүмкiн жер;

      12) жер кадастры - жер туралы мәлiметтер жүйесi, мемлекеттік кадастрлардың құрамдас бөлiгi;

      13) жер учаскесi - осы Кодексте белгiленген тәртiппен жер қатынастары субъектiлерiне бекiтiлiп берілетiн, тұйықталған шекара iшiнде бөлiнген жер бөлiгi;

      14) жер - Қазақстан Республикасының егемендiгi белгiленетiн шектегi аумақтық кеңiстiк, табиғи pecypc, жалпыға бiрдей өндiрiс құралы және кез келген еңбек процесiнiң аумақтық негiзi;

      15) иммиграция жер қоры - оралмандарға беру үшiн резервке қалдырылған және арнайы жер қоры құрамына кiретiн жер учаскелерi;

      16) шетелдiк жер пайдаланушылар - шет мемлекет азаматтары, азаматтығы жоқ адамдар, шет мемлекет заңдарына сәйкес құрылған заңды тұлғалар (шетелдiк заңды тұлғалар), шет мемлекеттер, халықаралық бiрлестiктер мен ұйымдар;

      17) жер учаскелерінің нысаналы мақсатының классификаторы - аумақты аймаққа бөлуге сәйкес, учаске аумағын және онда орналасқан үйлер мен ғимараттардың функционалды мақсатының (пайдаланылуы) типi және түрi бойынша жер учаскелерiн мақсатты пайдалану түрлерiн топтастыру;

      18) кондоминиум - жылжымайтын мүлiкке меншіктің ерекше (өзге де құқықтық) нысаны, бұл ретте жылжымайтын мүліктің жекелеген бөліктерi жеке және (немесе) заңды тұлғалардың бөлек (дара) меншігіндe (өзге де құқықта) болады, ал бөлек меншiкке жатпайтын мүлік, оның iшінде жер учаскесi де, оларға ортақ үлестiк меншiк құқығымен (өзге де ортақ құқықпен) тиесiлі болады және бөлек (дара) меншiктегi (өзге де ортақ құқығы) жылжымайтын мүлiк бөлiктерiне құқықтардан ажыратылмайды;

      19) өзiндiк қосалқы үй шаруашылығы - ауылдық жерде және қала маңындағы аймақта орналасқан жер учаскесiндегі өз қажеттерiн қанағаттандыруға арналған қызмет түрi;

      20) ұлттық жер пайдаланушылар - Қазақстан Республикасының азаматтары, Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес құрылған заңды тұлғалар, соның iшiнде шетел қатысатын кәсіпорындар;

      21) мемлекеттiк емес жер пайдаланушылар - азаматтар және (немесе) мемлекеттiк емес заңды тұлғалар;

      22) жер қатынастарының объектiсi - Қазақстан Республикасының аумағы шегіндегi бүкіл жер, онда не орналасқандығына және олардың жекелеген субъектiлерге бекітіліп берілуiнiң құқықтық негiздерiне қарамастан, жекелеген жер учаскелерi, сондай-ақ жер учаскелерi мен жер үлестерiне құқықтар;

      23) меншiк құқығының объектілерi - мемлекеттiк және жеке меншiктегі жер;

      24) бастапқы жер пайдаланушылар - жер пайдалану құқығын осы Кодекстiң 32-бабында көзделген тәртiппен тікелей мемлекеттен не бұл құқықтан айыру тәртiбiмен басқа да бастапқы жер пайдаланушылардан алған тұлғалар;

      25) жер учаскесiн жалға беру құқығын сату төлемақысы - уақытша өтеулі жер пайдалану құқығымен берiлген мемлекеттік меншiктегi жер учаскесi үшін біржолғы төлем;

      26) тұрақты жер пайдаланушылар - жер пайдалану құқығы мерзімсіз сипатта болатын тұлғалар;

      27) топырақ қабаты - жердiң құрғақ үстiңгi қабаты, тек өзiне тән құрылысы, құрамы мен қасиеттерi бар ерекше табиғи құрылым;

      28) жер иелену құқығы - жердi нақты иеленудi жүзеге асырудың заң арқылы қамтамасыз етiлген мүмкіндiгi;

      29) жеке меншiктегi жер учаскесiн уақытша пайдалану құқығы - жер учаскесінің меншiк иесi мен уақытша пайдаланушы (жалға алушы немесе өтеусiз пайдаланушы) арасындағы жер учаскесiн уақытша пайдалану туралы шарт негiзiнде туындайтын, субъектінің жер учаскесiн иелену және пайдалану құқығы;

      30) жер пайдалану құқығы - тұлғаның мемлекеттiк меншiктегi жер учаскесiн өтеулі және (немесе) өтеусiз негiзде мерзiмсiз (жердi тұрақты пайдалану) немесе белгiлi бір мерзiм iшiнде (жердi уақытша пайдалану) иелену және пайдалану құқығы;

      31) жерге билiк ету құқығы - мемлекеттiң Қазақстан Республикасы аумағындағы жердің заңдық тағдырын анықтауға заңмен қамтамасыз етiлген құқығы, сондай-ақ жердің жеке меншік иесінің өз жер учаскесіне қатысты заң актілерінде тыйым салынбаған мәмілелер жасауына құқығы;

      32) жер учаскесiне жеке меншiк құқығы - азаматтардың және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың өздерiне тиесiлi жер учаскесiн осы Кодексте белгiленген негiздерде, жағдайлар мен шектерде иелену, пайдалану және оларға билiк ету құқығы;

      33) жер учаскесiне құқық белгiлейтiн құжаттар - осылардың негiзiнде азаматтар мен заңды тұлғалардың жер учаскесiне тиiстi құқықтары (жеке меншік құқығы, жер пайдалану құқығы, сервитуттар және жер учаскесiне өзге де мүліктiк құқықтар) туындайтын құжаттар. Құқық белгілейтін құжаттарға жер учаскесiне құқық беру туралы атқарушы органдардың құқықтық актiлерi, сатып алу-сату шарттары (айырбастау, сыйға тарту немесе жер учаскесiн оқшаулау туралы өзге мәмiлелер) және сот органдарының жер учаскесiне жеке меншiк құқығын, жер пайдалану құқығын және жерге өзге мүлiктік құқықтарды тану туралы шешiмдерi жатады.

      34) жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттар - жер учаскесінің ұқсастыру сипаттамаларын көрсететiн және жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдар жер учаскелерінің меншiк иелерi мен жер пайдаланушыларға құқық белгiлеу құжаттарының негiзiнде беретiн құжаттар. Құқықты куәландыратын құжаттарға жер учаскесiне жеке меншiк құқығына арналған акті, тұрақты жер пайдалану құқығына арналған актi және уақытша (өтеулi, өтеусiз) жер пайдалану құқығына арналған актi жатады;

      35) атқарушы органдардың шешiмi - атқарушы органдардың жер учаскесiне құқық беру туралы құқықтық актiлерi;

      36) сервитут - бөтен жер учаскесiн шектеулi мақсатты пайдалану, оның iшінде жаяу өту, көлiкпен өту, қажеттi коммуникацияларды тарту мен пайдалану, аң аулау шаруашылығы және басқа да мұқтаждар үшiн пайдалану құқығы;

      37) арнайы жер қоры - ауыл шаруашылық мақсатындағы алқаптардың, сондай-ақ мақсаты бойынша пайдаланылмай жатқан не заңдарды бұза отырып пайдаланылып жүрген жер учаскелерінің және шартты жер үлестерiнің иелерi мен жер пайдаланушылар бас тартқан жердің есебiнен құрылатын резервтегi жер;

      38) жер құқығы қатынастарының субъектiлерi - жер құқығы қатынастарына қатысушы болып табылатын және соған орай осы құқық қатынасында құқығы бар және мiндет атқаратын жеке және заңды тұлғалар, сондай-ақ мемлекеттер;

      39) шартты жер үлесi - таратылған немесе қайта ұйымдастырылған ұжымшар мүшелерiнің, мемлекеттiк емес болып қайта құрылған мемлекеттiк ауыл шаруашылық ұйымдары қызметкерлерінің, сондай-ақ осы Кодексте аталған өзге де тұлғалардың сандық тұрғыдан анықталған үлесi, оған сәйкес бұдан бұрын аталған ұйымдардың жер пайдалану құрамына енген жер учаскелерiне құқықтар беру жүзеге асырылады немесе осы Кодексте көзделген өзге де құқықтар iске асырылады.

 **2-тарау. Мемлекеттiк органдардың жер қатынастары**
**саласындағы құзыретi**

**13-бап. Қазақстан Республикасы Yкiметiнің құзыретi**

      Жер қатынастарын реттеу саласында Қазақстан Республикасы Үкiметiнің құзыретіне мыналар жатады:

      1) Республиканың жер қорын пайдалану мен қорғау саласындағы негiзгi бағыттарды әзiрлеу;

      2) қоршаған ортаны қорғау жөнiндегi басқа да iс-шаралармен кешендi түрде жердi ұтымды пайдалану топырақ құнарлылығын сақтау мен арттыру, жер ресурстарын қорғау жөніндегi мемлекеттiк бағдарламаларды әзiрлеу;

      3) республикалық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды жасау мен кеңейтуге, халықаралық міндеттемелердi орындауға және жердi қорғаныс қажеттерi үшiн пайдалануға байланысты жағдайларда барлық санаттағы жерден жер учаскелерiн беру және қайтарып алу, соның iшiнде сатып алу жолымен алу;

      4) жер учаскесiне меншiк құқығына және жердi пайдалану құқығына берілетiн құжаттардың нысандарын бекiту;

      5) облыстық өкiлдi және атқарушы органдармен олардың аудандар мен облыстық маңызы бар қалалардың шекараларын өзгерту мәселелерi жөнiндегi ұсыныстарын келiсу, сондай-ақ облыстық маңызы бар қалалар төңiрегiнде қала маңы аймақтарын белгiлеу мен өзгерту;

      6) жердi ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға жатқызу және жердi осы аумақтардың резервiне қалдыру тәртiбiн, республикалық және халықаралық маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың тiзбесiн бекiту;

      7) мемлекеттiк жер кадастры мен жер мониторингін жүргiзу тәртiбiн бекiту;

      8) жердi пайдалану мен қорғауға мемлекеттік бақылау жасауды жүзеге асыру тәртiбiн белгiлеу;

      9) облыстар арасындағы жер қатынастарын peттey;

      10) осы Кодексте және өзге де заң актiлерiнде өз құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер.

**14-бап. Жер ресурстарын басқару жөнiндегi орталық**

**уәкiлеттi органның және оның жергiлікті**

**жерлердегі органдарының құзыретi**

      1. Жер ресурстарын басқару жөнiндегi орталық уәкiлеттi орган мен оның жергiлiктi жерлердегi органдарының құзыретіне мыналар жатады:

      1) жер ресурстарын басқару мен жер қатынастарын реттеу саласында бiрыңғай мемлекеттiк саясат жүргiзу;

      2) жердi пайдалану мен қорғауға мемлекеттiк бақылау жасауды жүзеге асыру;

      3) мемлекеттік жер кадастры мен жер мониторингін жүргiзудi ұйымдастыру;

      4) жерге орналастыруды республикалық деңгейде жүргiзудi ұйымдастыру;

      5) жер қатынастары саласында мемлекет мүдделерiн қорғау;

      6) жердi аймақтарға бөлу негiзiнде оның пайдаланылуын жоспарлау мен оған болжам жасауды ұйымдастыру, жер учаскелерінің шекараларын белгiлеу;

      7) жерге орналастыру жұмыстарын жүргiзуге лицензия беру;

      8) мемлекет жеке меншiкке сататын немесе пайдалануға беретiн нақты жер учаскелерінің бағалау құнын анықтау;

      9) жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттар беру;

      10) жердi аймақтарға бөлу жөнiндегi жұмысты әдiстемелiк қамтамасыз ету;

      11) жер учаскелерінің бөлiнетіндігі мен бөлiнбейтіндігін анықтау;

      12) пайдаланылмай жатқан жердi және заңдарды бұза отырып пайдаланылып жүрген жердi анықтау;

      13) жер заңдарын бұзушылықты жою жөнiнде шаралар қолдану;

      14) жердi пайдалану мен қорғау мәселелерiне қатысты республикалық, облыстық, аудандық бағдарламаларға, схемалар мен жобаларға сараптама жүргiзу;

      15) егер құрылыс, пайдалы қазбалар кенiштерін қазу, объектілердi пайдалану, геологиялық-барлау және басқа жұмыстар жер заңдарын, жердi пайдаланудың белгiленген режимiн бұза отырып жүзеге асырылса, сондай-ақ бұл жұмыстар сараптамадан өтпеген немесе терiс қорытынды алған жобалар бойынша жүргiзiлсе, оларды тоқтата тұру;

      16) анықталған жер заңдарын бұзушылықты жою жөнінде орындау үшін мiндеттi нұсқамалар беру;

      17) жер заңдары саласындағы әкiмшiлiк құқық бұзушылықтар туралы iстердi қарау;

      18) осы Кодексте және өзге заң актілерiнде өз құзыретiне жатқызылған өзге де мәселелер.

      2. Уәкілеттi орган мен оның жергiлiктi жерлердегi органдары өз қызметiн Қазақстан Республикасының Yкiметi бекiтетiн ережеге сәйкес жүзеге асырады.

**15-бап. Жергiлiктi өкiлді органдар мен жергiлiктi**

**өзiн-өзi басқару органдарының құзыретi**

      1. Тиiстi аумақтарда жер қатынастарын реттеу саласында жергiлiктi өкілді органдардың құзыретiне мыналар жатады:

      1) басқа да табиғат қорғау iс-шараларымен кешендi түрде жерді ұтымды  пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру жер ресурстарын қорғау жөнiндегi аймақтық бағдарламаларды бекiту;

      2) ауыл шаруашылық алқаптарын қоса алғанда, ауылдық (селолық) атқарушы органдардың қарамағына берiлген елдi мекендер аумағында жер-шаруашылық жағынан жайғастыру жоспарларын бекiту;

      3) жергіліктi бюджеттер құрамында жер ресурстарын қорғау және топырақ құнарлылығын арттыру жөнiндегi шығыстарды бекiту;

      4) жергiлiктi атқарушы органдар мен ұйымдар басшыларының жер ресурстарының пайдаланылуы мен қорғалуының жай-күйі туралы есептерiн тыңдау;

      5) заң актiлерiнде белгiленген құзыретi шегiнде әкiмшiлiк-аумақтық бiрлiктер арасындағы шекараларды белгiлеу туралы шешімдер қабылдау;

      6) осы Кодексте және өзге де заң актiлерiнде өз құзыретiне жатқызылған өзге де мәселелер.

      2. Жергiлiкті өзiн-өзi басқару органдары жер қатынастарын peттey саласында Қазақстан Республикасының заң актілерiнде белгiленген өкілеттiк шегiнде халықтың жергiлiктi маңызы бар мәселелердi шешуге қатысуын қамтамасыз етедi.

**16-бап. Облыстық (республикалық маңызы бар қалалық,**

**астаналық) атқарушы органның құзыретi**

      1. Жер қатынастарын реттеу саласында облыстық (республикалық маңызы бар қалалық, астаналық) атқарушы органның құзыретіне мыналар жатады:

      1) облыстық (республикалық маңызы бар қаланың, астананың) өкiлдi органның бекiтуiне енгiзу үшін жердi ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру, басқа да табиғат қорғау шараларымен кешендi түрде жер ресурстарын қорғау жөнiндегi облыстық (қалалық) бағдарламаларды әзiрлеу және оларды орындау;

      2) жер қойнауын пайдалану, магистральды құбырлар өткiзу, мұнай және газ өңдеу объектiлерiнің құрылысы мақсатында жер учаскелерiн беру және қайтарып алу, соның ішінде сатып алу жолымен алу;

      3) ауданаралық маңызы бар уақытша пайдаланылатын мал айдау жолдарына жер учаскелерiн беру;

      4) осы Кодекстiң 71-бабының 2-тармағына сәйкес iздестiру жұмыстарын жүргiзу үшiн жер учаскелерiн пайдалануға рұқсат беру;

      5) мемлекеттiк ғылыми-зерттеу оқу және басқа да ауыл шаруашылық ғылыми ұйымдары мен олардың тәжiрибе шаруашылықтарына, сондай-ақ мемлекеттік тұқым өсiру шаруашылықтары мен асыл тұқымды мал зауыттарына жер учаскелерiн беру;

      6) ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың барлық түрлерiн құру үшін жерді резервте сақтау;

      7) осы Кодекстің 13-бабының 3) тармақшасында көзделген жағдайларды қоспағанда, жергiлiктi маңызы бар ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құру мен кеңейтуге байланысты жағдайларда жердiң барлық санаттарынан жер учаскелерiн беру және қайтарып алу, соның iшiнде сатып алу жолымен алу;

      8) осы Кодексте және басқа да заң актілерiнде белгiленген құзыретіне сәйкес аудандар арасындағы жер қатынастарын реттеу;

      9) осы Кодекстің 90-бабында көзделген жағдайларда, орман қоры жерiнен өзге жер учаскелерiн беру және алып қою, соның iшiнде сатып алу жолымен алу;

      10) аудандық, қалалық (облыстық маңызы бар) атқарушы органдардың қызметiн жер ресурстарын пайдалану мен қорғау жағынан үйлестіріп отыру, оған басшылық ету және бақылау жасау;

      11) осы Кодексте және өзге де заң актілерiнде өз құзыретiне жатқызылған өзге де мәселелер.

      2. Жер ресурстарын реттеу саласында республикалық маңызы бар қалалық, астаналық атқарушы органның құзiретiне, сондай-ақ мыналар жатады:

      1) осы Кодекстiң 13-бабында көзделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерiн жеке меншiкке және жер пайдалануға беру;

      2) осы Кодекстің 13-бабында көзделген жағдайларды қоспағанда, мемлекеттiк қажеттіліктер үшiн жер учаскелерiн қайтарып алу, соның ішінде сатып алу жолымен алу;

      3) тиiстi өкiлеттi орган бекіту үшiн өздерiне әкiмшілік бағыныстағы елдi мекендердің аумағын жер-шаруашылық жағынан жайғастыру жоспарларын әзiрлеу және олардың орындалуын қамтамасыз ету.

**17-бап. Аудандық (қалалардағы ауданнан басқа), қалалық,**

**поселкелік, ауылдық және селолық атқарушы**

**органдардың құзыретi**

      Елдi мекендер жерiн қоспағанда, аудан шекарасының шегiнде жер қатынастарын реттеу саласында аудандық (қалалардағы аудандардан басқа) атқарушы органдардың құзiретiне мыналар жатады:

      1) осы Кодекстiң 13, 16, 18 және 19-баптарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерін жеке меншікке және жер пайдалануға беру;

      2) осы Кодекстiң 13, 16 және 18-баптарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жерді мемлекеттiк қажеттер үшiн қайтарып алу, соның iшiнде сатып алу жолымен aлу;

      3) жердi ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру, басқа да табиғат қорғау шараларымен кешендi түрде жер ресурстарын қорғау жөнiндегi аудандық бағдарламаларды әзiрлеу және тиiстi өкiлдi органның бекiтуiне енгiзу және оларды орындау;

      4) ауылдық (селолық) атқарушы органдардың қарауына берілген ауыл шаруашылық алқаптарын қоса, елдi мекендер аумағында жер-шаруашылық жайғастыру жоспарларын тиiстi өкілдi органның бекiтуi үшін әзiрлеу және оның орындалуын қамтамасыз ету;

      5) осы Кодекстiң 71-бабының 2-тармағына сәйкес iздестiру жұмыстары үшiн жер учаскелерiн пайдалануға рұқсат беру;

      6) арнаулы жер қорын құру;

      7) осы Кодексте және өзге де заң актілерінде өз құзыретіне жатқызылған өзге де мәселелер.

**18-бап. Қалалық атқарушы органның құзыретi**

      Қаланың шекарасы (шегi) шебiнде және оның әкiмшілік бағыныстылығына берiлген аумақта жер қатынастарын реттеу саласында облыстық маңызы бар қаланың атқарушы органының құзыретіне мыналар жатады:

      1) осы Кодекстiң 13, 16 және 19-баптарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерiн жеке меншiкке және жер пайдалануға беру;

      2) осы Кодекстiң 13 және 16-баптарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жердi мемлекеттік қажеттер үшiн қайтарып алу, соның iшінде сатып алу жолымен алу;

      3) жердi ұтымды пайдалану, топырақ құнарлылығын арттыру, басқа да табиғат қорғау шараларымен кешендi түрде жер ресурстарын қорғау жөніндегi қалалық бағдарламаларды әзiрлеу және тиiстi өкілдi органның бекiтуінe енгiзу және олардың орындалуын қамтамасыз ету;

      4) тиiстi өкiлдi органның бекiтуiне енгiзу үшiн өзiне әкiмшiлiк бағыныстағы eлді мекендер аумағында жер-шаруашылық жайғастыру жоспарларын әзiрлеу және олардың орындалуын қамтамасыз ету;

      5) осы Кодекстiң 71-бабының 2-тармағына сәйкес iздестiру жұмыстары үшiн жер учаскелерiн пайдалануға рұқсат беру;

      6) арнаулы жер қорын құру;

      7) осы Кодексте және өзге де заң актілерiнде өз құзыретiне жатқызылған өзге де мәселелер.

**19-бaп. Аудандық маңызы бар қалалардың, поселкелердiң,**

**ауылдардың, (селолардың), ауылдық (селолық)**

**округтар әкiмдерiнiң құзыреті**

      Қала, поселке, ауылдық елдi мекен шекарасы (шегi) шебiнде жер қатынастарын реттеу саласында аудандық маңызы бар қалалар, поселке, ауыл (село), ауылдық (селолық) округтар әкiмдерiнің құзiретіне мыналар жатады:

      1) осы Кодекстiң 13 және 16-баптарында көзделген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерін жеке меншiкке және жер пайдалануға беру;

      2) жердi мемлекеттiк қажеттер үшiн қайтарып aлу соның iшiнде сатып алу жолымен қайтарып алу мәселелерi жөнiнде аудандық (қалалық) әкiмдiкке ұсыныс енгiзу;

      3) осы Кодексте және өзге де заң актiлерiнде өз құзыретiне жатқызылған өзге де мәселелер.

 **2-бөлiм. Жерге меншік құқығы, жер пайдалану құқығы және жерге өзге де заттық құқықтар**

 **3-тарау. Жерге жеке меншiк құқығы**

**20-бап. Жерге меншiк құқығының түрлерi**

      1. Қазақстан Республикасында жерге мемлекеттiк және жеке меншiк танылады және тең дәрежеде қорғалады.

      2. Меншiк құқығының субъектілерi:

      Республика аумағында жерге мемлекеттiк меншiк құқығының субъектiсi - Қазақстан Республикасы;

      осы Кодексте белгiленген негiздерде, жағдайлар мен шектерде жер учаскелерiне жеке меншiк құқығының субъектiсi - азаматтар және мемлекеттiк емес заңды тұлғалар.

**21-бап. Меншік құқығының мазмұны**

      1. Меншiк иесінің өзiне тиесiлi жер учаскесiн иеленуге, пайдалануға және оған билiк етуге құқығы бар.

      2. Жердiң меншiк иесi ретiндегi мемлекеттiң құқықтарын осы Кодексте және өзге де заң актілерiнде белгіленген өз құзыретiне сәйкес мемлекеттiк басқару органдары жүзеге асырады.

      3. Жер учаскесінің меншiк иесi осы Кодексте және өзге де заң актілерінде көзделген негiздерде, жағдайлар мен шектерде меншiк иесi құқығын жүзеге асыра алады.

**22-бап. Жер учаскесiне құқықтың пайда болуы**

      1. Жер учаскесiне меншiк құқығы:

      1) меншік құқығын беру;

      2) меншiк құқығын тапсыру;

      3) меншiк құқығының әмбебап құқықтық мирасқорлық тәртiбiмен (мұраға қалдыру, заңды тұлғаны қайта ұйымдастыру) ауысуы арқылы пайда болады.

      2. Меншiк құқығын беру, басқа бiреуге тапсыру және оның ауысуы жер учаскесiнің нысаналы мақсатын ескере отырып жүзеге асырылуға тиiс.

      3. Жер учаскесiне меншік құқығы:

      1) мемлекеттік органдар актілерiнiң;

      2) азаматтық-құқықтық мәмiлелердiң негiзiнде;

      3) заңдарда көзделген өзге де негiздерде пайда болады.

**23-бап. Азаматтар мен заңды тұлғалардың жер учаскелерiне**

**меншiк құқығы**

      1. Осы Кодекске сәйкес жеке меншікте бола алмайтын жер учаскелерiн қоспағанда, мемлекеттік меншiктегi жер учаскелерi азаматтар мен мемлекеттiк емес заңды тұлғаларға жеке меншiкке берiлуi мүмкiн.

      2. Шаруа (фермер) қожалығын, өзiндiк (қосалқы) үй шаруашылығын жүргiзу, ағаш өсiру, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшiн, сондай-ақ үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) олардың мақсатына сәйкес күтіп ұстауға арналған жердi қоса алғанда, өндiрiстiк және өндiрiстiк емес үйлердi, оның iшiнде тұрғын үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендерiн салуға берiлген (берілетiн) немесе олар салынған жер учаскелерi Қазақстан Республикасы азаматтарының жеке меншiгiнде болуы мүмкiн.

      Шаруа (фермер) қожалығын, өзiндiк (қосалқы) үй шаруашылығын жүргізу, ағаш өсiру, бағбандық, жеке тұрғын үй және саяжай құрылысы үшін берiлген жер учаскесінің меншiк иесi болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан жағдайда меншiк құқығы иеліктен алынуға немесе осы Кодекстiң 66-бабының нормаларына сәйкес қайта ресiмделуге тиiс.

      3. Тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу, ағаш өсiру үшiн, үйлерді (құрылыстарды, ғимараттарды) олардың мақсатына сәйкес күтiп ұстауға арналған жердi қоса алғанда өндiрiстiк және өндiрiстік eмec, оның ішінде тұрғын үйлер (құрылыстар, ғимараттар) мен олардың кешендерiн салу үшiн берілген (берілетін) немесе олар салынған жер учаскелерi Қазақстан Республикасының мемлекеттiк емес заңды тұлғаларының жеке меншiгiнде болуы мүмкін.

      4. Тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзуге және ағаш өсiруге арналған жердi қоспағанда, осы баптың 3-тармағында көрсетiлген мақсаттарға берiлген жер учаскелерi шетел азаматтарының, азаматтығы жоқ адамдардың және шетелдiк заңды (мемлекеттік емес) тұлғалардың жеке меншiгінде болуы мүмкiн.

**24-бап. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жерге меншiк құқығы**

      1. Мемлекеттiк меншiктегi ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерi осы Кодексте белгiленген тәртiп пен шарттарда жеке және заңды тұлғаларға жер пайдалану құқығымен және (немесе) жеке меншiк құқығымен берiлуi мүмкiн.

      Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерi жеке меншiк құқығымен Қазақстан Республикасының азаматтарына шаруа (фермер) қожалығын жүргiзу үшiн және Қазақстан Республикасының мемлекеттiк емес заңды тұлғаларына тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу және ағаш өсiру үшiн беріледi.

      2. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерiне жеке меншiк құқығын беру ақы төлеу негiзiнде жүргізiледi.

      Шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу үшін жер учаскесiне (жер учаскелерiне) жеке меншiк құқығын алуға мүдделi азаматтар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың:

      1) жер учаскесiне жеке меншiк құқығын осы Кодекстің 10 және 11-баптарына сәйкес анықталатын жер учаскесінің кадастрлық (бағалау) құнына тең бағамен алуына;

      2) жер учаскесiне жеке меншiк құқығын оның кадастрлық (бағалау) құнынан анықталатын жеңілдетiлген бағамен алуына болады.

      Осы орайда, әкімшілік-аумақтық бiрлiктер бойынша жер учаскелерiне жеңiлдетілген бағаның нақты мөлшерiн Қазақстан Республикасының Yкіметi белгiлейдi.

      3. Жер учаскесiне жеке меншік құқығын сатып алу төлемақысын толық төлеген тұлғаның:

      осы баптың 2-тармағының 1) тармақшасына сәйкес заңдарда тыйым салынбаған жер учаскесiмен мәмілелердің кез келген түрiн жүргізуге құқығы бар;

      осы баптың 2-тармағының 2) тармақшасына сәйкес, жер учаскесіне жеке меншік құқығы мемлекеттік тiркелген кезден 10 жыл өткеннен кейiн, заңдарда тыйым салынбаған жер учаскесiмен мәмiлелердiң кез келген түрiн жүргiзуге құқығы бар. Бұл шектеу жер учаскесін кепілге салуға қолданылмайды.

      4. Осы баптың 2-тармағында көзделген жер учаскелерiн сатып алу сомасын төлеу жер учаскесiн жеке меншiкке алатын тұлғаның жазбаша өтiнiшi бойынша он жылға дейiн мерзiмiн ұзартып төлеу арқылы жүргiзiлуi мүмкiн.

      Жер учаскелерiн мерзiмiн ұзартып төлеу арқылы алған тұлғаларға учаскенің бағасын толық төлегенге дейiн мәміле (сату, жалға немесе өтеусiз пайдалануға беру, шаруашылық жүргiзушi субъектiлердің жарғылық қорына үлес немесе жарна ретiнде бepy) жасауға тыйым салынады. Мерзiмiн ұзартып төлеу арқылы сатылған жер учаскелерiмен мәмiле жасауға, оның бағасы толық төленген жағдайда, он жыл өткен соң құқық берiледi.

      Аталған тұлғалардың жер учаскелерiн кепiлге салуына оның бағасының кемiнде елу процентiн төлеген жағдайда жол берiледi.     Бұл орайда бағасы төленген жер учаскесiнің бөлiгi ғана кепiл нысанасы бола алады.

      5. Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскесiнің меншiк иесi болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан кезде, жер учаскесi мемлекет меншiгiне қайтарылуға тиiс, не жер учаскесiне құқық 10 жылға жалға беру шартымен уақытша жер пайдалану құқығына бiр жыл iшiнде қайта рәсiмделуге тиiс. Жер учаскесi мемлекет меншiгiне қайтарылған кезде, меншiк иесiне осы учаскенi мемлекеттен сатып алған баға бойынша жер учаскесінің бағасы жер учаскелерiн сатудан түскен қаржы есебiнен төленедi.

      Жергiлiктi атқарушы орган жер учаскесiн сатып алудан бас тартқан жағдайда, осындай учаске оның рұқсатымен Қазақстан Республикасының азаматына сатылуы мүмкiн.

**25-бап. Жеке меншiк құқығын iске асыру**

      1. Егер осы Кодексте және өзге де заң актілерiнде өзгеше көзделмесе, жер учаскесінің меншiк иесi жер учаскесiн мемлекеттiк органдар қандай да болсын рұқсатын алмай-ақ, өз қалауы бойынша иелену, пайдалану және оған билiк ету құқығын жүзеге асырады.

      2. Меншiк иесi өзiнiң жер учаскесiнің нысаналы мақсатын өзгертпей, оған қатысты заң актілерiнде тыйым салынбаған кез келген мәмілелердi жасасуға құқылы.

      Ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерінің меншiк иелерi белгiленген құқықтарды осы Кодекстiң ережелерiн ескере отырып iске асырады.

      Жер учаскесiне меншік құқығы басқа адамға мәміле жасалған кездегi барлық ауыртпалықтарымен қоса беріледi.

      3. Жер учаскесiнің меншiк иесi оның нысаналы мақсатын өзгертпей, жер учаскесiн уақытша пайдалану туралы шарттың негiзiнде оны уақытша пайдалануға беруге құқылы. Жер учаскесiн уақытша пайдалану туралы шарт жалдау шарты (жалға алушымен) немесе өтеусiз пайдалану туралы шарт (өтеусiз пайдаланушымен) нысанында жасалады.

**26-бап. Жерге мемлекеттік меншiк**

      1. Мемлекеттiк билiк органдарына, мемлекеттiк ұйымдар мен мекемелерге берiлген, қорғаныс қажеттеріне пайдаланылатын, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар алып жатқан, сауықтыру және тарихи-мәдени мақсаттағы, орман және су қорларының, елдi мекендер жерiндегi жалпы пайдаланылатын, босалқы, оның ішінде арнайы жер қорының жер учаскелерi, поселкелер мен ауылды елдi мекендердегі жайылымдық және шабындықтық алқаптар, сондай-ақ жеке меншікке берілмеген шалғайдағы жайылымдар мен басқа да жерлер мемлекеттiк меншiкте болады.

      2. Мынадай жер учаскелерi:

      қорғаныс және мемлекеттiк қауіпсiздік мақсатындағы, мемлекеттiк меншiктегi қорғаныс өнеркәсiбi, Қазақстан Республикасының Мемлекеттiк шекарасын қорғау және күзету үшiн тұрғызылған инженерлiк-техникалық ғимараттар, коммуникациялар орналасқан, кедендік мақсаттағы;

      ерекше қорғалатын табиғи аумақтар;

      осы Кодекстің 128-бабының 4-тармағында көрсетiлген жер учаскелерін қоспағанда, орман қорының жерi;

      осы Кодекстiң 133-бабының 2-тармағында көрсетілген жер учаскелерін қоспағанда, су қорының жерi;

      магистральдық темiр жол желілерi мен жалпы пайдаланылатын автомобиль жолдары;

      жеке меншiк құқығындағы үйлер мен ғимараттардың және оларға қызмет көрсeтуге қажетті жер учаскелерiн қоспағанда, елдi мекендердегi жалпы пайдаланудағы аумақтар орналасқан жер учаскелерi жеке меншiкте бола алмайды.

      3. Азаматтар және мемлекеттiк емес заңды тұлғалардың бөлек меншiгіне:

      халықтың қажетiне пайдаланылатын және арналған жайылымдық және шабындық алқаптар;

      жалпы пайдаланылатын жолдар, оның ішiнде шаруашылықаралық және мекенаралық маңызы бар, сондай-ақ жалпы пайдаланылатын жер учаскелерiне өтуге арналған жолдар;

      екi немесе одан көп жер учаскелерінің меншiк иелерi немесе жер пайдаланушылар бiрлесiп пайдаланатын суару қондырғылары (суару каналдары, суағарлар, құдықтар, суару пункттерi) орналасқан жер учаскелерi берілмейді.

      4. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды, магистральды темiр жолдарды, жалпы пайдаланылатын автомобиль жолдарын және магистральды құбырларды дамыту үшін, сондай-ақ бекiтiлген сәулет-қала құрылысы және (немесе) құрылыс құжаттамасына сәйкес әкiмшiлiк және әлеуметтiк маңызы бар объектiлер (әуежайлар, әуе айлақтар, вокзалдар, станциялар, жалпы пайдаланылатын жолдар, мемлекеттiк органдардың әкiмшілiк үйлерi, ауруханалар, мектептер, мемлекеттiк тұрғын үй қоры, парктер, бульварлар, гүлзарлар және қоғамдық пайдаланудағы басқа объектілер) құрылысы үшiн белгiленген тәртiппен резервке қойылған жер учаскелерi олардың жобалық игерiлуiне дейiн жер пайдаланушыларға басқа мақсаттар үшiн уақытша пайдалану құқығымен берiлуi мүмкiн.

      5. Егер осы Кодекске сәйкес мемлекеттiк меншiктегі жер учаскелерiнiң жеке меншiкте болуы мүмкiн болса, оларды азаматтар мен мемлекеттiк емес заңды тұлғалардың меншiгiне беруден бас тартуға жол берiлмейдi.

**27-бап. Мемлекеттік меншік құқығын iске асыру**

      1. Мемлекеттiк меншіктегі жерден жер учаскелерi:

      1) жеке меншiкке сатылуы немесе өтеусiз берiлуi;

      2) тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берiлуi;

      3) осы Кодексте, өзге де заң актiлерінде немесе халықаралық шарттарда көзделген жағдайларда өзге де құқықтық нысандарда iске асырылуы мүмкiн.

 **4-тарау. Жер пайдалану құқығы**

**28-бап. Жер пайдалану құқығы режимi**

      Жер пайдалану құқығы заттық құқық болып табылады. Жер пайдалану құқығына, осы Кодекске немесе заттық құқықтың табиғатына қайшы келмейтіндіктен, меншiк құқығы туралы нормалар қолданылады.

**29-бап. Жер пайдалану құқығының түрлерi**

      1. Жер пайдалану құқығы тұрақты немесе уақытша, иелiктен алынатын немесе алынбайтын, ақы төлеп немесе өтеусiз алынатын болуы мүмкiн.

      2. Осы Кодексте және басқа да заң актiлерiнде белгiленген негiздерден басқа реттерде ешкiмдi де жер пайдалану құқығынан айыруға болмайды.

**30-бап. Жер пайдалану құқығының субъектiлерi**

      Жер пайдаланушылар:

      1) мемлекеттiк және мемлекеттік емес;

      2) ұлттық және шетелдік;

      3) жеке және заңды тұлғалар;

      4) тұрақты және уақытша;

      5) бастапқы және кейiнгi болып бөлiнедi.

**31-бап. Жер пайдалану құқығының пайда болуы**

      1. Жер пайдалану құқығы:

      1) жер пайдалану құқығын бepу;

      2) жер пайдалану құқығын тапсыру;

      3) жер пайдалану құқығының әмбебап құқықтық мирасқорлық тәртiбiмен (мұраға қалдыру, заңды тұлғаны қайта ұйымдастыру) ауысуы арқылы пайда болады.

      2. Жер пайдалану құқығын беру, басқа бiреуге тапсыру және оның ауысуы жер учаскесiнің нысаналы мақсатын ескере отырып жүзеге асырылуға тиiс.

      3. Жер пайдалану құқығы:

      1) мемлекеттiк органдар актілерінің;

      2) азаматтық-құқықтық мәмілелердiң негiзiнде;

      3) заңдарда көзделген өзге де негiздерде пайда болады.

**32-бап. Жер пайдалану құқығын беру**

      1. Жер пайдалану құқығын беру тұлғаға жер пайдалану құқығын тiкелей мемлекет беретiнiн бiлдiредi.

      2. Азаматтарға және заңды тұлғаларға жер пайдалану құқығын беру мемлекеттiк органның шешiмiнің негiзiнде оның жер учаскесiне құқық беру туралы құзыретіне сәйкес жүргiзiледi.

      3. Мемлекеттiк емес жер пайдаланушыларға уақытша жер пайдалану құқығын беру кезiнде жергiліктi атқарушы орган жер пайдаланушылармен уақытша жер пайдалану құқығын беретiн шешiм негiзiнде жер учаскесiн жалға беру шарттарын немесе өтеусiз уақытша жер пайдалану шарттарын жасайды.

      4. Егер жер учаскесi жер қойнауын пайдалануға лицензия немесе келiсiм-шарт жасасуды керек ететiн қызметтi жүзеге асыруға немесе іс-қимыл жасауға арналса, осы учаскеге жер пайдалану құқығын беру жер қойнауын пайдалануға тиiстi лицензия алынған немесе келiсiм-шарт жасалғаннан кейiн жүргiзiледi.

**33-бап. Жер пайдалану құқығын тапсыру**

      1. Жер пайдалану құқығын тапсыру тұлғаға жер пайдалану құқығын басқа бiр жер пайдаланушы беретiн бiлдiредi.

      Жер пайдалану құқығын тапсыру азаматтық-құқықтық мәмілелер негізінде, сондай-ақ заңдарда көзделген өзге де негiздер бойынша жүргiзiледi.

      Жер пайдалану құқығынан айыру азаматтық-құқықтық мәмiлелер (сатып алу-сату, сыйға тарту, айырбастау және басқалар) негiзiнде жүргiзiледi.

      Жер пайдалану құқығын белгiлi бiр мерзiмге басқа тұлғаға тапсыру жалдау немесе жер учаскесiн уақытша өтеусiз пайдалану шартының негiзінде жүргiзiледi.

      Жер пайдалану құқығын тапсыру мен одан айыруды уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатып алған тұлғалар ғана жүргiзе алады.

      Жер пайдаланушылардың жер пайдалану құқығынан айыру және оны тапсыру кезiнде өз бетiнше жер учаскесінің нысаналы мақсатын өзгертуге құқығы жоқ.

      2. Жер пайдаланушылардың:

      1) жалпы пайдаланылатын;

      2) қорғаныс мұқтаждарына берiлген;

      3) осы Кодекстің 128-бабының 4-тармағында көрсетiлген жер учаскелерiн қоспағанда, орман қоры;

      4) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы;

      4) қызметтік жер телiмi;

      5) уақытша өтеусiз және уақытша қысқа мерзiмдi өтеулi жер пайдалану құқығымен берiлген жер учаскелерi;

      6) кепiлге салуды қоспағанда, шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу үшiн уақытша жер пайдалану құқығымен берiлген жер учаскелерi жерінде, жердi иелiктен алуды қоса алғанда, жер пайдалану құқығына қатысты мәмілелер жасауына жол берiлмейдi.

      3. Жер пайдаланушының өзiне тиесiлі жер учаскесiн басқа тұлғаға (кейiнгi жер пайдаланушыға) уақытша жер пайдалануға беруi, сондай-ақ уақытша жер пайдалану құқығын иелiктен алу осы Кодекстің 37-бабының 3-тармағында және 32-бабының 4-тармағында көзделген норма ережелерiн ескерiп жүргiзiледi.

**34-бап. Тұрақты жер пайдалану құқығы**

      1. Жер учаскелерi тұрақты жер пайдалану құқығымен мынадай мемлекеттiк жер пайдаланушыларға:

      1) кондоминиум объектілерiндегi үйлердi (құрылыстарды, ғимараттарды), үй-жайларды шаруашылық жүргiзу немесе оралымды басқару құқығымен иеленетiн заңды тұлғаларға;

      2) ауыл шаруашылық және орман шаруашылығы өндiрiсiн жүзеге асыратын заңды тұлғаларға;

      3) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерiнде жер пайдалануды жүзеге асыратын заңды тұлғаларға;

      4) заң актілерiнде көзделген өзге де жағдайларда берiледi.

      2. Тұрақты жер пайдалану құқығы шетелдiк жер пайдаланушыларға тиесілі бола алмайды.

**35-бап. Уақытша жер пайдалану құқығы**

      1. Жер учаскесi азаматтарға және заңды тұлғаларға уақытша өтеулi жер пайдалану (жалға бeру) және уақытша өтеусiз жер пайдалану құқығымен берiлуi мүмкін.

      2. Егер осы Кодексте және өзге заң актілерiнде өзгеше белгiленбесе, уақытша өтеусiз жер пайдалану құқығы 5 жылға дейiнгi мерзiмге беріледi.

      Уақытша өтеулi жер пайдалану құқығы қысқа мерзiмдi (5 жылға дейiн) және ұзақ мерзiмдi (5 жылдан 49 жылға дейiн) болуы мүмкiн.

      3. Уақытша жер пайдалану құқығын беру мерзiмдерi жер учаскесiне берiлген құқықты, оның нысаналы мақсатын және аумақты аймақтарға бөлудi ескере отырып белгiленедi.

      4. Осы Кодексте көзделген жағдайларды, сондай-ақ бұзу тәртiбi Шарттың өзiнде белгiленген жағдайларды қоспағанда, атқарушы органдардың уақытша жер пайдалану шарттарын бiр жақты бұзуына жол берiлмейдi.

**36-бап. Уақытша өтеусiз жер пайдалану құқығы**

      1. Жер учаскелерi Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларына уақытша өтеусiз жер пайдалану құқығымен:

      шалғайдағы мал шаруашылығы (маусымдық жайылымдар) үшін;

      халықтың малын жаю және шөп шабу үшiн;

      мемлекеттік жер пайдаланушыларға;

      бақша өсiру үшiн;

      қызметтік жер үлесi ретінде;

      жалпы пайдаланылатын жолдары, мемлекеттiк меншiк және әлеуметтiк-мәдени мақсаттағы объектiлерi құрылысы кезеңiне;

      азып-тозған және бүлінген жерлердi қалпына келтiру кезінде;

      заңдарда белгіленген тәртiппен үйлердi (үй-жайларды) және ғимараттарды уақытша өтеусiз пайдалануға берген кезде;

      дiни ғибадат объектілері үшін;

      осы Koдексте және өзге заң актiлерiнде көзделген өзге жағдайларда берiлуi мүмкiн.

      2. Уақытша өтеусiз жер пайдалану мерзiмi қызметтiк жер үлесi, азып-тозған және бүлінген жерлердi беру жағдайларын қоспағанда, бес жылдан аспауға тиiстi.

      Үйлер (үй-жайлар) мен ғимараттарға берiлген жер учаскесiн уақытша өтеусiз жер пайдалану мерзімі үйлерді (үй-жайларды) және ғимараттарды, соның ішінде діни ғибадатхананы, уақытша өтеусiз пайдалану мерзiмiмен анықталады.

      3. Уақытша өтеусiз жер пайдалану құқығындағы жер учаскесiн иелiктен шығаруға, соның iшiнде оларды кейiнгi жер пайдалануға беруге жол берiлмейдi.

**37-бап. Уақытша өтеулi жер пайдалану (жалға беру) құқығы**

      1. Жер учаскесiне уақытша өтеулi (қысқа мерзiмдi және ұзақ мерзiмдi) жер пайдалану (жалға беру) құқығы азаматтарға, мемлекеттiк емес заңды тұлғаларға, сондай-ақ халықаралық ұйымдарға берiлуi мүмкiн.

      2. Егер заң актiлерiнде немесе шартта өзгеше белгiленбесе, өз міндеттерiн тиiстi түрде орындаған уақытша өтеулi жер пайдаланушының (жалға алушы) шарт мерзiмi бiткен соң, басқа жағдайлары тең болған кезде, жаңа мерзiмге шарт жасасуға басқа тұлғалар алдында басым құқығы болады. Жалға алушы жалға берушігe осындай шарт жасасу ниетi бар екенiн - шартта көрсетiлген мерзiмде, егер шартта мұндай мерзiм көрсетiлмесе, шарттың қолданылу мерзiмi аяқталардан үш ай бұрын жазбаша түрде хабардар етуге міндеттi.

      3. Мемлекеттен уақытша ұзақ мерзiмдi өтеулі жер пайдалану құқығын сатып алған, осы баптың 5-тармағында көрсетiлгендерден басқа мемлекеттік емес жер пайдаланушылар, егер осы Кодексте өзгеше белгіленбесе, жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органды хабардар ету шартымен, жер учаскесiнің меншік иесінің келісiмiнсiз, жер учаскесiн жалға беру шартының мерзiмi шегiнде, өздерiне тиесiлі жер учаскелерiн (немесе олардың бiр бөлiгiн) жалға (кiшi жалға) немесе өтеусiз уақытша жер пайдалануға беруге, сондай-ақ өздерiне тиесiлi уақытша жер пайдалану құқығын иелігінен шығаруға құқылы.

      Аталған жағдайларда жалға беру құқықтарын кепiлге салуды қоспағанда, жер учаскесін жаңадан жалға алушы жалға берушiнің алдында жер учаскесiн жалға беру шарты бойынша жауапты болады.

      4. Мемлекеттiк меншіктегi жер учаскесiн сату кезiнде, осы жер учаскесiн жалға алушы жалға алынған жер учаскесiн үйлер, құрылыстар мен ғимараттардың меншiк иесi алған жағдайларды қоспағанда, бөтен тұлғаға жалпы меншiк құқығындағы үлесiн сату үшiн, азаматтық заңдармен белгiленген тәртіптe оны сатып алуға басым құқықты иеленедi.

      5. Уақытша өтеудi жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасының азаматтары және мемлекеттiк емес заңды тұлғаларға шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу үшiн 49 жылға дейiнгi мерзiмге, ал шетелдiктер мен азаматтығы жоқ тұлғаларға 10 жылға дейiнгi мерзiмге беріледi.

**38-бап. Кейiнгi жер пайдалану (кiшi жалға беpу) құқығы**

      1. Кейiнгi жер пайдалану бастапқы жер пайдаланушы өзiнiң жер пайдалану құқығын иелігiнен шығармай, өзiне тиесiлi учаскенi (немесе оның бiр бөлiгiн) жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органға хабарлай отырып, басқа тұлғаға уақытша пайдалануға беретiн жағдайларда кейiнгi жер пайдалану туралы шарттың негiзiнде пайда болады.

      Кейiнгi жер пайдаланушы әрдайым уақытша жер пайдаланушы болып табылады, оның өз құқықтарын басқа жер пайдаланушыларға беруге құқығы болмайды.

      2. Жер учаскесiн кейiнгi жер пайдалануға берген кезде бастапқы және кейiнгi жер пайдаланушылар мемлекет алдындағы жер пайдаланушының мiндеттерiн толық көлемiнде атқара бередi.

      3. Кейiнгi жер пайдалану туралы шарт жалдау шарты немесе өтеусiз уақытша жер пайдалану туралы шарт нысанында жасалады.

      4. Кейiнгi жер пайдаланушы жер учаскесiнде шаруашылық жүргiзудi жүзеге асырады, сондай-ақ кейiнгi жер пайдалану (кiшi жалға aлу) туралы шартта белгiленген талаптарды сақтай отырып, жер пайдаланушының басқа да құқықтары мен мiндеттерiн (осы Кодекстiң 64 және 65-баптары) iске асырады.

      5. Осы Кодекстің 41-бабына сәйкес жер учаскелерiн қызметтiк жер үлесi тәртiбiмен берудi қоспағанда, жеке және заңды тұлғаларға уақытша жер пайдалану құқығымен тиесілi ауыл шаруашылығы өндiрiсiн жүргiзуге арналған ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер учаскелерiн кейiнгi жер пайдалануға беруге жол берiлмейдi.

**39-бап. Мемлекеттiк жер пайдаланушылардың құқықтық**

**жағдайының ерекшелiктерi**

      1. Мемлекеттiк жер пайдаланушылар жер учаскесiнде шаруашылық жүргiзудi жүзеге асырады, сондай-ақ осы учаскенiң нысаналы мақсаты мен жер пайдаланушы қызметiнiң жарғылық мақсаттарын ескере отырып, жер пайдаланушының басқа да құқықтарын іске асырады.

      2. Мемлекеттiк жер пайдаланушының өзiне тиесілі жер пайдалану құқығын иелігінен шығаруға, сондай-ақ кепiлге салуға құқығы жоқ, бұған жер учаскесiнде орналасқан жылжымайтын мүлікті не оның кепiлін белгiленген тәртіппен иелiктен шығаруға байланысты жағдайлар қосылмайды.

      3. Мемлекеттiк жер пайдаланушыларға тиесiлі үйлерден (құрылыстардан, ғимараттардан) кредиторлардың талап етуi бойынша өндiрiп алуға байланысты жер пайдалану құқығынан өндiрілiп алынатын жағдайларды қоспағанда (осы Кодекстің 78-бабының 3-тармағы), мемлекеттiк жер пайдаланушыларға тиесiлi жер пайдалану құқығы кредиторлардың талап етуi бойынша өндiрiп алу нысанасы бола алмайды.

      4. Мемлекеттiк жер пайдаланушы өзiне тиесiлі үйлердi (құрылыстарды, ғимараттарды) белгiленген тәртіппен жалға берген жағдайда, осы Кодекстің 52-бабының 3-тармағында белгiленген ережелер бойынша, олармен бiрге аталған мүлiк орналасқан және белгiленген нормаларға сәйкес оның пайдалану үшiн қажеттi жер учаскесi де жалға беріледi.

      Yйдiң (құрылыстың, ғимараттың) өзiн тиiсiнше жалға бермейiнше үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан жер учаскесiн басқа тұлғаға жалға беруге болмайды.

      5. Жер учаскесi қызметтiк телiм тәртiбiмен берiлетiн жағдайларды қоспағанда, мемлекеттiк жер пайдаланушының өзiне тиесілі жер учаскесiн өтеусiз уақытша жер пайдалануға беруiне болмайды.

**40-бап. Жер пайдалану құқығының әмбебап құқықтық**

**мирасқорлық тәртiбiмен ауысуы**

      1. Жер пайдалану құқығының әмбебап құқықтық мирасқорлық тәртiбiмен ауысуы заң бойынша мұраға алған жағдайда немесе заңды тұлға қайта ұйымдастырылған жағдайда құқықтық мирасқорда жер пайдалану құқығының пайда болуын бiлдiредi.

      2. Жер учаскесiне ұзақ мерзiмдi уақытша жер пайдалану құқығы бар азамат қайтыс болған жағдайда жер пайдалану құқығы азаматтық заңдарда көзделген тәртiппен мұраға қалдырылады. Егер уақытша жер пайдалану шартында өзгеше көзделмесе, қысқа мерзімді уақытша жер пайдалану құқығы да осындай тәртiппен мұраға қалдырылады.

      3. Заңды тұлға қайта ұйымдастырылған жағдайда оған тиесiлі жер пайдалану құқығы азаматтық заңдардың нормаларына және осы Кодекске сәйкес құқықтық мирасқорына ауысады.

**41-бап. Қызметтiк жер телiмi**

      1. Қызметтiк жер телiмi ұзақ мерзiмдi өтеусiз уақытша жер пайдаланудың ерекше бiр түрi болып табылады.

      2. Қызметтік жер телiмде құқығы бар қызметкерлер санаттарының тiзбесiн Қазақстан Республикасының Үкiметi белгілейдi.

      3. Қызметтiк жер телiмi үлеске құқығы бар адамдар жұмыс iстейтiн мемлекеттiк заңды тұлғалардың жер пайдалануындағы жерден бөлiнедi.

      4. Қызметтiк жер телiмi қызметi тұрғын үйге жасау, ауыл шаруашылық дақылдарын өсiру, шөп шабу және мал жаю үшiн беріледi.

      5. Қызметтiк жер телiмi елеусiз кейiнгi уақытша жер пайдалануға жатады және өзінің бөлінуінe байланысты жұмыс кезеңiне беріледi. Қызметтік жер телiмiне ауыл шаруашылық дақылдары егiлген жағдайда жұмыстан босатылған қызметкердiң қызметтiк жер телiмiн пайдалану құқығы өнiм жинап алынғаннан кейiн тоқтатылады.

      6. Қызметтiк жер телiмi:

      1) жасы немесе мүгедектiгi бойынша зейнеткерлiкке шыққан соң еңбек қатынастарын тоқтатқан қызметкерлерде;

      2) Қарулы Күштер қатарына мiндеттi мерзiмдi қызметке шақырылған немесе оқуға түскен қызметкерлердiң отбасында - бұл қызметкерлердiң мiндеттi қызметте немесе оқу орнында болған бүкiл мерзiмiне;

      3) қызмет мiндеттерiн орындауына байланысты қаза тапқан қызметкерлердiң отбасында: жұмысқа жарамсыз жұбайы мен қартайған ата-аналары үшiн - өмiр бойы, балалары үшiн - олар кәмелетке толғанға дейінгі сақталады.

      7. Тұрғын үй заңдарына сәйкес қызметтiк тұрғын жайда тұру құқығы сақталатындығына қарай, қызметтiк тұрғын үйдi күтіп ұстауға арналған учаске түрiндегi қызметтiк жер телiмiне құқық та сақталады.

      8. Қызметтiк жер телiмi тәртiбiмен жер учаскесiн беру қызметкер мен заңды тұлға әкiмшілiгінің арасында жасалатын қызметтік жер телімiн беру туралы шарт негiзiнде жүзеге асырылады.

      9. Қызметтік жер телiмiн пайдалану құқығына қатысты қандай да болсын мәмiле жасасуға жол берiлмейдi.

 **5-тарау. Жер учаскесi - меншiк құқығының жер пайдалану құқығының және өзге де заттық құқықтардың объектiсi**

**42-бап. Жер учаскесiне құқық шектерi**

      1. Заң актілерiнде өзгеше белгiленбесе, жер учаскесiне құқықтар осы учаске шекарасындағы топырақтың үстіңгi қабатына, тұйық су тоғандарына, екпелерге қолданылады.

      Жер учаскесi меншiк иесiнiң немесе жер пайдаланушының топырақ қабаты астында жатқан жер қойнауын пайдалануы жер учаскесiнің нысаналы мақсатына сәйкес және жер қойнауы саласындағы қатынастарды реттейтiн заң актілерiне сәйкес жүзеге асырылады. Кең тараған пайдалы қазбаларды өндiруге және жеке қажеттілікке жер асты суларына жер қойнауын пайдалану құқығын беру қойнауында кең тараған пайдалы қазбалар және жер асты сулары бар жер учаскелерiн жеке меншiкке немесе жер пайдалануға берумен бiр уақытта жүргiзiледi.

      2. Егер осы Кодексте және өзге де заң актiлерiнде өзгеше белгіленбесе, жер учаскесінің меншiк иесi немесе жер пайдаланушы өзiне тиесілі жер учаскесіне құқықтарын өз қалауы бойынша жүзеге асырады.

      Жер учаскесіне меншiк иелерiнің және жер пайдаланушылардың жерге байланысты құқықтары осы Кодексте және өзге де заң актiлерінде белгіленген негiздерде шектелуі мүмкiн.

**43-бап. Жер учаскесіне құқық беру тәртiбi**

      1. Мемлекеттiк меншігіндегi жерден жер учаскесiне құқық беру мынадай ретпен жүргiзiледi:

      1) жер учаскесiне тиiстi құқық беру туралы өтiнiш беру;

      2) берiлген өтiнiштi орындау мүмкіндігін анықтау (жер учаскесiн алдын ала таңдап aлу);

      3) жерге орналастыру жобасын әзiрлеу және бекiту;

      4) жер учаскесiне құқық беру туралы жергiлікті атқарушы органның шешiм қабылдауы;

      5) жергiлiктi жердегi жер учаскесінің шекарасын белгiлеу;

      6) жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттарды дайындау және тапсыру;

      7) жер учаскесiне құқықты мемлекеттік тiркеу.

      2. Жер учаскелерін меншiкке немесе жер пайдалануға берудi өздерінің осы Кодексте белгiленген құзыретi шегiнде жергiлiктi атқарушы органдар жүзеге асырады.

      Жер учаскесiн беру туралы шешiм немесе жер учаскесiн беруден бас тарту жергiлiктi өкiлдi органның депутаттары, жер ресурстарын басқару, сәулет және қала құрылысы жөніндегі аумақтық органдар мен жергiлiктi өзiн-өзi басқару органдарының (eгep құрылған болса) өкiлдерi қатарынан жергiлiктi атқарушы органдар құратын комиссияның қорытындысы негiзiнде қабылданады. Жергiлiктi атқарушы органның шешуiне қарай комиссияның құрамына басқа да тұлғалар енгiзiлуi мүмкiн.

      3. Мемлекеттiк жер учаскелерiне меншiк және (немесе) жер пайдалану құқығын алуға мүдделi жеке және заң тұлғалар жер учаскесi орналасқан жердегi жергіліктi атқарушы органға өтініш бередi.

      Өтінiште жер учаскесiн пайдаланудың мақсаты, оның болжамды мөлшерi, орналасқан жерi, сұралатын пайдалану құқығы, басқа жер учаскесiнің (осы Кодекстiң 50-бабының 2-тармағында аталған жер учаскелерi бойынша) болуы (болмауы) көрсетiлуге тиiс. Пайдалы қазбалар өндiрiлетiн жағдайда өтiнішке Жер қойнауын пайдалануға арналған келiсiм-шарттың көшiрмесi қоса тiркеледi.

      Жер учаскесiне құқық беру туралы өтiнiш түскен кезiнен бастап үш айға дейiнгi мерзiмде қаралады.

      4. Жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдар атқарушы органның тапсыруымен (елдi мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бiрлесе отырып) сұралып отырған жер учаскесін аумақтық аймаққа бөлуге сәйкес мәлiмделген нысаналы мақсаты бойынша пайдалану мүмкiндiгiн анықтайды.

      5. Нысаналы мақсатына қарай жер учаскелерін беру ерекшелiктерi осы Кодекстiң 44 және 45-баптарына сәйкес анықталады.

      6. Осы Кодекстің 84-бабына сәйкес жер учаскелерiн мемлекеттiк қажеттер үшiн алып қою жағдайларын қоспағанда, жер учаскесiне құқық беруден бас тарту жергiлiктi атқарушы органның шешiмiмен дәлелдi себептерi көрсетiле отырып ресiмделедi, ал көшiрмесi өтiнiш берушiге шешiм қабылданғаннан кейiн жетi күн мерзiмде тапсырылуға тиiс.

      7. Жергіліктi атқарушы органның жер учаскелерiне тиiстi құқықтар беру туралы шешiмi жерге орналастыру жобасы негiзiнде қабылданып, өтiнiш берушiге шешiм қабылданған кезден бастап жетi күн мерзiмде жер учаскесiне меншiк құқығын немесе жер пайдалану құқығын беру туралы шешiмнің көшiрмесi тапсырылады.

      Жер учаскелерiн беру жоғары тұрған атқарушы органның құзiретiнде болған жағдайларда, жергiлiктi атқарушы орган жерге орналастыру iсiн өз шешiмiмен жоғары тұрған органға бекiтуге жiбередi.

      8. Мемлекеттiк меншiктегi жер учаскелерi мен жер учаскелерiн жалға алу құқығы аукционда сатылатын объектiлер болуы мүмкiн.

      Аукционда сатуға ұсынылатын жер учаскелерінің немесе жер учаскелерiн жалға алу құқықтарының тiзбесiн жергіліктi атқарушы органдар белгiлейдi және ол жергілікті өкiлдi органның тиiстi шешiмiмен бекiтiледi.

      9. Жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдар беретiн мына құжаттар:

      жер учаскесіне жеке меншiк кезінде - жер учаскесiне жеке меншiк құқығына берілетін акт;

      тұрақты жер пайдалану кезінде - тұрақты жер пайдалану құқығына берiлетiн акт;

      өтеулi уақытша жер пайдалану кезiнде - өтеулi уақытша жер пайдалану (ұзақ мерзiмдi, қысқа мерзiмдi) (жалға aлу) құқығына берілетiн акт;

      өтеусiз уақытша жер пайдалану кезiнде - өтеусiз уақытша жер пайдалану құқығын беретiн жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттар болып табылады.

      Жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттарда жер және құқық кадастрларын жүргізу мақсаттары үшiн қажетті бiрiзділік белгiлерi болуға тиiс.

      10. Жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттардың нысанын Қазақстан Республикасының Үкiметi белгілейді.

      11. Егер атқарушы органның жер учаскесiне құқық беру туралы шешімінде өзгеше көзделмесе, жер учаскесінің нақты (жергiлiктi жердегi) шекарасы белгiленгенге және жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдар жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттарды бергенге дейiн осы жер учаскесiн пайдалануға жол берiлмейдi. Осы норманы сақтамау жер учаскесiн өз бетiнше басып алу деп танылады және әкiмшiлiк құқық бұзушылық туралы заңдарға сәйкес әкiмшiлiк жауаптылықты көздейдi.

      Құқықты куәландыратын құжаттары рәсiмделмеген жер учаскелерiне қатысты мәміле жасасуға жол берiлмейдi.

      12. Азаматтық заңдарға сәйкес жер учаскелерiн мұрагерлiкпен алған кәмелетке толмаған тұлғаларға жер учаскелерiне құқықты рәсiмдеу жағдайларын қоспағанда, жер учаскелерiне құқық кәмелетке толған тұлғаларға беріледi. Кәмелетке толмағандардың заңды өкiлдерi бұл жер учаскелерiн мұрагерлер кәмелетке толған мерзiмге дейiн жалға беруге құқылы.

**44-бап. Жер учаскелерiн объектiлер құрылысы үшiн беру**

      1. Oбъектiлер құрылысы үшiн жер учаскелерi сұралған кезде, жергiлiктi атқарушы органның тапсырмасы бойынша жер учаскесiн таңдап алу жүргiзiледi.

      Объектілер құрылысы үшiн жер учаскелерiн таңдап алуды жерге орналастыру және қала құрылысы регламенттерiне сәйкес, жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдар (елдi мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бiрлесе отырып) жүргiзедi.

      Жер учаскесiн таңдап алу нәтижелерi құрылыс үшiн, ал қажеттi жағдайларда оның қорғаныш және санитарлық-қорғаныш аймағын орнату үшiн жер учаскесiн таңдап алу туралы актімен рәсiмделедi. Бұл актiге әрбiр жер учаскесiн таңдап алудың ықтимал нұсқаларына сәйкес олардың шекараларының жобасы қоса беріледi.

      Аса маңызды объектiлер бойынша жергiлікті атқарушы органдар (олардың шешуiне қарай) осы объектілердi орналастыру үшiн жер учаскелерiн таңдап алу жөнiндегi арнаулы комиссия құрады.

      2. Осы Кодекстің 43-бабының 2-тармағына сәйкес, жер учаскесiн таңдап алу актiлерi және жер учаскесi шекараларының жобаларын қарау және қорытынды әзiрлеу үшiн комиссияға тапсырылады.

      3. Комиссияның қорытындысы негiзiнде жерге құқық беру туралы жерге орналастыру жобасы әзiрленедi.

      Жерге орналастыру жобасының құрамында берiлетiн жер учаскесiнің көлемi, оның шекарасы және орналасуы, жер учаскесінің межелес меншiк иелерi және жер пайдаланушылар; берiлетiн жер учаскесiнің бөлiнетіндігі және бөлінбейтіндігі, сондай-ақ ауыртпашылықтары мен сервитуттары анықталады.

      Болжанып отырған, соның ішінде сатып алу жолымен алып қою жағдайында, алып қойылатын алқаптардың түрiне байланысты, жер учаскелерi меншiк иелерiн және жер пайдаланушылар (жалға алушылар) залалдарының, ауыл шаруашылық және орман шаруашылығы өндірiсi ысыраптарының есептерi қосымша берiледі.

      4. Жерге орналастыру жобасы негiзiнде жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдар (елдi мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бiрлесе отырып) жерге тиiстi құқықты беру туралы жергiлiктi орган шешiмінің жобасын дайындайды.

      5. Мұнай мен газды магистральды мұнай құбырымен тасымалдауға байланысты, одан кейiн сақтау және көлiктiң басқа түрлерiне тиеудi қоса алғанда, мұнай-газ көлiгi инфрақұрылымы объектiлерiнің құрылысы үшiн жер учаскелерін сұрау кезінде жер учаскесiн таңдап алу актiсi және жерге орналастыру жобасы Қазақстан Республикасының мұнай-газ инфрақұрылымы саласындағы уәкілетті мемлекеттiк органымен келiсіледі.

      6. Өтінуші немесе оның сенiмдi тұлғалары жер учаскесiн бөлiп беруге қажеттi келiсiмдердi өз бетiнше қамтамасыз етедi.

      Құрылыс объектiсiн орналастыруға таңдап алынған аумақта, бұзылуға және көшірiлуге тиiстi (соның iшiнде бөлiп беру кезiнде өнеркәсiп кәсіпорындарының санитариялық-қорғаныш аймағына кiретiн) тұрғын үйлер, басқа да үйлер мен ғимараттар, сондай-ақ инженерлiк коммуникациялар және екпе ағаштар орналасқан жағдайда, тапсырыс берушi меншiк иесiне залалдарды өтеу шарттары туралы меншiк иелерiн әрқайсысымен жасалған шартты қосымша ұсынады.

      Шартта сол кезде бар құрылыстарды, инженерлік коммуникацияларды, екпе ағаштарды көшiрудiң нақты шарттары мен мерзiмдерi, құрылыс жүргiзушінің жылжымайтын мүлiкті бұзуға байланысты барлық залалдарды өтеу туралы мiндеттемелерi көрсетіледі.

      7. Жерге құқық беру туралы жергіліктi атқарушы орган шешiмiнің жобасында:

      жерге құқық берiлетiн заңды немесе жеке тұлғаның атауы;

      жер учаскесінiң нысаналы мақсаты;

      жер учаскесiнiң көлемi;

      жерге құқық түрi, ауыртпалықтар, сервитуттар;

      учаске төлемге берiлетiн жағдайда жер учаскесiнің немесе жер пайдалану құқығының сатып алу бағасы, жер учаскесiн сатып алу-сату шартын жасаудың мерзiмi және шарттары;

      алып қойылатын учаскелердің өлшемдерi көрсетіле отырып, алып қою, соның iшiнде сатып алу жолымен алып қою жүргiзiлетiн заңды немесе жеке тұлғаның атауы;

      өзге де шарттар болуға тиiс.

      8. Азаматтарға жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерiн беру кезiнде өтiнiшке:

      азаматта жеке тұрғын үй құрылысы үшін құқық берiлген жер учаскесінің бар немесе жоқ екендігі туралы анықтама (жер ресурстарын басқару жөніндегі аумақтық орган 7 күндiк мерзімде бередi);

      азаматта жеке тұрғын үйдiң бар немесе жоқ екендiгi туралы анықтама (жылжымайтын мүлiктi тiркеудi жүргiзетiн орган 7 күндік мерзiмде бередi) қоса тiркеледi.

      Жеке тұрғын үй құрылысы үшiн жер учаскесiн беру туралы өтiнiш арнаулы есепке алынады және бөлiп беруге арналған алаңдардың дайындалуына қарай қанағаттандырылады.

**45-бап. Құрылысқа байланысты емес жер учаскелерiн беру**

      1. Мемлекеттiк меншiктегi жер учаскесiн меншiкке немесе жер пайдалануға алуға мүдделi тұлғаның өтiнiшi негiзiнде, жергiлiктi атқарушы органның тапсырмасы бойынша жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық орган (елдi мекендерде сәулет және қала құрылысы органдарымен бiрлесе отырып), сұралған жер учаскесiн, жерге орналастыру және қала құрылысы регламенттерiне сәйкес, мәлімделген нысаналы мақсаты бойынша пайдалану мүмкiндiгiн анықтайды. Осы Кодекстiң 43-бабының 2-тармағына сәйкес, жер учаскесiн пайдалану мүмкiндiгi туралы ұсыныстар қарау және қорытынды әзiрлеу үшiн комиссияға тапсырылады.

      2. Комиссияның қорытындысы негiзiнде жерге орналастыру жобасы және жер учаскесiне тиiстi құқық беру туралы жергiлiктi атқарушы орган шешiмінің жобасы әзiрленедi.

**46-бап. Оралмандарға жер учаскелерiн беру**

      1. Оралмандарға өзiндiк (қосалқы) үй шаруашылығын жүргiзу, бағбандық және саяжай құрылысы үшiн жер учаскелерiн беру селолық елдi мекендердің жерiнен, ауыл шаруашылық мақсатындағы жерден, көшіп келушілердің жер қорының, арнайы жер қорының жерiнен және босалқы жерден өтеусiз уақытша жер пайдалану құқығымен жүзеге асырылады.

      2. Оралмандарға жердi уақытша пайдалану құқығымен тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу үшiн жер учаскелерiн беру ауыл шаруашылық мақсатындағы жерден, арнайы жер қорының, көшiп келушілердің жер қорының жерiнен және босалқы жерден жүзеге асырылады.

      3. Берiлген жер учаскелерi Қазақстан Республикасының азаматтығын алғаннан кейiн осы Кодексте белгiленген тәртiп пен жағдайларда олардың жеке меншiгiне өтедi.

      4. Оралмандарға берiлген жер учаскелерiне осы Кодекстiң 48-бабының нормалары қолданылмайды.

**47-бап. Мемлекеттік меншiктегі жер учаскелерiне құқық**

**алу**

      1. Мемлекеттiк меншiктегі жер учаскелерiн жеке меншiкке жер учаскелерiн алуға құқығы бар азаматтар мен мемлекеттiк емес заңды тұлғалардың меншiгiне беру өтеулi негізде жүзеге асырылады.

      Жер учаскелерiн азаматтар және мемлекеттік емес заңды тұлғалардың меншігiне беру осы Кодексте және Қазақстан Республикасының өзге де заң актілерiнде көзделген жағдайларда тегiн жүргізілуi мүмкiн.

      2. Жер учаскесiн сатып алуға мүдделi тұлғалар жер учаскесi орналасқан жердегі жергілікті атқарушы органға өтініш бередi, ол өтiнiш жер учаскесінің нысаналы мақсатына қарай, осы Кодекстің 43-45-баптарында белгiленген тәртіппен қаралады.

      3. Жеке немесе мемлекеттiк емес заңды тұлға бұрын өзiне пайдалануға берiлген жер учаскесiн сатып алуға ниет бiлдiрген жағдайда, осы тұлға жергiлiктi атқарушы органға өтiнiш бередi.

      Өтiнiшке:

      жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжат немесе құжаттың нотариат куәландырған көшiрмесi;

      салық төлеушiнің куәлігi;

      бюджетке борышының бар немесе жоқ екендiгi (жер салығы және (немесе) жер учаскелерiн пайдаланғаны үшiн төлемақы) туралы салық органының анықтамасы;

      жер учаскесiнің мәміле жасауы кедергi келтiретiн ауыртпалықтарының жоқтығы туралы жылжымайтын мүлiк орталығынан анықтама;

      заңды тұлғаны мемлекеттiк тiркеу туралы куәлiктiң көшiрмесi және өзге құжаттар қоса беріледi.

      Жергiлiкті атқарушы органның тапсыруымен жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық орган жер учаскесiн кадастрлық құжат бойынша салыстырады, жер учаскесінің бағалау құнын анықтайды және жер учаскесiне жеке меншiк құқығын беру туралы жергiлiктi aтқарушы органның шешiмінің жобасын дайындайды.

      Жер учаскесiн меншiкке беру туралы шешiм жер пайдаланушы жергiлiктi атқарушы органға жазбаша түрде өтiнiш берген күннен бастап бiр ай мерзiм iшінде қабылдануы керек.

      Жергiлiктi атқарушы органның тапсырмасы бойынша жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық орган жер учаскесiн кадастрлық (бағалау) құны бойынша бiрдейлестiредi, жep учаскесiнің кадастрлық (бағалау) құнын белгiлейдi және жер учаскесiне жеке меншiк құқығын беру туралы жергіліктi атқарушы органның шешiмiн әзiрлейдi.

      Жер учаскесiн меншiкке беру туралы шешiм жер пайдаланушы жергiлiктi атқарушы органға жазбаша түрде өтiнiш берген күннен бастап бiр ай мерзiмде қабылдануға тиiс.

      Жергiлікті атқарушы органның шешiмi негiзiнде жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық орган сатып алушымен жер учаскесiн сатып алу-сату шартын жасайды, оған сатушы (жергiлiктi атқарушы орган) қол қояды.

      4. Жер учаскесiн алған сатып алушы шартта белгіленген мерзiм iшiнде оған төлем туралы мiндеттеменi орындамаған жағдайда, сатушы берiлген жер учаскесiне ақы төлеудi немесе оны қайтарып берудi талап етуге құқылы.

      Сатып алушы шартта белгiленген мерзiмде берiлген жер учаскесiне төлем жасау туралы мiндеттеменi орындамаған жағдайда және шартта өзгеше көзделмесе, учаскеге төлем жүргiзiлуге тиiстi күннен бастап сатып алушы төлем жүргiзген күнге дейiнгi мерзiмi өткен сомаға тұрақсыздық айыбы төленуге тиiстi. Тұрақсыздық айыбының мөлшерi Қазақстан Республикасы Ұлттық банкiнiң қайта қаржыландыру ставкасы негізге алынып есептеледі.

      5. Жер учаскесiн сатып алу-сату шарты және жер учаскесiне сатып алу бағасын төлеу туралы құжат жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжат бepуге негiз болады.

      Жер учаскесiн мерзiмiн ұзартып сату кезiнде сатып алушыға сатып алу-сату шарты негiзге берiлетін жер учаскесіне құқық куәландыратын құжатқа, учаскенi кепiлге салуды қоспағанда, мәмiле жасауға тыйым салынатындығы туралы тиiстi жазба жасалады.

**48-бап. Мемлекеттік меншiктегi жер учаскелерiне құқықты**

**саудада (конкурстарда аукциондарда) алу**

      1. Мемлекеттік меншiктегі және жер пайдалануға берiлмеген жер учаскелерi немесе жер учаскелерiн жалдау құқығы саудада (конкурстарда, аукциондарда) сату объектiсi бола алады.

      Саудада (конкурс, аукциондарда) сатуға ұсынылатын жер учаскелерінің немесе жер учаскелерін жалдау құқығының тізілімін жергiлiктi атқарушы орган белгiлейдi және тиiстi жергiлiктi өкiлдi органдардың шешiмiмен бекiтiледi.

      2. Сатуға арналған жер учаскесi:

      жергiлікті жердегі жер учаскесінің шекарасы анықталғаннан және бекiтiлгеннен;

      жергілікті жерден жер учаскесінің нысаналы мақсаты және оның кадастрлық (бағалау) құны анықталғаннан;

      құрылыс объектілерiн инженерлік-техникалық қамтамасыз ету желiлерiне қосудың техникалық шарттары белгiленгеннен;

      сауда (конкурс, аукциондар) өткiзу туралы шешiм қабылданғаннан;

      сауда (конкурс, аукциондар) өткiзу туралы хабарлама жарияланғаннан кейiн саудаға шығарылады.

      3. Жергiлiктi атқарушы орган жер учаскесiн немесе жер учаскесін жалдау құқығын сатушы peтіндe өкілдiк етедi.

      Сауда (конкурс, аукциондар) ұйымдастырушы ретiнде меншiк иесi немесе онымен жасалған шарт негізінде әрекет етушi мамандандырылған ұйым өкiлдік етедi.

      4. Жер учаскесінің меншiк иесi сауданы (конкурс, аукциондарды) өткiзу түрiн, сауда нысанасының бастапқы бағасын және кепiлдің сомасын белгiлейдi.

      5. Жер учаскесiн немесе жер учаскесiн жалдау құқығын сату бойынша сауда (конкурс, аукциондарды) өткiзу және ұйымдастыру тәртiбiн Қазақстан Республикасының Үкiметi белгiлейдi.

**49-бап. Мемлекет меншiгiндегi жер учаскелерiн мерзiмiн**

**ұзартып сатқан жағдайда оларға құқық алу**

      1. Мемлекет меншігiндегi жер учаскелерiн мерзiмiн ұзартып сатқан жағдайда, сатып алушы төлемдi сатып алу-сату шартында белгiленген мерзiмде төлеуге тиiсті.

      2. Сатып алушы төлем мерзiмiн ұзарту арқылы сатқан жер учаскесiне сатып алу-сату шартында белгiленген мерзiмде кезектi төлемдi жүргiзбеген кезде, егер шартта өзгеше көзделмесе, сатушы сатып алушыдан алынған төлем сомасы жер учаскесінің сатып алу бағасының жартысынан асып түскен жағдайды қоспағанда, шарттың орындалуынан бас тартуға және сатылған жер учаскесiн қайтарып алуды талап eтуге құқылы.

      3. Мерзiмiн ұзарту арқылы сатқан жер учаскесiне қатысты оның сатып алу бағасын толық төлегенге дейiн мәмiле жасауға тыйым салынады. Мерзiмiн ұзарту арқылы сатқан жер учаскесiн кепiлге салуға оның сатып алу бағасының елу процентiнен кем емес төлем жүргiзiлгеннен кейiн жол берiледi.

      4. Мерзiмiн ұзарту арқылы сатқан жер учаскесiмен мәмiле жасауға шектеулер жер учаскесiн сатып алу-сату шартында және жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжатта көрсетiледi. Жер учаскесiн сатып алу бағасын төлеу туралы құжат сатып алу-сату шартындағы және жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттағы осы шектеудi алып тастауға негiз болады.

**50-бап. Жер учаскелерiн беру нормалары**

      1. Азаматтар мен заңды тұлғаларға ауыл шаруашылығынан басқа мақсаттар үшiн берілетін жер учаскелерінің мөлшерi қызметтің осы түрлерiне жер бөлудiң заңдарда белгiленген тәртiбiмен бекiтiлген нормалар бойынша не сәулет-қала құрылысы және (немесе) құрылыс құжаттамасына сәйкес белгiленедi.

      2. Жер учаскелерi Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншiкке мынадай мөлшерде тегiн берiледi:

      1) ауылдық жерлерде өзiндiк (қосалқы) үй шаруашылығын (үй маңындағы және егiстiк телiмдердi қоса алғанда) жүргiзу үшiн - суарылмайтын жерде 0,25 гектар және суарылатын жерде 0,15 гектар;

      2) жеке тұрғын үй құрылысы үшiн - 0,10 гектар;

      3) бағбандық, сондай-ақ саяжай құрылысы үшін - 0,12 гектар.

      Жер учаскелерiн аталған мақсаттар үшiн қайталап тегiн беруге жол берiлмейдi.

      Селолық елдi мекендердiң аумағында бос жер болған жағдайда жеке тұрғын үй құрылысы үшiн және өзіндiк (қосалқы) үй шаруашылығын жүргiзу үшiн жер учаскелерiн беру осы аталған мақсаттар үшiн көзделген нормалар шегінде біртұтас болып беріледі.

      3. Осы баптың 2-тармағында аталған, жеке меншiкте болуы мүмкiн жер учаскелерінің шектi (ең үлкен) мөлшерi жергiлікті жағдайлар мен ерекшелiктерге қарай облыстық (республикалық маңызы бар қалалар мен астаналық) өкiлдi және атқарушы органдардың бірлескен шешiмдерiмен белгіленедi.

      4. Тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу үшін мемлекеттiк емес заңды тұлғаның және олармен тең құқылы тұлғалардың жеке меншiгiндегi және ұзақ мерзiмді уақытша жер пайдалануындағы және бір әкiмшіліктi ауданның аумағында орналасқан ауыл шаруашылық мақсаттағы жер учаскелерінің шектi (ең үлкен) мөлшерi әкiмшiлiк ауданның ауыл шаруашылық алқаптарының жалпы ауданының 10 процентiнен аспайтын мөлшерде белгiленедi.

      5. Шаруа (фермер) қожалықтарын жүргізу үшін жеке меншiкке және ұзақ мерзiмдi уақытша жер пайдалануда болуы мүмкін жер учаскелерінің шектi (ең үлкен) мөлшерi әкiмшiлiк ауданның ауыл шаруашылық алқаптарының әр түрiнiң жалпы ауданының 1 процентiнен аспайтын мөлшерде белгiленедi.

      6. Тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу шетелдiктер және азаматтығы жоқ тұлғалардың уақытша жер пайдаланудағы және бiр әкімшілік ауданның аумағында орналасқан ауыл шаруашылық мақсаттағы (ауыл шаруашылық алқаптары) жер учаскелерінің шектi (ең үлкен) мөлшерi әкiмшiлiк ауданның ауыл шаруашылық алқаптарының әр түрiнің жалпы ауданының 5 процентiнен аспайтын мөлшерде белгiленедi.

      7. Жеке меншiкте және ұзақ мерзiмдi уақытша жер пайдалануда болуы мүмкiн ауыл шаруашылық мақсаттағы суармалы жер учаскелерiнің шектi (ең үлкен) мөлшерi жер құқық қатынастарына тиiстi субъектiлер үшiн осы баптың 4, 5 және 6-тармақтарында белгiленген көлемнiң 1/5 бөлiгi мөлшерiнде белгiленедi.

      8. Ауыл шаруашылық мақсаттағы жер учаскелерiн ұтымды пайдалану мақсатында жергiлiктi өкілеттi және атқарушы органдардың бiрлескен шешiмдерiмен суармалы жерлердi пайдалану ерекшелiктерiн ескеріп, суармалы жерлердегi ауыл шаруашылық мақсаттағы жер учаскелерінің ең аз мөлшерi белгiленуi мүмкiн.

**51-бап. Бөлiнетiн және бөлiнбейтiн жер учаскелерi**

      1. Жер учаскесi бөлiнетiн және бөлiнбейтiн болуы мүмкiн. Нысаналы мақсатын өзгертпей және өртке қарсы, санитариялық, экологиялық, құрылыстық және өзге де мiндеттi нормалар мен ережелердi бұзбай, бөлiктерге бөлуге болатын, бөлiнгеннен кейiн әрқайсысы дербес жер учаскесiн құрайтын жер учаскесi бөлiнетiн жер учаскесi болады, ал олай болмаған жағдайда ол бөлiнбейтiн болып табылады.

      2. Жер учаскесінің бөлiнбейтiндігі жер yчаскесіне құқықты куәландыратын құжатта көрсетiледi.

      3. Мәміле нысанасы сервитут болған жағдайда және шартта оны сипаттап көрсету жолымен немесе жер учаскесінің жоспарында жер учаскесінің бiр бөлiгiне белгiленетiн құқықтың қолданылу аясын көрсету арқылы анықталуы мүмкiн жағдайларды қоспағанда, бөлiнетiн жер учаскесінің бiр бөлiгiмен мәміле жасалған кезде бұл бөлiк белгiленген тәртiппен алдын ала дербес жер учаскесіне бөлiнуге тиiс.

**52-бап. Жер учаскесiне құқық және онда орналасқан үйге**

**(құрылысқа, ғимаратқа) құқық**

      1. Үйге (құрылысқа, ғимаратқа) меншiк құқығы не шаруашылық жүргiзу құқығы немесе оларды оралымды басқару құқығы, осы заңда көзделген жағдайларды қоспағанда, аталған үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан жер учаскесiне заңдарда белгiленген тәртiппен меншiк құқығын (осы Кодекстiң 23-бабы) не тұрақты жер пайдалану құқығын (осы Кодекстің 34-бабы) немесе ұзақ мерзiмдi уақытша жер пайдалану құқығын (осы Кодекстiң 37-бабы) әпередi. Егер жер учаскесiнде орналасқан бiрнеше үйлер (құрылыстар, ғимараттар) екi немесе одан да көп тұлғаның бөлек (дара) немесе ортақ меншiгінде болса, жер учаскесi олардың ортақ үлестiк меншiгiне, ал заң актiлерiнде белгiленген жағдайларда бiрлескен ортақ меншiгiне (ортақтасып жер пайдалануына) ауысады.

      Аталған құқықтарды бiр-бiрiнен ажыратуға болмайды.

      2. Үйлерге (құрылыстарға, ғимараттарға) (аяқталмаған құрылысты қоса алғанда) және басқа да жылжымайтын мүлiкке меншiк құқығы не шаруашылық жүргiзу құқығы немесе оралымды басқару құқығы ауысқан жағдайда бүкіл жер учаскесiне не үй (құрылыс, ғимарат) иеліктен алынған кезде оның дербес жер учаскесi болып бөлiнген белгiлi бiр бөлiгiне меншiк құқығы, ал осы заңда белгiленген жағдайларда, тұрақты немесе ұзақ мерзiмдi уақытша жер пайдалану құқығы, егер жер учаскесi бөлiнбесе немесе бөлуге болмайтындығына байланысты бөлiнбеуге тиiстi болса, жер учаскесiне ортақ меншiк құқығындағы немесе ортақтасып жер пайдалану құқығындағы үлесi сатып алушыға ауысады.

      Жер учаскесiн бөлген кезде үйдi (құрылысты, ғимаратты) сатып алушыға бөлiнетiн жер учаскесінің үй (құрылыс, ғимарат) орналасқан және оны пайдалану үшiн қажеттi бөлiгi бөлiп берiледi. Тараптардың келiсiмi бойынша үйдi (құрылысты, ғимаратты) сатып алушыға жер учаскесінің үйдi (құрылысты, ғимаратты) пайдалану және күтiп ұстау үшiн қажет болатын бөлiктен үлкен бөлiгi берiлуi мүмкін.

      Егер аталған учаске бөлiнбейтiн болса не онда орналасқан, иеліктен шығару нысанасы болып табылатын үйлердi (құрылыстарды, ғимараттарды) әдейi арналған болса, ол жылжымайтын мүлiктi сатып алушыға толық ауысады.

      3. Үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан, сондай-ақ оларды пайдалануға арналған жер учаскесiне меншiк құқығын не тұрақты немесе уақытша жер пайдалану құқығын иелiктен алуға аталған жылжымайтын мүлiктi тиiсiнше иелiктен алмайынша жол берiлмейдi, сондай-ақ аталған жылжымайтын мүлiк орналасқан тиiстi жер учаскесiн иеліктен алмай жылжымайтын мүліктi иеліктен алуға жол берiлмейдi.

      4. Жер пайдаланушының өзiне тиесiлі үйлердi (құрылыстарды, ғимараттарды) уақытша пайдалануға беруi аталған үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан және оларды пайдалануға арналған жер учаскесінің дәл сондай мерзiмге уақытша жер пайдалануға берiлуiне жеткiзедi.

      Үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан және оларды пайдалануға арналған жер учаскесiн басқа тұлғаға уақытша жер пайдалануға беруге аталған жылжымайтын мүлiк тиiсiнше уақытша пайдалануға берілмейiнше рұқсат етiлмейдi.

      5. Жер пайдаланушының өзiне тиесiлі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға иелiктен шығарып беруге құқығы болмаған жағдайда, егер осы заңда өзгеше белгіленбесе, оның сол учаскеде орналасқан үйдi (құрылысты, ғимаратты) де иеліктен айыруға құқығы жоқ.

      6. Уақытша жер пайдаланушы осы Кодекстiң 64-бабы 1-тармағының 5) тармақшасында белгiленген тәртіппен жер учаскесiне жер учаскесi меншік иесiнің рұқсатымен және тиiстi қызметтердiң келiсімдерi болған жағдайда тұрғызылған үйге (құрылысқа, ғимаратқа) меншiк құқығын сатып алған реттерде жер учаскесi шарт мерзiмi бiткеннен кейiн қайтарылуға тиiс. Тараптардың келiсiмiмен бөтен жер учаскесiне тұрғызылған үйлердiң (құрылыстардың, ғимараттардың) меншiк иесi құқығын iске асырудың өзге де тәртiбi белгiленуi мүмкiн.

**53-бап. Жер учаскесiне ортақ меншiк немесе ортақтасып**

**жер пайдалану**

      1. Екi немесе бiрнеше тұлғаның меншiгiндегi жер учаскесi оларға ортақ меншік құқығымен тиесiлi болады.

      2. Жер учаскесiне ортақ меншiк заң актiлерiнде көзделген реттерде учаске бөлiнбейтiн болған жағдайда (осы Кодекстiң 51-бабы), сондай-ақ меншік иелерi өздерiне тиесiлі жер учаскелерiн бiр учаскеге ерiктi түрде бiрiктiрген кезде пайда болады.

      3. Жер учаскесi әрбiр меншiк иесiнiң үлесi анықталған (үлестiк меншiк) немесе үлестер анықталмаған (бiрлескен меншік) ортақ меншiкте болуы мүмкiн.

      4. Ортақтасып жер пайдалану құқығы осы баптың 1, 2, 3-тармақтарында көзделген негiздерде пайда болады.

      5. Егер заң актiлерiнде өзгеше белгiленбесе, ортақ үлестiк меншiктегi немесе ортақтасып үлестiк жер пайдаланудағы жер учаскесiндегi жер үлестерi жер құқықтары мен мiндеттерінің дербес объектiсi болып табылады.

      6. Ортақ меншiктегi (ортақтасып жер пайдаланудағы) жер учаскесiн пайдалану тәртiбi ортақ меншiкке (ортақтасып жер пайдалануға) қатысушылар арасындағы шартпен белгiленедi. Олардың арасында келiсiмге қол жеткiзiлмеген жағдайда пайдалану тәртiбiн сот белгiлейдi. Жер учаскесiн пайдалану тәртiбi туралы қатысушылардың келісімі немесе соттың шешімi жылжымайтын мүлiкке құқықтарды мемлекеттiк тiркеудi жүзеге асыратын органда тіркелуге тиiс.

**54-бап. Ортақ меншiктегi немесе ортақ жер пайдаланудағы**

**ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскесін**

**пайдалану тәртiбi**

      1. Ортақ меншiктегi (ортақтасып жер пайдаланудағы) ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскесiн пайдалану тәртiбiн үлестiк меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) қатысушылардың жалпы жиналысы қабылдайды. Yлестік меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) қатысушылардың болатын жиналысы туралы ескерту оның өтетiн күнiнен бiр айдан кешiктiрмей жазбаша түрде қолхат алу арқылы жүргiзiледi.

      2. Хабардар ету дұрыс жүргiзiлген кезде үлестiк меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкiлдерінің 50 процентi қатысқан жағдайда жиналыс құқықты деп саналады. Шешiм үлестiк меншiкке (үлестік жер пайдалануға) қатысушылардың жиналысына келгендердің жай көпшілік дауыстарымен қабылданады және хаттамамен рәсiмделедi. Хаттамаға үлестiк меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкiлдерiнің келгендердiң барлығы қол қояды.

**55-бап. Ортақ үлестiк меншiктегi ауыл шаруашылық**

**мақсатындағы жер үлестерiмен жасалатын мәмілелер**

      1. Ортақ үлестiк меншiк құқығындағы үлестi иелiктен шығаруға бағытталған мәмілелердi жасау кезiнде жер үлестерi есебiне жер учаскесiн бөлу қажет етiлмейдi.

      2. Жер үлесiн caтушы үлестiк меншiкке қатысушылардың өзгелерiн оны сату бағасын және өзге де шарттарын көрсетiп өз үлесiн бөтен тұлғаға сатқысы келетiндігі туралы жазбаша түрде хабардар етуге мiндеттi.

      Егер үлестiк меншiкке қатысушылардың өзгелерi жазбаша хабарламадан кейiнгi бiр ай iшiнде сатылатын үлестi сатып алудан бас тартса немесе сатып алмаса, сатушы өз үлесiн кез келген тұлғаға сатуға құқылы.

**56-бап. Ортақ үлестік меншiктегi немесе ортақтасып**

**үлестік жер пайдаланудағы жер үлесiн анықтау**

**тәртiбi**

      1. Егер учаскеге ортақ үлестiк меншiкке (ортақтасып үлестiк жер пайдалануға) қатысушылардың жер үлестерінің мөлшерiн заңдар негізiнде анықтау мүмкiн болмаса және оның барлық қатысушыларының келiсiмiмен белгiленбесе, жер үлестерi тең болып есептеледі.

      2. Ортақ үлестік меншіктің (ортақтасып үлестік жep пайдаланудың) барлық қатысушыларының келiсiмiмен олардың әрқайсысының ортақ жер учаскесін сатып алуға және игеруге қосқан үлесiне қарай олардың жер үлестерiн анықтау мен өзгерту тәртiбi белгіленуi мүмкiн.

**57-бап. Ортақ үлестiк меншiктегi (ортақтасып үлестік жер**

**пайдаланудағы) жер учаскесін бөлу және одан**

**үлестi бөліп шығару**

      1. Ортақ үлестiк меншiктiң (ортақтасып үлестік жер пайдаланудың) қатысушылары ортақ жер учаскесiн бөлудiң әдiсi мен шарттары жөнiнде келiсiмге келе алмаған жағдайда әрбiр қатысушы ортақ жер учаскесiнен өзінің жер үлесiн нақты (орналасқан жерiнде) бөлiп берудi талап етуге құқылы, бұған осы Кодекстің 62-бабының 2-тармағында көзделген жағдайлар мен заң актілерiнде белгіленген басқа да жағдайлар қосылмайды.

      2. Егер жер үлесiн нақты бөлiп беруге заң актiлерiнде жол берiлмесе немесе жер учаскесiне және онымен тығыз байланысты нәрсенiң бәрiне қисынсыз залал келтiрмей жасайтын болса, бөлiнiп шығатын меншiк иесiнiң (жер пайдаланушының) ортақ үлестiк меншiкке (ортақтасып жер пайдалануға) басқа қатысушылардан өзінің жер үлесінің құнын төлетуге, немесе оны осы Кодекстiң 55-бабының 2-тармағында белгiленген ережелерге сәйкес өзге тұлғаға сатуға құқығы бар, бұған жер үлесi кондоминиум объектiсiнің құрамында болатын жағдай қосылмайды.

**58-бап. Ортақ бiрлескен меншiктегі (ортақтаса бiрлесiп**

**үлестiк жер пайдаланудағы) жер учаскесiн бөлу**

      1. Ортақ бiрлескен меншіктегi (ортақтаса бiрлесiп жер пайдаланудағы) жер учаскесiн бөлудi әрбiр қатысушының жер үлесi алдын ала анықталған жағдайда жүзеге асыруға болады.

      2. Егер заң актілерiнде немесе қатысушылардың келiсiмiнде өзгеше көзделмесе, ортақ бiрлескен меншіктегi (ортақтаса бiрлесiп жер пайдаланудағы) жер учаскесiн бөлу кезiнде әрбiр қатысушының үлесi тең болып есептеледi.

      3. Ортақ бiрлескен меншiктегi (ортақтаса бiрлесiп жер пайдаланудағы) жер учаскесiн бөлудің шарттары мен тәртiбі, қатысушылар арасындағы қатынастардың мәнінен өзгеше туындамайтындықтан, осы Кодекстiң 56 және 57-баптарына сәйкес белгiленедi.

**59-бап. Бөлiнбейтiн деп танылған жер учаскесiн бөлуге**

**жол берiлмейтiндігі**

      1. Егер жер учаскесi осы Кодекстiң 51-бабына сәйкес бөлiнбейтiн болып танылса, оны бөлуге және одан жер үлесiн нақты бөлiп алуға жол берiлмейдi.

      2. Бұл жағдайда үлестiк немесе бiрлескен меншiктің (жер пайдаланудың) бөлiнiп шығатын қатысушысының, кондоминиум объектiлерiн қоспағанда, жер учаскесiне ортақ меншiктiң (ортақтасып жер пайдаланудың) басқа қатысушыларынан өзiнiң жер үлесiнiң құнын төлетiп алуға не осы Кодекстiң 55-бабының 2-тармағында белгiленген ережелерге сәйкес басқа тұлғаға сатуға құқығы бар.

**60-бап. Жер учаскесiне ерлi-зайыптылардың ортақ меншiгі**

      1. Ерлi-зайыптыларға тиесiлi меншiк құқығының немесе жер пайдалану құқығының құқықтық режимi Қазақстан Республикасының азаматтық және ерлi-зайыптылар арасындағы мүлiктiк қатынастарды реттейтiн неке-отбасы заңдарында көзделген нормаларға сәйкес белгiленедi.

      2. Ерлi-зайыптыларға олар некеге тұрғанға дейiн тиесiлі болған, сондай-ақ олардың мұрагерлiк тәртiбiмен, сыйға алған жер учаскелерi мен жер үлестерi олардың әрқайсысының меншігінде (жер пайдалануында) болады.

      Егер некеде тұрған кезiнде ерлi-зайыптылардың ортақ мүлкi есебiнен осы жер учаскелерінің құнын едәуiр арттыратын еңбек сiңiрiлгенi анықталса және ерлi-зайыптылар арасындағы шартта өзгеше көзделмесе, ерлi-зайыптылардың әрқайсысының жер учаскелерi олардың бiрлескен меншiгi (бiрлесiп жер пайдалануы) болып танылуы мүмкiн.

      3. Жер учаскесiн бөлу кезiнде ерлi-зайыптылардың бiрлескен меншіктегi (бiрлесіп жер пайдаланудағы) үлестерiн анықтау тәртiбi осы Кодекстiң 58-бабында белгiленедi.

**61-бап. Ортақ жер учаскесiндегi жылжымайтын мүлікке**

**меншік құқығы**

      1. Егер ортақ жер учаскесiн пайдаланудың заң актілерiнде немесе шартта белгiленген талаптарына қайшы келмесе, ортақ жер учаскесiндегi жылжымайтын мүлiк меншiк иесiнiң осы жылжымайтын мүлiктi өз қалауы бойынша иеленуге, пайдалануға және оған билiк етуге, соның iшiнде тиiстi үйлердi (құрылыстарды, ғимараттарды) бұзуға құқығы баp.

      2. Ортақ жер учаскесiндегi жылжымайтын мүлiкке меншік құқығы басқа тұлғаға ауысқан кезде, егер осы заңда өзгеше белгiленбесе, жер учаскесiне ол жылжымайтын мүлiктi бұрынғы меншік иесiнде болған көлемде құқық алады.

**62-бап. Бiрнеше пәтерi және (немесе) кiсi тұрмайтын**

**үй-жайлары бар үй және кондоминиумның басқа да**

**объектiлерiндегi жер учаскесiне құқық**

      1. Көп пәтерлi үйдi немесе кондоминиумның өзге де объектiсiн орналастыру, пайдалану, ұстау үшiн қажетті жер учаскесi белгiленген тәртіппен кондоминиум объектiсi құрамында болатын үй-жайлардың меншiк иелерінің ортақ үлестiк меншiгiне өтедi.

      Егер осы Кодексте өзгеше белгiленбесе, өздерiне үй-жайлар шаруашылық жүргiзу құқығымен немесе оралымды басқару құқығымен тиесiлі болатын кондоминиум қатысушылары - мемлекеттік жер пайдаланушылар жер учаскелерiне белгiленген тәртіппен ортақтасып тұрақты жер пайдалану құқығын алады.

      Қазақстан Республикасының аумағында жер учаскелерi меншiк құқығымен немесе тұрақты жep пайдалану құқығымен тиесiлі бола алмайтын кондоминиум қатысушыларының жер учаскесiне құқықтары осы Кодекстiң 6-бабының 7-тармағына сәйкес анықталады.

      Кондоминиум объектiсінің құрамына кiретiн жер учаскесiн бөлуге кондоминиумға барлық қатысушылардың жазбаша келiсiмiмен санитариялық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, құрылыс және басқа да нормалар сақталған жағдайда жол берiледi.

      2. Үй-жайдың әрбiр меншiк иесінің (өзге де құқық иесiнiң) ортақ мүлiктегi үлесi оған тиесiлі бөлек (дара) меншiктегі (өзге де заттық құқықтағы) үй-жайдан бөлiнбейдi. Егер кондоминиум қатысушыларының келiсiмiнде өзгеше белгiленбесе, үлестiң мөлшерi бөлек (дара) меншіктегі (өзге де заттай құқықтағы) тұрғын үй-жайдың пайдалы алаңы мен кiсi тұрмайтын үй-жай алаңының осы кондоминиум объектiсiндегі барлық тұрғын үй-жайдың пайдалы алаңының және барлық кiсi тұрмайтын үй-жай алаңының жиынтығына қатынасы арқылы анықталады. Мұндай үлестi нақты бөлiп беруге болмайды (мiнсiз үлес).

      Үйдiң iргетасынан тыс (шегiнен тыс) орналасқан жер учаскесiн пайдалану тәртiбi кондоминиум қатысушыларының келiсiмiмен, қоғамдық мүдделердi, санитариялық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, қала құрылысы және басқа да нормаларды сақтау шартымен белгiленедi.

      3. Үй (құрылыс, ғимарат) жанындағы жер учаскесiн, бұл жер учаскесi үйдiң (құрылыстың, ғимараттың) қаңқасынан тыс орналасқан және оны пайдалану кондоминиум объектiсiнің құрамына кiретiн жер учаскесiн пайдалану талаптарына, сондай-ақ санитариялық-гигиеналық, экологиялық, өртке қарсы, құрылыс және басқа нормаларға қайшы келмейтiн жағдайларда кiсi тұрмайтын үй-жайлардың жұмыс iстеуінің технологиялық қажеттерiн қамтамасыз ету керек болған реттерде кондоминиум қатысушыларының бөлек меншiгiне берiлуi мүмкiн.

      4. Пәтерге (үй-жайға) меншiк құқығының басқа тұлғаға ауысуы жер учаскесiне (жер учаскелерiне) құқықтағы тиiстi үлестiң пәтердi (үй-жайды) сатып алуғa алушыға жеткiзедi.

      5. Ортақ меншіктi басқару және оны пайдалану, бүкiл үйдi (үй-жайды, құрылысты, ғимаратты) және үй жанындағы жер учаскесiн (жер учаскелерiн) тиiсiнше күтiп ұстау үшін кондоминиумға қатысушылар заңдарға сәйкес кондоминиум объектiсiн басқару нысанын таңдап алады.

      6. Кондоминиумға қатысушылардың ортақ меншігіндегі (ортақтасып жер пайдалануындағы) жер учаскесiне құқықты iске асыру, сондай-ақ жер үшін ақы төлеу Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген тәртiп пен жағдайларда жүзеге асырылады.

      7. Гараж, саяжай және басқа тұтыну кооперативтерінде қатысушылардың ортақ меншіктегi жер учаскелерiне құқықтарына кондоминиум туралы нормалар қолданылады.

**63-бап. Жеке меншiктегi жер учаскесінен және жер**

**пайдалану құқығынан өндіріп алу**

      1. Егер заңдарда өзгеше белгiленбесе, жеке меншiктегi жер учаскесi, сондай-ақ тұрақты және ұзақ мерзiмдi уақытша жер пайдалану құқығы жеке және заңды тұлғалар мүлкiнің құрамына кiредi, банкрот деп танылған жағдайларды қоса алғанда, олар өз мiндеттемелерi бойынша осы мүлiкпен жауап бередi.

      Өндiріп алуды осы Кодекстің 26-бабының 2-тармағында келтiрiлген, сондай-ақ мемлекеттік жер пайдаланушыларға тиесілі жерге қолдануға болмайды, бұған осы Кодекстiң 39-бабының 3-тармағында көзделген жағдайлары қосылмайды.

      2. Жер учаскесi мен тұрақты және ұзақ мерзiмдi уақытша жер пайдалану құқығынан өндiріп алу азаматтық және азаматтық iс жүргiзу заңдарында белгiленген тәртіппен жүргізіліп, ол жылжымайтын мүлiкке құқықтарды мемлекеттік тiркеудi жүзеге асыратын органда тіркеледі.

 **6-тарау. Жер учаскелерi меншiк иелерiнiң және жер пайдаланушылардың жер учаскелерiн пайдалану кезiндегі құқықтары мен мiндеттерi**

**64-бап. Жер учаскелерi меншiк иелерi мен жер**

**пайдаланушылардың жер учаскелерiн пайдалану**

**кезiндегі құқықтары**

      1. Егер осы Кодекс және өзге де заң актiлерiнде өзгеше белгіленбесе, жер учаскелерiнің меншiк иелерi мен жер пайдаланушылардың:

      1) жер учаскесiн оның нысанасынан туындайтын мақсатта пайдалана отырып, жерде дербес шаруашылық жүргізу;

      2) ауыл шаруашылық және өзге де дақылдар егiстерiне және отырғызылған көшеттерге, өндірілген ауыл шаруашылық өнімi мен жер учаскесiн пайдалану нәтижесiнде алынған өзге де өнiмге және оны өткiзуден түскен табысқа меншік, шаруашылық жүргізу, оралымды басқару;

      3) өз шаруашылығының қажеттерi үшін жер учаскесiнде бар құмды, сазды, қиыршық тасты және басқа да жалпы таралған пайдалы қазбаларды, шымтезектi, екпелердi, жерүстi және жерасты суларын кейiннен мәмiлелер жасасу ниетiн көздемей, белгiленген тәртіппен пайдалану, сондай-ақ жердiң өзге де пайдалы қасиеттерiн пайдалану;

      4) жер учаскесi мемлекеттiк қажеттер үшін алып қойылған (сатып алынған) жағдайда келтiрiлген залалды толық көлемiнде өтетіп алу;

      5) жердi аймаққа бөлудi ескерiп, меншiк, шаруашылық жүргiзу, оралымды басқару құқығымен жер учаскесiнiң нысаналы мақсатына қайшы келмейтiн тұрғын үйлер, өндiрiстiк, тұрмыстық және өзге де үйлер (құрылыстар, ғимараттар) салу;

      6) белгіленген құрылыс, экологиялық, санитариялық-гигиеналық және өзге де арнаулы талаптарға сәйкес суландыру, құрғату және өзге де мелиорациялық құрылыстар жүргiзу, тоғандар мен өзге де суаттар жасау құқығы бар.

      2. Уақытша жер пайдаланушылар үшiн осы баптың 1-тармағының 2), 3), 5) және 6) тармақшаларында көзделген өкiлеттiк жер учаскесiн беру актiсiмен немесе жалдау шартымен (өтеусiз уақытша жер пайдалану туралы шартпен) шектелуі мүмкiн.

**65-бап. Жер учаскелері меншiк иелерi мен жер**

**пайдаланушылардың жер учаскелерін пайдалану**

**кезіндегі міндеттерi**

      1. Жер учаскелерінің меншiк иелерi мен жер пайдаланушылар:

      1) жердi оның нысаналы мақсатына сәйкес, ал уақытша жер пайдаланған кезде - жер учаскесiн беру актiсiне немесе жалдау шартына (өтеусiз уақытша жер пайдалану шартына) сәйкес пайдалануға;

      2) тиiстi санитарлық және экологиялық талаптарға сәйкес келетiн өндiрiс технологиясын қолдануға, xалықтың денсаулығы мен қоршаған ортаға зиян келтiрілуінe, өздерi жүзеге асыратын шаруашылық және өзге де қызмет нәтижесінде санитариялық-эпидемиологиялық, радиациялық және экологиялық жағдайдың нашарлатылуына жол бермеуге;

      3) осы Кодекстiң 140-бабында көзделген жер қорғау жөнiндегi шараларды жүзеге асыруға;

      4) жер салығын, жер учаскелерiн пайдалану ақысы мен заңдар мен шартта көзделген басқа да төлемдердi уақтылы төлеуге;

      5) жан-жануар дүниесiн, орман, су ресурстары мен басқа да табиғи ресурстарды пайдалану тәртiбiн сақтауға, жер учаскесiнде орналасқан, заңдарға сәйкес мемлекет қорғайтын тарих, сәулет ескерткіштері, археология мұра мен басқа да объектілердiң қорғалуын қамтамасыз етуге;

      6) жер учаскесiнде шаруашылық және өзге де қызметті жүзеге асырған кезде құрылыс, экологиялық, санитариялық-гигиеналық және өзге де арнаулы талаптардың (нормалардың, ережелердің, нормативтердің) сақталуын қамтамасыз етуге;

      7) жердiң жай-күйі мен пайдаланылуы туралы жер заңдарында белгiленген мәліметтерді мемлекеттік органдарға уақтылы табыс етiп отыруға;

      8) басқа меншiк иелерi мен жер пайдаланушылардың құқықтарын бұзбауға;

      9) топырақтың құнарлығын ластану, қоқыстану, азып-тозу және нашарлау, сондай-ақ топырақтың құнарлы қабатын сыдырып алу оның бiржола жоғалуын болғызбау үшiн қажет болған жағдайларды қоспағанда, басқа тұлғаларға сату немесе беру мақсатымен құнарлы қабатты сыдырып алуға жол бepмeугe;

      10) осы Кодексте көзделген тәртiппен сервитуттар берiлуiн қамтамасыз етуге мiндеттi.

      2. Уақытша жер пайдаланушылардың уақытша жер пайдалану туралы шарттарда көзделген басқа да мiндеттерi болуы мүмкiн.

      3. Жер учаскелерінің меншiк иелерi мен учаскедегi жер пайдаланушыларға, егер осы Кодексте өзгеше көзделмесе, жер учаскесiне ауыртпалықтар артатын барлық мiндеттер (оны мақсаты бойынша пайдалануды, сервитуттар берудi, салықтар мен басқа да мiндеттi төлемдердi төлеудi және басқаларын) жүктейдi.

      4. Жер учаскесiн пайдаланудың нысаналы мақсаты мен режимiн, сервитуттарды және нормативтік құқықтық актiлер негiзiнде белгiленген басқа да пайдалану талаптарын жер учаскесi меншiк иесінің немесе жер пайдаланушының өз бетiмен өзгертуiне болмайды.

**66-бап. Осы Кодекске сәйкес жер учаскесіне құқықтары**

**бола алмайтын жер учаскелерінің меншiк иелерi**

**мен жер пайдаланушылардың құқықтары мен**

**мiндеттерi**

      1. Заң актiлерiнде көзделген негiздер бойынша тұлға осы Кодексте белгіленген нормаларға сәйкес ол (тұлға) алуына болмайтын жер учаскесiне құқықты алатын жағдайларда, аталған құқық Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарында белгiленген ережелер бойынша бiр жыл iшiнде иеліктен алынуға тиiс немесе аталған мерзiмде осы Кодекске сәйкес жерге сондай субъектінің алуына болатын құқық етiп қайта ресiмделуге тиiс.

      2. Меншiктегi немесе жер пайдаланудағы жер учаскесi иеліктен алынған кезде үйлердiң (құрылыстардың ғимараттардың) иелiктен алынуына байланысты, жер учаскесiне иелiктен айыру құқығы тиесiлі болмайтын тұлғаға ол осы Кодекске және өзге де заң актiлерiне сәйкес алушыларға бұл құқық сондай тұлғаға тиесiлі болатын құқық етiп қайта ресiмделуге тиiс.

 **7-тарау. Сервитуттар**

**67-бап. Сервитуттың пайда болу негіздерi**

      1. Осы Кодексте және өзге де заң актілерiнде көзделген жағдайларда меншiк иесi немесе жер пайдаланушы мүдделi жеке және заңды тұлғаларға өздерiне меншiк немесе жер пайдалану құқығымен тиесiлі жер учаскесiн шектеулi нысаналы пайдалану құқығын беруге міндетті.

      2. Бөтен жер учаскесiн шектеулi нысаналы пайдалану құқығы (сервитут):

      1) тiкелей нормативтік құқықтық актіден;

      2) мүдделi тұлғаның меншiк иесiмен немесе жер пайдаланушымен шартының негiзiнде;

      3) жергiлiктi атқарушы органның актiсi негiзiнде;

      4) сот шешiмi негiзiнде;

      5) заң актiлерiнде көзделген өзге де жағдайларда пайда болуы мүмкін.

      3. Егер нормативтік құқықтық актіде мүдделi тұлғаның меншiк иесiмен немесе жер пайдаланушымен шарты негiзiнде сервитут белгіленуі көзделсе, соңғылардың мұндай шарт жасасудан бас тартуына немесе шарттың меншiк иесi немесе жер пайдаланушы қоятын талаптарына мүдделi тұлға меншік иесiне немесе жер пайдаланушыға талап қоюы арқылы сот тәртiбiмен дауласа алады.

      4. Егер нормативтік құқықтық актіде жергiлiктi атқарушы органның актiсi негiзiнде сервитут белгiлеу көзделсе, бұл актiге сервитут белгiлеуге мүдделi тұлға, меншік иесi немесе жер пайдаланушы сот тәртiбiмен шағым бере алады.

**68-бап. Жеке тұлғаның бөтен жер учаскелерiнде**

**болу және солар арқылы өту құқығы**

      1. Жеке тұлғалардың жалпы жұрт кiруге жабық емес жер учаскелерiнде еркiн, қандай да бiр рұқсатсыз болуға құқығы бар.

      2. Егер бiреудiң жеке меншiгiндегi немесе жер пайдалануындағы жер учаскесi қоршалмаған болса немесе жеке меншiк иесi немесе жер пайдаланушы учаскеге өзiнiң рұқсатынсыз кiруге болмайтынын өзге де әдiспен белгiлеп қоймаса, егер жеке меншiк иесiне немесе жер пайдаланушыға зиян келтiрмейтiн болса, бұл учаске арқылы кез келген адам өте алады.

**69-бап. Көрші немесе өзге де жер учаскесiн шектеулi**

**пайдалану құқығы**

      1. Жеке меншiк иесi немесе жер пайдаланушы - көршi жер учаскесiне жеке меншiк немесе жер пайдалану құқығының субъектiсiнен, ал қажет болған жағдайда өзге учаскеге де жеке меншiк немесе жер пайдалану құқығының субъектілерiнен осы учаскелердi шектеулi пайдалану құқығын берудi талап етуге құқылы (жеке меншiк сервитут).

      2. Көршi немесе өзге де жер учаскесiн шектеулi пайдалану (жеке меншiк сервитут) құқығы:

      1) егер жеке меншік иесiнiң немесе жер пайдаланушының өз учаскесiне басқа жолмен өтуi мүмкін болмаса, өте қиын болса немесе үлкен шығындарды керек етсе, көршi немесе өзге де жер учаскесi арқылы жаяу және көлiкпен жүрiп өтудi;

      2) қажеттi электр қуаты, байланыс желiлерiн тарту және пайдалану, сумен, суағармен, жылумен жабдықтауды, мелиорацияны және жеке меншiк иесiнің немесе жер пайдаланушының көршi немесе өзге де учаскеге сервитут белгiленбейiнше қамтамасыз етуге болмайтын басқа да мұқтаждарын қамтамасыз ету үшiн белгiленуi мүмкiн.

      3. Көршi немесе өзге де учаскеге жеке меншiк сервитут осы учаскелерге жеке меншiк немесе жер пайдалану құқығы субъектiлерiмен жасалатын шарт бойынша белгiленедi.

      Жер учаскесiн шектеулi құқықпен пайдаланатын субъект жеке меншiк иесiне немесе жер пайдаланушыға сервитутпен байланысты барлық шығынды өтеуi тиiс.

      4. Егер бұл мемлекеттiң және жергiлiктi халықтың мүдделерiн қамтамасыз ету үшiн қажет болған жағдайларда жергіліктi атқарушы органдардың нормативтiк құқықтық актiлерінің негiзiнде жер учаскелерi алынбастан қауымдық сервитут белгiленуi мүмкiн.

      Қауымдық сервитут:

      1) жер учаскесiнен ортақ пайдаланудағы объектiлерге, зираттарға, қорымдарға және өзге дiни ғибадат объектiлерiне жаяу немесе көлікпен өту;

      2) жер учаскесiн коммуналдық, инженерлiк, электрлi және басқа да желiлер мен жүйелердi, сондай-ақ көлiк инфрақұрылымының объектiлерiн жөндеу мақсатында пайдалану;

      3) жер учаскесiнде межелiк және геодезиялық белгiлер мен оларға өту жолдарын орналастыру;

      4) су алу және мал суару;

      5) жер учаскесi арқылы мал айдап өту;

      6) жер учаскесiн белгiленген мерзiм мен белгiленген тәртiпте аң аулау, жер учаскесiнде орналасқан тұйық су қоймасында балық аулау, жабайы өсетiн өсiмдiктер жинау мақсатында пайдалану;

      7) iздестiру, зерттеу және басқа жұмыстарды жүргiзу мақсатында жер учаскесiн уақытша пайдалану;

      8) жағалау белдеуiне ашық өту;

      9) мемлекеттiк органдардың шешiмiмен жер учаскесiн мәдени-көпшiлiк iс-шараларды өткiзуге пайдалану;

      10) қоғамдық және мемлекеттiк мүдделермен байланысты өзге пайдалану үшiн белгiленедi.

      5. Жер учаскесінің жеке меншiк сервитут ауыртпалығын көтерушi меншiк иесi немесе жер пайдаланушы, егер заң актiлерінде өзгеше белгiленбесе, мүддесiне сервитут белгiленген тұлғалардан шамалас төлем талап етуге құқылы.

      6. Мемлекет меншiгiндегi және жер пайдалануға берiлмеген жер учаскесi бойынша сервитут белгіленген кезде, сервитут үшiн төленетiн ақы жергiлiктi бюджетке түседi.

      7. Жер учаскесінің қауымдық сервитут ауыртпалығын көтерушi жеке меншiк иесi немесе жер пайдаланушы, егер сервитутты белгiлеу жер учаскесiн пайдалануда неғұрлым кедергiлерге әкеп соғатын болса, қауымдық сервитут белгiлеген мемлекетi өкілетті органынан шамалас мөлшерден төлем талап етуге құқылы.

      Қауымдық сервитут белгiлеу жер учаскесiн пайдалануға мүмкiндiк бермеуге әкеп соққан жағдайда, жер учаскесiнiң жеке меншiк иесi немесе жер пайдаланушы, қауымдық сервитут белгiлеген мемлекеттік өкiмет органынан өзiнен берiлген жер учаскесiн алып қоюды, соның ішінде сатып алу жолымен, залалды өтеу немесе залалды өтеумен тең бағалы жер учаскесiн берудi талап етуге құқылы.

**70-бап. Уақытша (маусымдық) пайдаланылатын мал айдау**

**жолдары**

      1. Уақытша (маусымдық) пайдаланылатын мал айдау жолдарын жеке меншiк иелерiнен немесе жер пайдаланушылардан жерді алып қоймай, жерiнен жол өтетiн жеке меншік иелерінен немесе жер пайдаланушылармен келiсе отырып, аудандық (аудан аумағында) немесе облыстық (екi немесе одан көп аудандардың аумағында) атқарушы органдар белгiлей алады.

      2. Мал иелерi малды жолмен айдап өткен кезде келтiрiлген залал үшiн жеке меншiк иелерінің немесе жер пайдаланушылардың алдында жауап бередi.

**71-бап. Жер учаскелерiн iздестiру жұмыстары үшiн**

**пайдалану**

      1. Геологиялық, геофизикалық, iздеу, геодезиялық, топырақ, геоботаникалық, жерге орналастыру, археологиялық және басқа да iздестiру жұмыстарын жүзеге асыратын жеке және заңды тұлғалар бұл жұмыстарды жеке меншiк иелерiнен немесе жер пайдаланушылардан жер учаскелерiн алмай-ақ жүргiзе алады.

      2. Осы баптың 1-тармағында келтiрiлген жұмыстарды жүргiзу үшiн жер учаскелерiн пайдалануға рұқсат, оның қолданылатын мерзiмiн көрсете отырып - аудандық, қалалық атқарушы органдар, ал егiстiкте, жақсартылған шабындықтар мен жайылымдарда, көп жылдық екпелер бар жерде, сондай-ақ ерекше қорғалатын табиғи аумақтар жерi мен орман қоры жерiнде облыстық (республикалық маңызы бар қалалар мен астаналық) атқарушы органдар бередi.

      3. Аталған жұмыстарды жүргiзу мерзiмдерi, аталған жұмыстардың орны, залалды өтеу және жердi нысаналы мақсаты бойынша пайдалануға жарамды күйге келтiру жөнiндегi мiндеттер, сондай-ақ басқа да жағдайлар iздестiрушiнің жеке меншiк иесiмен немесе жер пайдаланушымен (босалқы жерлерде, меншiк иелерi мен жер пайдаланушылары жоқ өзге де санаттағы жерлерде) жасасқан шартында белгiленедi.

      4. Іздестiру жұмыстары үшiн пайдаланылатын жер учаскелерiн тiкелей мақсаты бойынша пайдалануға жарамды күйге келтiру жеке меншік иесi немесе жер пайдаланушы және iздестiрушi арасындағы шартта, учаскелердi мақсаты бойынша пайдалануға жарамды күйге келтiру жөніндегi жұмыстар iздестiру жұмыстарының барысында, ал бұл мүмкін болмаған жағдайда - жұмыстар аяқталғаннан кейiн, топырақтың тоңдану кезеңiн қоспағанда, бiр ай мерзiмнен кешiктiрiлмей жүргiзiлуге тиiс екенi ескерiле отырып анықталады.

**72-бап. Басқа да cepвитуттар**

      Заң актiлерiнде немесе тараптардың келiсiмiнде көзделген жағдайларда осы Кодексте аталғандардан басқа да сервитуттар белгiленуi мүмкiн.

**73-бап. Жер учаскесiне құқық ауысқан кезде сервитуттың**

**сақталуы**

      1. Сервитут ауыртпалығы бар жер учаскесiне меншiк құқығы немесе жер учаскесiн пайдалану құқығы басқа тұлғаға ауысқан жағдайда сервитут сақталады.

      2. Сервитут мәмiленiң, оның iшiнде сатып алу-сатудың және кепілге салудың дербес нысанасы бола алмайды. Сервитут басқа тұлғаларға қамтамасыз етiлуі үшiн сервитут белгiленген құқықпен бiрге ғана ауыса алады.

**74-бап. Сервитуттың тоқтатылуы**

      1. Сервитуттың қолданылуы құқық иесінің бас тартуы, ұзақ уақыт (3 жыл) пайдаланылмауы, сервитут белгiленген мерзiмнің өтуi нәтижесінде, тараптар арасындағы келiсім негiзінде, сот шешімі негiзiнде және заң актiлерiнде көзделген өзге де негiздер бойынша тоқтатылады.

      2. Қауымдық сервитут сервитуттың жойылуы туралы жергiлiкті атқарушы органның шешiмi жолымен олар үшiн белгiленген қоғамдық қажеттiлiктердің болмауы жағдайында тоқтатылуы мүмкін.

      3. Сервитуттың қолданылуы заң актiлерiнде немесе тараптардың келiсiмiнде көзделген негiздер бойынша бiржақты тәртіппен тоқтатылады.

      4. Сервитут оны құқық иесiнің тиiсiнше пайдаланбауына байланысты жеке меншiк иесінің немесе жер пайдаланушының талап етуi бойынша, сондай-ақ ол белгiленген себептердiң ендiгi жерде болмауы себептi сот тәртiбiмен тоқтатылуы мүмкiн.

      5. Сервитут белгiлi бiр мерзiмге белгiленген жағдайда оның қолданылуы, егер тараптардың келiсiмiнде өзгеше белгiленбесе, белгiленген мерзiм аяқталған соң тоқтатылады. Сервитут шарт негiзінде талап етiлетiн кезге дейiн немесе белгiсiз мерзiмге белгiленген жағдайларда сервитуттың қолданылуы сервитут ауыртпалығы бар жылжымайтын мүлік иесiнің сервитутты тоқтату туралы талап еткен кезiнен бастап бiр ай мерзiм өткен соң тоқтатылады.

**75-бап. Сервитутты тiркеу**

      1. Егер осы бапта және жылжымайтын мүлiкке құқықтарды мемлекеттік тiркеу туралы заң актiсiнде өзгеше белгiленбесе, құқық иесiне бөтен жер учаскесiн шектеулi нысаналы пайдалану құқығын беретiн сервитуттардың пайда болуы, өзгертiлуi және тоқтатылуы құқық кадастрында мемлекеттiк тiркелуге тиiс.

      2. Сервитутты тiркеу кезiнде, негiзiнде сервитут пайда болған құжаттарға, осы сервитуттың өкiлеттi тұлғасы куәландырған, сервитуттың жүргiзiлу саласының шекарасы бейнеленген жер учаскесiнiң жоспары қосымша берiледi. Егер сервитут бұл жер учаскесiне қатысты болса, жер учаскесiнiң жоспарын беру талап етiлмейдi.

      3. Нормативтік құқықтық актiлер негiзінде пайда болатын сервитуттар, сондай-ақ жылжымайтын мүлiкке құқықтарды мемлекеттiк тiркеу туралы заң актiсiне сәйкес тiркеу объектілерi болып табылмайтын өзге де сервитуттар мемлекеттiк тiркелуге жатпайды.

 **8-тарау. Жер учаскесi мен жер пайдалану құқығын кепiлге салу**

**76-бап. Кепiлдiң нысаны**

      1. Кепiл салушыға жеке меншiк құқығымен немесе жер пайдалану құқығымен тиесiлi жер учаскесi кепiл нысанасы болуы мүмкiн.

      2. Егер заңдарда өзгеше белгiленбесе, жер учаскесiнiң және жер пайдалану құқығының кепiлiне жылжымайтын мүлiк ипотекасы туралы ережелер қолданылады.

      3. Кепiлге салынған жер учаскесi немесе жер пайдалану құқығы кепiл ұстаушының меншiгiне айналған жағдайда, осы Кодекске байланысты жер учаскесiне құқығы бола алмайтын тұлғаларға қатысты осы Кодекстiң 66-бабында белгiленген нормалар қолданылады.

**77-бап. Жер учаскесiн және жер пайдалану құқығын кепiлге**

**салуды шектеу**

      1. Жер учаскесiне немесе жер пайдалану құқығына қатысты мәмiлелер жасауға тыйым салынған жағдайларда (осы Кодекстің 33-бабының 2-тармағы және 36-бабы) жер учаскесiн және жер пайдалану құқығын кепiлге салуға жол берiлмейдi.

      2. Егер жер учаскесiнiң бiр бөлiгін нысаналы мақсатына сәйкес дербес учаске ретiнде пайдалану мүмкiн болмаса, жер учаскесiнiң бұл бөлiгін немесе оның бiр бөлігіне жер пайдалану құқығын кепiлге салуға жол берiлмейдi.

      Кепiлге салынатын жер учаскесiнде немесе оның кепiлге салынатын бөлiгiнде орналасқан үйдi (құрылысты, ғимаратты) қоса кепiлге салмайынша, бөлiнетiн жер учаскесінің бәрiн немесе бiр бөлiгiн не бүкiл жер учаскесiне немесе оның бiр бөлiгiне жер пайдалану құқығын кепiлге салуға жол берiлмейдi.

      Бөлiнбейтiн жер учаскесiнде орналасқан үйдi (құрылысты, ғимаратты) қоса кепiлге салмайынша бөлiнбейтiн жер учаскесiн немесе оған жер пайдалану құқығын кепiлге салуға жол берiлмейдi.

      Үй (құрылыс, ғимарат) орналасқан және оны пайдалануға қажеттi бөлiнетiн жер учаскесінің бiр бөлiгiн немесе бөлiнетiн жер учаскесiнiң бiр бөлiгiне жер пайдалану құқығын қоса кепiлге салмайынша, не үй (құрылыс, ғимарат) орналасқан бүкiл бөлiнбейтiн жер учаскесiн немесе бүкiл бөлiнбейтiн жер учаскесiне жер пайдалану құқығын қоса кепiлге салмайынша, ол үйдi (құрылысты, ғимаратты) кепiлге салуға жол берілмейдi.

      Жер учаскесiнiң бiр бөлiгiне кепiлдi белгілеген кезде осы Кодекстiң 36-бабының 3-тармағында көзделген талаптар сақталуға тиiс.

      3. Жер учаскесiн жалға беру нысанында ұзақ мерзiмдi уақытша жер пайдалану құқығын жалдау шартының қолданылу мерзiмiне кепiлге салуға болады.

      Қысқа мерзiмдi өтеулi уақытша және өтеусiз уақытша жер пайдалану құқығын кепiлге салуға жол берiлмейдi.

**78-бап. Үйлер (құрылыстар, ғимараттар) бар жер учаскесiн**

**немесе сондай жер учаскесiне жер пайдалану**

**құқығын кепiлге салу**

      1. Бөлiнетiн жер учаскесiне орналасқан үйдi (құрылысты, ғимаратты) кепiлге салу онымен бiрге, егер тараптардың келiсiмiнде жер учаскесінің немесе жер учаскесінің бiр бөлiгiне жер пайдалану құқығының аталғаннан үлкен бөлiгi кепiлге берiлмейтiн болса, үй (құрылыс, ғимарат) орналасқан және оған қызмет көрсетуге қажеттi бөлiнетiн жер учаскесінің бiр бөлiгi немесе бөлiнетiн жep учаскесiнiң бiр бөлiгiне жер пайдалану құқығы, не бүкiл жер учаскесi немесе бүкiл жер учаскесiне жер пайдалану құқығы кепiлге салынатынын бiлдiредi.

      Бөлiнбейтiн жер учаскесiне не өзiнде орналасқан жылжымайтын мүлiкке қызмет көрсетуге әдейi арналған жер учаскесiне орналасқан үйдi (құрылысты, ғимаратты) кепiлге салу сонымен бiрге бүкiл жер учаскесінің немесе бүкiл жер учаскесiне жер пайдалану құқығының кепiлге салынатынын бiлдiредi.

      Үйлер (құрылыстар, ғимараттар) кепiлге салынған жағдайда тиiстi жер учаскесiнің немесе оның бөлiнетiн бөлiгiнің не жер учаскесiне немесе оның бөлiнетiн бөлiгiне жер пайдалану құқығының құны eскерілугe тиiс.

      2. Егер бөлiнбейтiн жер учаскесiнде ортақ меншіктегi (өзге де ортақ заттық құқықтағы) үйлер (құрылыстар, ғимараттар) орналасқан болса, үйлердi (құрылыстарды, ғимараттарды) кепiлге салу сонымен бiрге үйлердi (құрылыстарды, ғимараттарды) орналастыруға, күтуге және пайдалануға қажеттi жер учаскесiнiң кепiлге салынатынын бiлдiредi. Егер аталған жағдайларда кепiл нысанасы заңдарда белгiленген тәртiппен бөлiнген үйдiң (құрылыстың, ғимараттың) бiр бөлiгi немесе ортақ мүлiкке құқықтағы үлес болса, кепiл сонымен бiрге жер учаскесiндегi кепiлге салынған үй (құрылыс, ғимарат) бөлiгiнің алаңына сәйкес келетiн үлеске белгiленедi. Кондоминиум объектiсiнде орналасқан үй-жайды кепілге салу сонымен бiрге кондоминиумға қатысушылар арасындағы қатынастарды реттейтiн заңдарға сәйкес анықталатын ортақ мүлiктегi және жер учаскесiндегi үлестiң де кепiл нысанасы болатынын бiлдіредi.

      3. Мемлекеттiк жер пайдаланушылар белгiлi бiр жер учаскесінде орналасқан үйдi (құрылысты, ғимаратты) және оның осы үй (құрылыс, ғимарат) орналасқан, оған қызмет көрсетуге арналған бөлiгiн кепiлге салатын жағдайда ғана өздерiне тиесілі тұрақты жер пайдалану құқығын кепiлге салуға құқылы (осы Кодекстің 39-бабының 2-тармағы).

**79-бап. Жер учаскесiн және жер пайдалану құқығын**

**кепiлге салу тәртiбi**

      1. Жеке меншiк құқығында немесе уақытша өтеулi ұзақ мерзiмдi жер пайдалану құқығында жер учаскелерi бар жеке және мемлекеттiк емес заңды тұлғалар кепiлге салушы бола алады.

      Мемлекеттік жер пайдаланушылар осы Кодекспен белгiленген тәртiпте және шарттарда өздерiне тиесілі тұрақты жер пайдалану құқығын кепiлге салуға құқылы.

      2. Жеке және заңды тұлғалар кепiл ұстаушы болуы мүмкiн.

      3. Ортақ бiрлескен меншiктегi немесе ортақ бiрлескен жер пайдаланудағы бөлiнбейтiн жер учаскесiн кепiлге салуға ортақ меншiкке немесе ортақ жер пайдалануға қатысушылардың барлығының жазбаша келiсiмi болған жағдайда жол беріледi.

      Ортақ үлестiк меншiкке немесе ортақ үлестiк жер пайдалануға қатысушы өз үлесiн өзге ортақ меншiкке немесе ортақ жер пайдалануға қатысушылардың келiсiмiнсiз кепiлге салуға құқылы.

      4. Ортақ меншiк құқығында жер учаскелерi бар тұлғалар ортақ меншiкке қатысушылардың жалпы жиналысының шешiмi негiзiнде жер учаскелерiн кепілге сала алады.

      Мемлекеттен бөлiп төлеу арқылы жеке меншiкке сатып алынатын жер учаскелерiн кепiлге салуға осы Кодекстiң 24-бабының 4-тармағында белгiленген тәртiппен шарттарда жол берiледi.

      5. Жер учаскесiн немесе жер пайдалану құқығын кепiлге салу үшiн жеке және заңды тұлғалар ықтимал кепiл ұстаушыға:

      оның жер учаскесiне құқығын куәландыратын құжаттарды (жер учаскесiне жеке меншiк құқығына актiнi, уақытша өтеулi жер пайдалану (жалдау) құқығына актiнi; тұрақты жер пайдалану құқығына актiнi (мемлекеттiк жер пайдаланушылар үшiн);

      жер учаскесiне құқықты тiркеу туралы куәлiктi;

      ортақ бiрлескен меншiкке немесе ортақ бiрлескен жер пайдалануға қатысушылардың жазбаша келiсiмiн;

      жер учаскесiн немесе жер пайдалану құқығын кадастрлық (бағалау) құны актiсiн;

      жер учаскесiнде орналасқан жылжымайтын мүліктің бағалау құны актiсiн;

      жер учаскесi шекараларының жоспарын;

      кепiл салушыға шарт жасасу мерзiмiне дейiн белгiлi болған ипотека нысанасына қатысты үшiншi тұлғалардың барлық құқықтарының тiзбесiн (кепiлге салу, пайдалану, жалдау, сервитут құқықтарын, жер учаскесiне немесе жер пайдалану құқығына басқа да ауыртпалықтарды);

      жер учаскесi бойынша нақты деректердi белгiлеу үшiн қажеттi басқа да материалдарды табыс етедi.

      Жер учаскесiнiң немесе жер пайдалану құқығының бiр бөлiгiн кепiлге салу кезінде жер учаскесiнің жалпы жоспарында оның кепiлге салуға көзделген бөлігі көрсетілуге тиiсті.

      6. Жер учаскесiнiң немесе жер пайдалану құқығының кадастрлық (бағалау) құны актiсiн, сондай-ақ жер учаскесi шекараларының жоспарын - жер ресурстарын басқару жөніндегi аумақтық органдар, жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлiктiң бағалау құнының актiсiн және жер учаскесiне немесе жер учаскесінің құқығына ауыртпалықтардың болуы (болмауы) туралы мәлiметтердi белгiленген тәртiпте жылжымайтын мүлiкке құқықты және онымен жасалатын мәмiлелердi тiркеу органдары бередi.

      7. Жер учаскесiнiң немесе жер пайдалану құқығының құны туралы eкі жақты келiсуге қол жеткiзiлген кезде, негiзгi мiндеттеменiң белгiленiп отырған сомасын қамтамасыз ету үшiн кепiлге салушы мен кепiл ұстаушы арасында жер учаскесiн немесе жер пайдалану құқығын кепiлге салу туралы екi данада шарт жасасылады.

      Ипотекалық несиенi қамтамасыз ету үшін жер учаскесiн немесе жер пайдалану құқығын кепiлге салу туралы шартқа осы учаскенің шекаралары жоспарының көшiрмесi қоса берiлуге тиiс.

      8. Ипотека туралы шартта жер учаскесiн немесе жер пайдалану құқығын кредиторға немесе үшiншi тұлғаларға бepу, оның мақсатына сәйкес, ипотека туралы шарт бойынша кепiлге салынған меншiктегi немесе жер пайдаланудағы жер учаскесiн пайдалану бойынша кепiлге салушының және (немесе) үшiншi тұлғалардың құқықтарын шектеу, сондай-ақ бұл учаскеден жемiс және табыс алу кездесуi мүмкiн eмec.

      9. Кепiлге салушы кепiл ұстаушының талабы бойынша оның құқығын ипотекалық куәлiк берумен растауы мүмкiн, бұл орайда кепiлге салу туралы шарттың барлық даналарында оның берiлгендiгi туралы тиiстi жазба жасалады.

      Ипотекалық куәлiк бiр данада жасалып, кепiл ұстаушыға берiледi.

      Жер учаскесiн немесе жер пайдалану құқығын кепiлге салу туралы шарттың, сондай-ақ жер учаскесiне немесе жер пайдалану құқығына ипотекалық куәлiктің нысаны мен мазмұны жылжымайтын мүлiктің ипотекасы туралы заңдарға сәйкес келуге тиiс.

      10. Егер кепiлге салу туралы шартта өзгеше белгiленбесе, жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттар кепiл ұстаушыға немесе сенiмдi тұлғаға берiледi.

      11. Ипотека құқығы кепiлге салу шартын және ипотекалық куәлiктi жер учаскесi орналасқан жерде жылжымайтын мүлiкке құқықты немесе онымен жасалатын мәміленi тіркейтін органдарда мемлекеттік тiркеу уақытынан бастап пайда болады.

      12. Борышкер негiзгi мiндеттеменi орындамаған жағдайда кепiл ұстаушы жылжымайтын мүлiк ипотекасы туралы заңдарға сәйкес өз талаптарын қанағаттандыруға құқылы.

**80-бап. Жер учаскесiн немесе жер пайдалану**

**құқығын кепiлге салуды тiркеу**

      Жер учаскесiн немесе жер пайдалану құқығын кепiлге салу жылжымайтын мүлiкпен жасалатын мәмiлелердi тiркеу үшiн белгіленген тәртiппен мемлекеттік тiркелуге тиiс.

 **9-тарау. Жер учаскесiне меншiк құқығын, жер пайдалану құқығын және өзге де заттық құқықтарды тоқтату**

**81-бап. Жер учаскесiне жеке меншiк құқығын немесе жер**

**пайдалану құқығын тоқтату негiздерi**

      1. Жер учаскесiне жеке меншiк құқығы немесе жер пайдалану құқығы:

      1) жер учаскесiн меншiк иесi немесе жер пайдалану құқығын жер пайдаланушы басқа тұлғаларға иелiктен шығарып берген;

      2) меншiк иесi меншiк құқығынан немесе жер пайдаланушы жер пайдалану құқығынан бас тартқан;

      3) жер учаскесiне меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан заң актiлерiнде көзделген өзге де жағдайларда айрылған жағдайларда тоқтатылады.

      2. Меншiк иесiнен жер учаскесiн және жер пайдаланушыдан жер пайдалану құқығын сатып алуды қоса, алып қоюға:

      1) меншік иесiнiң немесе жер пайдаланушының мiндеттемелерi бойынша жер учаскесiнен немесе жер пайдалану құқығынан өндiріп алынған;

      2) жеке меншiк иесiнен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесi мемлекеттiк қажеттер үшiн алып қойылған (сатып алынған);

      3) осы Кодекстің 92 және 93-баптарында көзделген жағдайларда, меншiк иесiнен немесе жер пайдаланушыдан мақсаты бойынша пайдаланылмай отырған немесе заңдарды бұза отырып пайдаланылып жүрген жер учаскесi мәжбүрлеп алып қойылған;

      4) меншiк иесiнен немесе жер пайдаланушыдан радиоактивтi ластануға ұшыраған жер учаскесi тең құнды жер учаскесi беріле отырып алып қойылған;

      5) тәркiленген реттен басқа жағдайларда жол берiлмейдi.

      3. Бұған қоса, жер пайдалану құқығы мынадай негiздер бойынша тоқтатылуы мүмкiн:

      1) учаске берiлген мерзiмнiң өтуi;

      2) жер учаскесi кепiлде тұрған жағдайларды қоспағанда, жер учаскесiн жалға беру шартының немесе өтеусiз уақытша жер пайдалану шартының мерзiмiнен бұрын тоқтатылуы;

      3) соларға байланысты жер пайдаланушыға қызметтiк жер үлесiн беруге негiз болған еңбек қатынастарының тоқтатылуы (осы Кодекстiң 41-бабы).

**82-бап. Жеке меншiк құқығынан немесе жер**

**пайдалану құқығынан бас тарту**

      1. Меншiк иесi немесе жер пайдаланушы өз әрекеттерi туралы хабарлап, не өздерiне тиесiлі жер учаскесiне құқықтарды сақтауға ниет бiлдiрмей олардан шеттетiлгенiн айқын дәлелдейтiн басқа да iс-әрекеттер жасап, өзiне тиесiлi жер учаскесiне меншiк құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан бас тартуы мүмкiн.

      Уақытша жер пайдалану құқығынан немесе жеке меншiктегi жер учаскесiн уақытша пайдалану құқығынан бас тарту жалдау шартын немесе өтеусiз уақытша жер пайдалану туралы шартты тоқтату үшiн белгiленген тәртiппен жүзеге асырылады.

      2. Жер учаскесінің меншiк иесi немесе жер пайдаланушы меншiк немесе жер пайдалану құқықтарынан бас тартқандығын айқын дәлелдейтiн iс-әрекет жасаған жағдайда (басқа жаққа кету, учаскенi ұзақ уақыт бойы пайдаланбау және басқалар), жылжымайтын мүлiкке құқықтарды мемлекеттiк тiркеудi жүзеге асыратын органға хабарлап, бұл учаскенi жер кадастрын жүргiзетiн органдар иесiз мүлiк ретiнде есепке алады.

      Иесiз мүлiк ретiнде есепке алынған күннен бастап бiр жыл өткеннен кейiн тиiстi атқарушы орган жер учаскесiн мемлекеттiк меншiкке түстi деп тану туралы талаппен сотқа жүгiне алады. Сот шешiмi бойынша мемлекеттiк меншiкке түстi деп танылмаған иесiз жер учаскесін қалдырып кеткен меншік иесi немесе жер пайдаланушы иеленуге, пайдалануға және билiк етуге қайта алуы не ол сатып алу мерзімінің өтуi себептi меншiкке немесе жер пайдалануға сатып алынуы мүмкiн.

      Иесiз мүлiк ретінде есепте болған кезiнде мұндай учаске басқа тұлғаға уақытша жер пайдалануға берiлуi мүмкiн.

      3. Жер учаскесiне жеке меншік құқығынан немесе жер пайдалану құқығынан ерiктi түрде бас тартылған кезде, жер учаскесi меншiк иесiнiң немесе жер пайдаланушының нотариалдық куәландырылған жазбаша өтiнiшi жер учаскесiн иесiз мүлiк ретiнде есепке алуға негiз болып табылады.

      Жер учаскесi меншiк иесiнiң немесе жер пайдаланушының аталған жер учаскесiн иесiз мүлiк ретте есепке алынған күннен бастап бiр жыл iшiнде қайтадан меншік немесе жер пайдалануға алуға құқығы бар.

      Иесiз мүлiк ретiнде есепке алынған күннен бастап бiр жыл өткеннен кейiн тиiстi атқарушы орган жер учаскесiн мемлекет меншiгiне түстi деп тану туралы шешiм қабылдай алады.

**83-бап. Меншiк иесiнiң немесе жер пайдаланушының**

**мiндеттемелерi бойынша жер учаскесiнен немесе**

**жер пайдалану құқығынан өндірiп алу**

      Меншiк иесiнің немесе жер пайдаланушының мiндеттемелерi бойынша жер учаскесiнен немесе жер пайдалану құқығынан өндiрiп алу кезiнде (осы Кодекстiң 63-бабы) меншiк иесiнiң немесе жер пайдаланушының жер учаскесiне меншiк құқығы немесе жер пайдалану құқығы заңдарда көзделген тәртіппен меншік құқығы немесе жер пайдалану құқығы ауысатын тұлғада алынған жер учаскесiне меншiк құқығы немесе жер пайдалану құқығы пайда болған кезден бастап тоқтатылады.

      Кепiл салушының сұрауы бойынша сот дәлелдi себептер болған кезде (дүлей зiлзала және өзге де төтенше жағдайлар), сондай-ақ ауыл шаруашылық мақсатындағы жер кепілге берілген жағдайда, кепiлге салынған жер учаскесiнен (жер пайдалану құқығынан) өндiрiп алу туралы шешiмде оның сатылуын бiр жылға дейiнгi мерзiмге ұзартуға құқылы.

**84-бап. Жер учаскесiн мемлекеттiк қажеттер үшiн алу,**

**соның iшінде сатып алу жолымен алып қою**

      1. Жер учаскесi мемлекеттiк қажеттер үшiн сатып алу немесе жеке меншiк иесiнiң немесе жер пайдаланушының келiсiмiмен тең құнды басқа жер учаскесiн беру арқылы алып қойылуы мүмкiн.

      2. Жер учаскелерiн мемлекеттік қажеттер үшiн алып қоюға немесе сатып алуға:

      1) халықаралық мiндеттемелер;

      2) қорғаныс мұқтажына, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарға, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсатқа арнап жер беру;

      3) учаскенің астынан пайдалы қазба кен орындарының (жалпы таралғандарынан басқасы) табылуы;

      4) жол салу, электр, байланыс желiлерi мен магистральды құбыр жолдарын тарту, сондай-ақ осы объектiлердi орналастырудың басқа мүмкiн нұсқалары болмаған кезде, мемлекеттiк маңызы бар басқа да объектiлер салу;

      5) құлау қаупi бар авариялық және ескiрген үйлердi бұзу;

      6) қалалар мен өзге де елдi мекендердiң бас жоспарлары, аумақты аймақтарға бөлу схемалары және белгiленген тәртіппен бекiтiлген өзге де қала құрылысы немесе жерге орналастыру құжаттамасы негiз болып табылады.

      3. Заң актілерiнде осы баптың 2-тармағында көрсетiлгеннен басқа да негiздер көзделуi мүмкiн.

      4. Егер жер пайдаланушы берiлген құқықты мемлекеттен сатып алмаса, уақытша жер пайдалануға берiлген жер учаскесiн мемлекеттiк қажеттерге алып қою жер пайдалану құқығын сатып алусыз жүзеге асырылады. Жер пайдаланушыларға залалдар толық көлемiнде өтеледi, сондай-ақ олардың қалауы бойынша басқа жер учаскесi берiлуi мүмкiн.

**85-бап. Жер учаскесiн сатып алу**

      1. Егер олар жер пайдалану құқығын сатып алған болса, мемлекеттiк қажеттер үшін меншік иелерiнен және мемлекеттiк емес жер пайдаланушылардан жер учаскелерiн алып қою азаматтық заңдарға сәйкес сатып алу тәртiбiмен жүзеге асырылады.

      2. Егер Қазақстан Республикасының заң актілерiнде өзгеше көзделмесе, жер учаскесiнің меншiк иесiне немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушыға сатып алу туралы шешiм қабылдаған орган бұл жөнiнде учаскенi сатып алудан кемiнде бiр жыл бұрын жазбаша түрде хабарлауға тиiс.

      Егер Қазақстан Республикасының заң актілерiнде өзгеше көзделмесе, меншiк иесi немесе жер пайдаланушы осындай хабар алған күннен бастап бiр жыл өткенге дейiн жер учаскесiн сатып алуға меншiк иесiнiң немесе жер пайдаланушының келiсiмiмен ғана жол берiледi.

**86-бап. Мемлекеттiк қажеттер үшін сатып алынуға**

**тиiстi жер учаскесi меншiк иесiнің немесе жер**

**пайдаланушысының құқықтары**

      Мемлекеттiк қажеттер үшiн сатып алынуға тиiстi жер учаскесiнiң меншiк иесi немесе жер пайдаланушысы сатып алу туралы шешiм қабылданған кезден бастап, учаскенің бағасы туралы келiсiм жасалғанға немесе учаскенi сатып алу туралы сот шешiмi қабылданғанға дейiн жер учаскесiне қатысты өздерiне тиесiлi құқықтарды жүзеге асыруы және учаскенi оның мақсатына сәйкес пайдалануды қамтамасыз ететiн қажеттi шығын шығаруы мүмкiн. Бұл орайда меншiк иесi немесе жер пайдаланушы аталған кезеңде жер учаскесiндегi жаңа құрылысқа, үйлердi (құрылыстарды, ғимараттарды) кеңейтуге немесе қайта құруға байланысты шығындар мен залалды өздеріне алуға тәуекел етедi.

      Егер жер учаскесiнiң меншiк иесi немесе жер пайдаланушы жер учаскесiнiң бiр бөлiгi алып қойылғаннан кейiн қалған бөлiгiн бұрынғы мақсаты бойынша пайдалана алмаса, онда бүкiл жер учаскесi сатып алынады.

**87-бап. Сатып алынатын жер учаскесi үшiн төленетiн баға**

      1. Мемлекеттiк қажеттер үшiн сатып алынатын жер учаскесiне төленетiн баға, сатып алудың мерзiмi мен басқа да жағдайлар меншiк иесiмен немесе жер пайдаланушымен келiсiм арқылы белгіленедi.

      Осы Кодекстің 24-бабы 2-тармағының 2) тармақшасына сәйкес, меншiк иесi мемлекеттен сатып алған (залалдарды есептемегенде) және мемлекеттік қажеттер үшін сатып алынатын ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскесiнің бағасы мемлекетке төленген сома мөлшерiнде белгiленедi.

      Мемлекет ақысын бөліп-бөліп төлеуге сатқан жер учаскесi үшiн сома толық төленбеген кезде және оны мемлекет қажеттерi үшiн сатып алу кезiнде, жер учаскесiнiң бағасы мемлекетке төленген соманың мөлшерiнде белгiленедi.

      2. Сатып алынатын жер учаскесi үшiн төленетiн бағаны анықтау кезiнде оған жер учаскесінің немесе оған құқықтардың және онда орналасқан жылжымайтын мүлiктің нарықтық құны, сондай-ақ үшiншi тұлғалар алдындағы міндеттемелердiң мерзiмiнен бұрын тоқтауына байланысты өздерi шеккен залалды қоса алғанда, жер учаскесiнен айрылуға байланысты меншiк иесiне немесе жер пайдаланушыға келтiрiлген барлық залал қосылады.

      3. Меншiк иесiмен немесе жер пайдаланушымен келiсiм бойынша мемлекеттiк қажеттер үшiн сатып алынатын жер учаскесiнің орнына оларға осы жер учаскесiнің немесе оған құқықтардың құнын бағаға есептей отырып, басқа жер учаскесi берiлуi мүмкiн. Мемлекеттiк қажеттер үшiн алынатын жер учаскесi немесе оған құқық мемлекеттен сатып алынуға тиiстi болып, бiрақ сатып алу жүргiзiлмеген жағдайларда, жер учаскесінің нарықтық құны бағаға қосылмайды, жер пайдаланушымен келiсiм бойынша оның орнына оған басқа жер учаскесi берiлуi мүмкiн.

**88-бап. Жер учаскесін сот шешiмi бойынша сатып алу**

      Егер меншiк иесi немесе жер пайдаланушы өздерiнен жер учаскесiн мемлекеттiк қажеттер үшiн сатып алу туралы шешiммен келiспесе не олармен сатып алынатын жер учаскесi үшін төленетін баға немесе сатып алудың басқа да жағдайлары туралы келiсiмге қол жеткiзiлмесе, сатып алу туралы шешiм қабылдаған атқарушы орган сотқа жер учаскесiн сатып алу туралы талап-арыз бере алады.

      Мұндай талап-арыз учаскенiң меншiк иесiне немесе жер пайдаланушысына, егер Қазақстан Республикасының заң актiлерiнде өзгеше көзделмесе, осы Кодекстің 85-бабының 2-тармағында аталған хабарлама жiберiлген кезден бастап бiр жыл өткен соң, бiрақ екi жылдан кешiктiрiлмей берiлуге тиiс.

**89-бап. Мемлекеттік қажеттер үшiн мемлекеттiк**

**жер пайдаланушыдан жер учаскесiн алып қою**

      Мемлекеттiк қажеттеp үшiн мемлекеттiк жep пайдаланушыдан жер учаскесiн алып қою оны алып қоюды жүзеге асыратын атқарушы органның бiржақты шешiмi негiзiнде жүргiзiледi.

      Мұндай шешiмге жоғары тұрған органға не сот тәртiбiмен шағым жасалуы мүмкiн. Шағым беру алып қою туралы шешiмнiң орындалуын тоқтата тұрады.

**90-бап. Жекелеген санаттағы жердi алып қоюды шектеу**

      Суарылатын ауыл шаруашылық алқаптарын, ауыл шаруашылық, биологиялық және ирригациялық-мелиоративтік, балық шаруашылығы профилiндегi ғылыми-зерттеу және оқу орындарының тәжiрибелік егістерiн, орман және су қорының жерiн алып қоюға, оларды орналастырудың басқа мүмкiн варианттары болмаған кезде, ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды құру мен кеңейтуге, халықаралық міндеттемелердi орындауға, учаскенің астынан бағалы пайдалы қазбалар кен орындарының табылуына, жол, электр, байланыс желілерi, байланыс желiлерi мен магистралды құбыр жолдарын, сондай-ақ мемлекеттiк маңызы зор объектiлер салуға байланысты ерекше жағдайларда ғана жол берiледi.

**91-бап. Төтенше жағдайлар кезiнде жер учаскесiн**

**уақытша алып қою**

      1. Дүлей зiлзалалар, әскери жағдай режимi, авариялар, iндеттер, эпизоотиялар жағдайында және өзге де төтенше жағдайлар кезiнде жер учаскесi жергiлiкті атқарушы органдардың шешiмiмен меншiк иесінен немесе жер пайдаланушыдан олардың шеккен залалы өтеле отырып, қоғам мүдделерiнде уақытша алып қойылуы мүмкiн. Меншiк иесiнiң немесе жер пайдаланушының шеккен залалы өтелетiн баға сот тәртiбiмен даулануы мүмкiн.

      2. Төтенше жағдайдың қолданылуы тоқтатылған кезде жер учаскесi меншiк иесiне (жер пайдаланушыға) қайтарылуға тиiс және дау туындаған жағдайда ол сот тәртiбiмен оның қайтарылуын талап етуге құқылы.

      3. Жер учаскесiн меншiк иесiне немесе жер пайдаланушыға қайтару мүмкiн болмаған жағдайда жер учаскесiнiң немесе жер пайдалану құқығының құны өтеледi.

      4. Жер учаскесi уақытша алып қойылған кезде мүліктi, соның iшiнде жылжымайтын мүліктi реквизициялау тәртiбi азаматтық заңдардың нормалары бойынша жүзеге асырылады.

**92-бап. Меншiк иесiнен және жер пайдаланушыдан мақсаты**

**бойынша пайдаланылмай жатқан жер учаскесiн алып**

**қою**

      Егер заңдарда неғұрлым ұзақ мерзiм көзделмесе ауыл шаруашылық өндірiсiне не тұрғын үй құрылысы мен өзге де құрылысқа арналған учаске бiр жыл iшiнде тиiстi мақсатында пайдаланылмаған жағдайларда жер учаскесi осы Кодекстiң 94-бабында көзделген тәртiппен меншiк иесiнен және жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкiн. Учаскенi игеру үшiн қажеттi уақыт, сондай-ақ дүлей зiлзалалар салдарынан немесе осылайша пайдалануға мүмкіндiк бермеген өзге де мән-жайларға байланысты учаскенi мақсаты бойынша пайдалану мүмкiн болмаған уақыт бұл кезеңге кiрмейдi.

**93-бап. Заңдарды бұза отырып пайдаланылған жер учаскесiн**

**меншiк иесi мен жер пайдаланушыдан алып қою**

      Егер учаскенi пайдалану осы Кодексте немесе өзге де заңдарда белгiленген жердi ұтымды пайдалану ережелерiн өрескел бұзу арқылы жүзеге асырылса, атап айтқанда, егер учаске нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланылмаса немесе оны пайдалану ауыл шаруашылық жерi құнарлылығының едәуiр төмендеуiне не экологиялық жағдайдың едәуір нашарлауына әкеп соғатын болса, әкiмшілiк құқық бұзушылық туралы заңдарда көзделген жазалау шаралары қолданылғаннан кейiн жер учаскесi меншiк иесi мен жер пайдаланушыдан алып қойылуы мүмкiн.

**94-бап. Мақсаты бойынша пайдаланылмайтын не заңдарды**

**бұза отырып пайдаланылатын жер учаскесiн алып**

**қою тәртiбi**

      1. Меншiк иелерiнен және жер пайдаланушылардан жер учаскесiн осы Кодекстiң 92 және 93-баптарында көзделгендей алып қою жер ресурстарын басқару жөніндегi аумақтық органның талабы бойынша сот тәртiбiмен жүргiзіледi.

      2. Осы Кодекстiң 92-бабында көзделген жағдайда жер учаскесiн алып қою туралы талап меншік иесiне немесе жер пайдаланушыға талап қойылғанға дейiн кемiнде бiр жыл бұрын учаскенi мақсаты бойынша пайдалану қажеттiгі туралы жазбаша ескерту жасалғаннан кейiн және осы уақыт iшiнде жер учаскесiнің меншiк иесi не жер пайдалану учаскенi мақсаты бойынша пайдалану жөнiнде қажеттi шаралар қолданбаған жағдайда ғана берiлуi мүмкiн.

      3. Осы Кодекстің 93-бабында көзделген жағдайда жер учаскесiн алып қою туралы талап әкiмшiлiк құқық бұзушылық туралы заңдарда көзделген жазалау шаралары қолданылып, меншік иесiне немесе жер пайдаланушыға заңдардың бұзылуын жою қажеттігі туралы талап қабылдардан кемiнде үш ай бұрын жазбаша ескерту жасалғаннан кейiн ғана және осы мерзiм iшiнде меншiк иесi немесе жер пайдаланушы учаскенi пайдалану кезiнде заңдардың бұзылуын жоймаған жағдайда берiлуi мүмкiн.

      Егер меншiк иесiнiң немесе жер пайдаланушының заңдарды бұзуы учаскенi нысаналы мақсатта пайдаланбауда болса, алып қою туралы талап бергенге дейiн жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық орган учаскенің меншiк иесiнің немесе жер пайдаланушының тапсырысы бойынша жер учаскесiнің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселенi қарауға мiндеттi. Бұл жағдайда учаскенің нысаналы мақсатын өзгерту туралы мәселе дұрыс шешiлмеген жағдайда ғана талап қойылуы мүмкiн.

      4. Осы Кодекстiң 92 және 93-баптарында аталған негiздер бойынша сот шешiмiмен учаскенi меншiк иесiнен немесе жер пайдаланушыдан алып қойған жағдайда жер учаскесiне меншiк құқығы немесе жер пайдалану құқығы азаматтық iс жүргiзу және атқарушылық заңдарында белгiленген тәртiппен жария саудада сатылады, ал одан түскен сома учаскенi алып қою кезiндегi шығыстар шегерiле отырып, бұрынғы меншiк иесiне немесе жер пайдаланушыға төленедi. Бiр жыл iшiнде кемiнде үш рет саудаға шығарудан кейiн ондай жер учаскелерін немесе оларға жер пайдалану құқықтарын сату мүмкiн болмаған жағдайда жер учаскесi сот шешiмiмен арнаулы жер қорына есептеледi.

      Заң актілерінде көзделген жағдайларда қылмыс, немесе өзге де құқық бұзушылық жасағаны үшiн меншiк иесiнен немесе жер пайдаланушыдан жер учаскесi сот тәртiбiмен санкция түрiнде өтеусiз алып қойылуы мүмкiн.

      Сотталған адам мен оның асырауындағы адамдар үшiн қажеттi, сотталған адамға жеке меншік құқығымен тиесiлі немесе оның ортақ меншiктегi үлесi болып табылатын, үй мен қора-қопсы орналасқан жер учаскелерi, сондай-ақ қылмыстық атқару заңдарында көзделген тiзбеге сәйкес жеке қосалқы үй шаруашылығын жүргiзу үшiн қажеттi жер учаскелерi тәркiленбеуге тиiс.

      Тәркіленген жер учаскелерi мемлекеттiк меншiкке қайтарылады. Мұндай жер учаскелерiн не тәркiлеу объектiсi болып табылатын жер пайдалану құқығын сату заңдарда белгіленген тәртiппен жүргiзiлуi мүмкiн.

**96-бап. Меншiк немесе жер пайдалану құқығы тоқтатылған**

**жағдайда жер учаскесiн бағалау**

      Меншiк немесе жер пайдалану құқығы тоқтатылған жағдайда жер учаскесi немесе жер пайдалану құқығы нарықтық құны бойынша бағаланады.

 **3-бөлiм. ЖЕР САНАТТАРЫ 10-тарау. АУЫЛ ШАРУАШЫЛЫҚ МАҚСАТЫНДАҒЫ ЖЕР**

**97-бап. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер ұғымы**

**мен оның құрамы**

      1. Ауыл шаруашылығының мұқтаждары үшiн берiлген немесе осы мақсаттарға арналған жер ауыл шаруашылық мақсатындағы жер деп танылады.

      2. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер құрамында ауыл шаруашылық алқаптары мен ауыл шаруашылығының жұмыс iстеуiне қажеттi ішкі шаруашылық жолдары, коммуникациялар, тұйық суаттар, мелиорациялық жүйе, қора-қопсылар мен ғимараттар орналасқан жер, сондай-ақ басқа да алқаптар (cop, құм, тақыр мен ауыл шаруашылық алқаптарының массивтерiне қосылған басқа да өзге алқаптар) болады.

      3. Ауыл шаруашылық алқаптары айрықша қорғалуға тиiс. Бұл жердi ауыл шаруашылық өндiрiсiне байланысты емес мақсаттарға пайдалануға ерекше жағдайларда жол беріледi (осы Кодекстің 90-бабы).

      4. Ауыл шаруашылық алқаптарына егiстiктер, тыңайған жер, көп жылдық екпелер егiлген жер, шабындықтар мен жайылымдар жатады.

      Егiстiк - әрдайым өңделетiн және көп жылдық шөптердің егiстерiн қоса, ауыл шаруашылық дақылдарының егiстерiне пайдаланылатын ауыл шаруашылық алқабы, сондай-ақ таза күйiнде ұстайтын пар. Алдын ала дақылдардың егістерi егілген (үш жылдан аспайтын уақыт аралығында), түбегейлi жақсарту, сондай-ақ бақтардың қатар аралығын жақсарту мақсатында жыртылған, егiске пайдаланылатын шабындықтар мен жайылымдарының жер учаскелерi егiстiкке жатпайды.

      Тыңайған жер - бұрын егiстiк құрамында болған және күзден бастап бiр жылдан аса ауыл шаруашылық дақылдарын егуге пайдаланымайтын және пар айдауға әзiрленбеген жер учаскесi.

      Көп жылдық екпелер отырғызылған жер - жемiс-жидек, техникалық және дәрi-дәрмек өнімдерi түсімін алуға, сондай-ақ аумақты сәндiк үшiн әшекейлеуге арналған қолдан жасалған көп жылдық ағаш, бұта екпелерiне пайдаланылатын ауыл шаруашылық алқабы.

      Табиғи шабындықтар мен жайылымдар - жүйелi түрде шөп шабуға және жануарларды жаюға пайдаланылатын ауыл шаруашылық алқаптары.

      Түбегейлi жақсартылған шабындықтар мен жайылымдар - қыртысын жою және соңынан шалғындау арқылы жаңа жер оты құрылған шабындық және жайылым учаскелерi. Шалғындау қыртысын жоймай жүргiзiлуi мүмкiн.

      Суландырылған жайылымдар - тиiстi мал басын сапалы сумен қамтамасыз ете алатын су көздерi (көл, өзен, тоған, апан, суару және суландыру арнасы, құбырлы немесе шахталы құдық) бар жайылымдар.

      5. Ауыл шаруашылық алқаптары суармалы және суарылмайтын болуы мүмкiн.

      Суармалы ауыл шаруашылық алқаптарына ауыл шаруашылығында пайдалануға және суаруға жарамды, жүйенiң қазiргi пайдалы әрекет коэффициентiнде жобалы немесе қолданылып жүрген суару нормалары нормативтерi бойынша су қоры осы жердi тиiмдi мерзiм iшiнде қамсыздандырудың 75 процентiнен кем емес ағынмен қамтамасыз ететiн суару көзiмен байланысты тұрақты және уақытша суару жүйесi бар жер жатады.

      Жайылма суару жерлерi ерiген су мен көктемгi тасқын суды, сондай-ақ топырақты ылғалдандыру үшiн суару және суландыру арналарынан берiлетiн суды, осы учаске ауданында ұстау және Үлестiрудi қамтамасыз ететiн су ұстағыш үймелер, ылғал реттегiш бөгеттер және өзге гидротехникалық қондырғылары бар учаскелер.

      6. Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер:

      1) жеке меншiкке - Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке қосалқы үй шаруашылығын, бағбандықты, caяжай құрылысын дамыту үшiн;

      2) жеке меншiкке немесе жер пайдалануға - Қазақстан Республикасының жеке және заңды тұлғаларына шаруа (фермер) қожалығын жүргiзуге, тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсi, ағаштар өcipу, ғылыми-зерттеу, тәжiрибе жүргiзу және оқыту мақсаттары үшiн, қосалқы ауыл шаруашылығын, бақша және мал шаруашылығын жүргiзу үшiн;

      3) шетелдiктер мен азаматтығы жоқ адамдарға 10 жылға дейiнгi мерзiмге жалдау шартымен уақытша жер пайдалануға берiледi.

      4. Азаматтар мен заңды тұлғаларға жер пайдалануға немесе меншiкке берiлетiн ауыл шаруашылық алқаптарының сапасын мемлекеттiк бақылау мақсатында республикалық бюджет қаражаты есебiнен топырақ, топырақ-мелиоративтi, геоботаникалық және топырақ бонитировкасының сапалы материалдары деректерiнiң негiзiнде ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерiнiң паспорты жасалады.

      Ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерi паспортының нысанын жер ресурстарын басқару жөніндегi орталық уәкiлеттi орган бекiтедi.

      Жер учаскесiнің паспортын жасау жөнiндегi жұмыстарды ұйымдастыру мен оны берудi жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдар жүзеге асырады.

**98-бап. Ауыл шаруашылық алқаптарын бiр түрден**

**екiншiсіне ауыстыру**

      1. Ауыл шаруашылық алқаптарын бiр түрден екiншiсiне ауыстыру (трансформациялау) қажеттілiгi табиғи факторларға, оларды басқа жер алқаптарының құрамында пайдаланудың экономикалық орындылығына негізделедi.

      2. Жер учаскесінің меншiк иесi немесе жер пайдаланушы жер учаскесi орналасқан тиiстi жергiлiктi атқарушы органға берген өтiнiш, сондай-ақ жергiлiктi атқарушы органның бастамасы ауыл шаруашылық алқаптарын бiр түрден екіншісiне ауыстыру жөнiндегi жұмыстарды жүргiзуге негiз болуы мүмкін.

      3. Жергiлiктi атқарушы органның шешiмiмен жүргiзiлетiн ауыл шаруашылық алқаптарын бiр түрден екіншiсiне ауыстыру жөнiндегi жерге орналастыру жұмыстарын қаржыландыру - жергілiктi бюджет қаражаты есебiнен, ал жер учаскелерiнiң меншік иелерi мен жер пайдаланушылардың тапсырыстары бойынша олардың өз қаражаттарының есебiнен жүзеге асырылады.

      4. Ауыл шаруашылық алқаптарын бiр түрден екiншiсiне ауыстыру жер учаскесi, учаскелер тобы, суару массивтерi, пайдаланылатын жер бойынша жүргiзiлуi мүмкiн.

      Топырақтық-мелиоративтік күйi оларды басқа алқап түрiне ауыстыруды қажет ететiн ауыл шаруашылық алқаптарының болып-болмауы қолда бар жоспарлау-картографиялық материалдарды, жерге орналастыру, мелиоративтiк құрылыс жобаларын, топырақ, топырақ-мелиоративтiк материалдарды, геоботаникалық iздестiрулердi, тұздануды түсiрудi, жер кадастры, жердi түгендеу мәліметтерiн зерделеу негiзінде алдын ала анықталады.

      5. Едәуiр бағалы ауыл шаруашылық алқаптарын бағасы төмендерiне ауыстыруға:

      егiстiк үшiн - жердiң агроөндiрiстiк топырақ сипаттамасының олардың нақты пайдаланылуына сәйкес келмеуi, улы заттармен ластанудың жоғары деңгейi;

      көп жылдық екпелер үшiн - екпелердің шектi жасы, олардың сиректеуi, қанағаттанарлықсыз тұқым құрамы, жердiң қолайсыз топырақ-мелиоративтiк сипаттамасы;

      шабындықтар үшiн - шалғындық өсiмдiктердің жойылуымен жердiң шөлейттенуi, жердiң мелиоративтiк күйiнің нашарлауы жайылымдар үшiн;

      - тапталынуы негiз болып табылады.

      Суармалы жерлердi суарылмайтындарға ауыстыру кезiнде жоғарыда аталған факторлардан басқа, суару көзiмен байланыстың жоғалуы, сумен қамтамасыз етiлмеу, iшкi шаруашылық суару жүйелерінің техникалық күйi, ал жайылма суару жерлерi үшiн ағынның қайта үлестiрiлуi салдарынан су басудың тоқтауы немесе су ресурстарының болмауы, қондырғылардың техникалық күйi ескеріледi.

      Қажет болған жағдайларда жергіліктi атқарушы органдар бағалы ауыл шаруашылық алқаптарын бағасы төмендерiне аударудың басқа да көрсеткiштерiн: ауыл шаруашылық алқаптарының ең төменгi өнiмдiлiгi, топырақтың тұздану, сортаңдану, ластану деңгейi мен алқаптардың сапалы сипаттамасына әсер ететiн басқа да критерийлердi белгiлейдi.

      6. Ауыл шаруашылық алқаптарын бiр түрден екiншiсiне ауыстыру жөніндегi материалдар:

      қорытындылар мен ұсыныстары бар түсiндiрме жазбаны;

      бiр түрден екiншісiне ауыстыру көзделген жерлердің экспликациясын;

      трансформацияға жататын айқындалған ауыл шаруашылық алқаптары көрсетiлген далалық зерттеу актiсi мен сызбасын;

      жер учаскелерінің сапалық сипаттамасын;

      суару жүйесiнiң, жайылма суару жүйесiнiң, суландыру қондырғыларының техникалық жағдайы, сондай-ақ негiзгi қорлардың бағасы туралы мәлiметтер қамтылуы тиiс.

      7. Ауыл шаруашылық алқаптарын бiр түрден екiншiсiне ауыстыру жөнiндегi материалдар аудан бойынша қорытындылау, оларды аудандық ауыл және су шаруашылығы органдарымен келiсу үшiн жер ресурстарын басқару жөнiндегi аудандық органға жiберiледi.

      8. Жер ресурстарын басқару жөнiндегi аудандық орган өзiнiң осы баптың 7-тармағында санамаланған органдардың ұсыныстарын ескерiп жасалған қорытындысымен бiрге ауыстыру жөнiндегi материалдарды:

      сапасы неғұрлым төмен ауыл шаруашылық алқаптарын бiр түрден екiншісіне - соңғы шешiм қабылдау үшiн аудандық атқарушы органға;

      суармалы жердi суарылмайтынға, суарылмайтын егiстiктi ауыл шаруашылық алаптарының басқа бағасы неғұрлым төменiне - облыстық ауыл және су шаруашылығы, қоршаған ортаны қорғау органдарымен келiсiмге жiбередi.

      9. Келiсiм нәтижелерi бойынша жер ресурстарын басқару жөнiндегi облыстық аумақтық орган материалдарды, тұтастай алғанда, облыс бойынша жинақтайды және өз қорытындысымен бiрге оларды:

      суарылмайтын егiстiктi төмен сапалы ауыл шаруашылық алаптары түрiне - түпкiлiктi шешiм қабылдау үшiн аудандық атқарушы органға;

      суарылатын жердi суарылмайтынға - келiсiм үшiн уәкiлеттi жер ресурстарын басқару жөнiндегi орталық органға жiбередi.

      10. Жер ресурстарын басқару жөнiндегi орталық уәкiлеттi орган суармалы егiстiктi суарылмайтын алап түрлерiне ауыстыру жөнiндегi материалдарды ауыл шаруашылығы, қоршаған ортаны қорғау жөніндегi орталық уәкілетті органдармен келiседi және өзiнің жалпылама қорытындысымен облыстық атқарушы органға осы мәселе бойынша түпкiлiктi шешiм қабылдау үшiн жiбередi.

      11. Осы баптың 7-тармағында санамаланған органдардың ұсыныстарын ескерiп, аудандық (қалалық) атқарушы орган бағалылығы төмендеу ауыл шаруашылығы алыптарын неғұрлым жоғары бағалыға ауыстыру жөнiнде шешiм қабылдайды.

**99-бап. Суармалы инженерлiк-дайындық жерiн пайдалану**

      1. Суармалы инженерлiк-дайындық жерге коллекторлық-дренаж жүйесiмен және ғылыми негiзделген ауыл шаруашылық дақылдарын кезектестiру (ротация) орнатылған қондырғылары бар жабдықталған ауыл шаруашылық дақылдарын өсiруге арнайы дайындалған инженерлiк жоспарланған жер жатады.

      2. Суармалы инженерлік-дайындық жерде дақылдарын кезектестiрудi (ротацияны) жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдардың ұсынысымен жергiлiктi атқарушы орган бекiтедi. Дақылдардың кезектесуiнің (ротациясының) бiркелкi схемасына және коллекторлық-дренаж жүйесiне байланысты жер учаскелерi бөлiнбейтiн болып танылады. Осы ереже суармалы инженерлiк-дайындық жерiнен осы Кодекс күшiне енгенге дейiн үлестiрiлген жер учаскелерiне де қолданылады.

      3. Бұрын үлестiрiлген және бөлiнбейтiн болып танылған суармалы инженерлiк-дайындық жердi пайдалану ортақ (үлестiк, бiрлескен) меншiк (ортақ (үлестiк, бiрлескен) жер пайдалану) құқығында жүзеге асырылады және үлестi жерде бөлуге жол берiлмейдi. Ортақ үлестiк меншiкке қатысушының қатысушылар құрамынан шыққан кезде ортақ үлестiк меншiктің басқа қатысушыларынан өз үлесiнiң құнын төлетуге не осы Кодекстiң 55-бабының 2-тармағында белгiленген ережелерге сәйкес оны басқа тұлғаға сатуға құқығы бар.

      4. Суармалы инженерлiк әзiрленген жердегi жер учаскелерiнiң меншiк иелерi мен жер пайдаланушылар дақылдарды алмастырудың белгiленген схемасын ұстануға, қажетті мелиоративтiк және қалпына келтiру жұмыстарын жүргiзуге соның ішіндe учаскеде бар суландыру және коллекторлық-дренаж жүйелерiн тиiстi жағдайда ұстауға міндетті.

      5. Осы баптың 4-тармағында белгiленген талаптарды бұзу, әкiмшiлiк құқық бұзушылық туралы заңдармен көзделген әкiмшiлiк жазалау шараларына әкеп соғады (ауыл шаруашылығы мақсатындағы жердi оңтайлы пайдаланбау), сондай-ақ осы Кодекстiң 93-бабының нормаларына сәйкес жер учаскесiн алып қоюға негiз болуы мүмкiн.

**100-бап. Арнайы жер қоры**

      1. Ауыл шаруашылық өнімдерiн өндiрушiлердің арасында жердi қайта үлестiру мақсатында ауыл шаруашылық мақсатындағы жер есебiнен және босалқы қор есебiнен арнайы жер қоры құрылады. Жай-күйi санитариялық нормалар мен талаптарға сәйкес келетiн ауыл шаруашылық өнімдерін өндiруге келмейтін жер учаскелерi арнайы жер қорына қосылмайды.

      2. Арнайы жер қоры осы қорға түсетiн ауыл шаруашылық мақсатындағы жердегi жер учаскелерi есебiнен:

      1) жер учаскесiнен ерiктi түрде бас тартылған жағдайда;

      2) осы Кодекстiң 92, 93 және 95-баптарына сәйкес жер учаскелерi мәжбүрлеп алып қойылған жағдайда;

      3) егер не заң, не өсиет бойынша мұрагерлер болмаса не бiрде-бiр мұрагер мұраны қабылдамаса, не өсиет қалдырушы барлық мұрагерлердi мұрадан айырса, не мұрагер пайдасына мұрадан бас тартса немесе мұрадан кімнiң пайдасына бас тартатынын атамай мұрадан бас тартса, құрылады.

      3. Осы баптың 2-тармағында санамаланған жер учаскелерiн арнайы жер қорына қосу ауданның (қаланың) атқарушы органының шешiмi бойынша жүргiзiледi.

      4. Арнайы жер қоры құрамына мақсаты бойынша пайдаланылмайтын немесе заңдарды бұза отырып пайдаланылатын жер учаскелерiн қосу аудандық (қалалық) атқарушы органның бiр жақты шешiмi негiзiнде жүзеге асырылады.

      Аудандық (қалалық) атқарушы органның шешiмi осы Кодекстiң 89-бабында көзделген тәртіпте шағымдалуы мүмкiн.

      5. Осы жер учаскелерiн жаңа меншiк иелерi мен жер пайдаланушыларға бергенге дейiн оларды аудандық (қалалық) атқарушы орган белгiлеген тәртiп пен шарттарда бұрынғы мемлекеттiк жер пайдаланушылар пайдаланады.

      6. Арнайы жер қорының жерiн пайдалану осы Кодекстің 97-бабына сәйкес жүзеге асырылады.

      Жерi бөлiнуге жатпайтын мемлекеттік ауыл шаруашылық ұйымдарынан шыққан, бұрын шартты жер үлесi құқығы берiлмеген және осы аумақта тұратын азаматтардың, сондай-ақ репатрианттардың (оралмандардың) шаруа (фермер) қожалығын немесе ауыл шаруашылық өндiрiсiне байланысты өзге де қызметтi жүргiзу үшін арнайы жер қоры жерiнен бiрiншi кезекте жер учаскесiн алуға құқығы бар.

      7. Арнайы жер қорынан жер учаскелерiн беру жерге орналастыру тәртiбінде, әдетте, тұтас массивпен және жердi пайдалануда қолайлы жағдай жасау ескерiле отырып жүргiзiледi.

      8. Арнайы жер қорында жердiң болып-болмауы туралы мәлiметтер баршаға қол жеткiзiмдi болып табылады.

      Арнайы жер қорының жерi осы баптың 5-тармағында көзделген жағдайларды қоспағанда, босалқы қор құрамында есептеледi.

**101-бап. Шаруа (фермер) қожалығын жүргiзуге арналған**

**жер учаскелерi**

      1. Шаруа (фермер) қожалығын жүргiзу үшiн Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке меншiк құқығында немесе 49 жылға дейiнгi мерзiмге уақытша өтеулi жер пайдалану құқығында, ал шалғайдағы мал шаруашылығын жүргiзу үшiн (мезгiлдiк жайылым) уақытша өтеусiз жер пайдалану құқығында, осы Кодекске және шаруа (фермер) қожалығы туралы заңдарға сәйкес жер учаскелерi беріледi.

      Еңбекке жеке қатысу негiзiнде шаруашылық жүргiзетiн, арнаулы ауыл шаруашылық бiлiмi мен бiлiктiлiгi бар, ауыл шаруашылығында iс жүзiндегi жұмыс тәжiрибесi бар және осы ауданда, қалада, ауылда (селода), поселкеде тұратын азаматтар жер учаскесiн шаруа (фермер) қожалығын жүргiзу үшiн алуға басым құқықты пайдаланады.

      2. Қайта ұйымдастырылатын мемлекеттік ауыл шаруашылығы ұйымдарының құрамынан шаруа (фермер) қожалығын жүргiзу үшiн шығатын азаматтарға аталған ұйымдардың жерiнен кадастрлық бағасы шаруашылық бойынша (алқаптар бойынша) орта деңгейде болуға тиiс жер учаскелерi берiледi.

      3. Өздерiне тиесiлі жер учаскелерiне құқықтарын, оның iшiнде шартты жер үлестерiне құқықтарын шаруашылық серiктестiктерінің жарғылық капиталына үлес ретiнде немесе өндiрiстiк кооперативтерге жарна ретiнде берген азаматтардың шаруа (фермер) қожалығын ұйымдастыру үшiн қатысушылар (мүшелер) құрамынан шыққан кезде жер учаскесiн қоса отырып, үлесiн немесе пайын заттай оқшаулап (бөлiп) алуға не өз еркiмен үлесінің немесе пайының құнын төлетiп алуға құқығы бap.

      Шаруашылық серiктестігіне қатысушы немесе өндiрiстiк кооперативтің мүшесi жарғылық капиталға пайдалануға ғана берген жер учаскесi сыйақысыз заттай түрде қайтарылады.

      Қатысушылар (мүшелер) құрамынан шығу туралы және жер учаскесiн бөлiп беру туралы өтiнiш ауыл шаруашылық ұйымына беріледi.

      Шapуa (фермер) қожалығын ұйымдастыру үшiн үлес немесе пай есебiне заттай бөлiнетiн жер учаскесiнiң орналасқан жерi шаруашылық серiктестiктерiнің, өндiрiстiк кооперативтің құрылтай құжаттарында көзделген тәртiпте немесе тараптардың келiсiмiмен белгiленедi.

      Құрылтай құжаттарында жер учаскесiн бөлiп беру (бөлу) тәртiбi болмаған жағдайда осы баптың 4-тармағының нормалары қолданылады.

      4. Үлестiк меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) қатысушылар болып табылатын және шаруа (фермер) қожалығын жүргiзу үшiн қатысушылар құрамынан шығатын азаматтарға жер учаскелерi осы Кодекстiң 54-бабына сәйкес үлестiк меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) қатысушылардың жалпы жиналысы бекiткен, үлестiк меншiктегi (үлестiк жер пайдаланудағы) жер учаскесiн пайдалану тәртiбiне сәйкес берiледi.

      Жер учаскесiн пайдалану тәртiбi болмаған кезде үлестiк меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) мүдделi қатысушы жер үлесi (жер үлестерi) есебiне жер учаскесiн бөлiп алу ниетi туралы, оның болжамды орнын көрсете отырып, қалған үлестiк меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) қатысушыларға жазбаша түрде хабар беруге міндеттi. Жер учаскесінің орналасқан жерi мәселесi келісу рәсiмдерiн жүргiзу арқылы не ортақ меншiкке (ортақ жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкiлдерінің жалпы жиналысының шешiмi негiзiнде шешiлуi мүмкiн. Жиналыс хабардар еткен кезден бастап бiр ай iшiнде өтуге тиiс және ортақ меншiкке (ортақ жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкiлдерiн кемiнде 50%-i қатысқан жағдайда құқылы болып саналады. Шешiм жиналысқа қатысқан, үлестiк меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) қатысушылардың немесе олардың өкiлдерінің қарапайым көпшiлiк даусымен қабылданады және хаттамамен рәсiмделедi. Хаттамаға қатысқан барлық үлестiк меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) қатысушылар немесе олардың өкiлдерi қол қояды.

      Егер тиiстi хабар берiлген күннен бастап бiр ай ішінде үлестiк меншiкке (үлестiк жер пайдалануға) қатысушылардан қарсылықтар келiп түспесе, жер учаскесiнiң орналасқан жерi туралы шешiм келiсiлген болып есептеледі.

      5. Азаматтың жергiлiктi атқарушы органға берген өтiнiшi және бөлiнетiн жер учаскесінің орналасқан жерi туралы қоса берiлген келiсiлген материалдар оған жер учаскесiне құқық беруге негiз болып табылады.

      6. Шаруа (фермер) қожалығын жүргiзу үшiн жер учаскелерiн алған және ауылда (селода) тұрғын үйi бар азаматтардың меншiк құқығында үй жанындағы жер учаскесi сақталады, ол шаруа (фермер) қожалығындағы жер учаскесiнiң құрамына кірмейдi.

      7. Ауыл шаруашылық ұйымдарының қызметкерлерi болып табылмайтын азаматтарға шаруа (фермер) қожалығын жүргiзу үшiн жер учаскелерi арнайы жер қорының жерiнен және босалқы жерден берiледi.

**102-бап. Жеке қосалқы шаруашылыққа, бағбандыққа және**

**саяжай құрылысына арналған жер учаскелерi**

      1. Қазақстан Республикасының азаматтарына жеке қосалқы шаруашылық жүргiзу, бағбандық және саяжай құрылысы үшiн жеке меншiкке жер учаскелерi ауыл шаруашылық мақсатындағы, елдi мекен жерi мен босалқы жерден берiледi.

      2. Жеке қосалқы шаруашылыққа, бағбандыққа және саяжай құрылысына арналған жер учаскелерiнiң меншiк иесi болып табылатын азаматтар ортақ мүдделер үшiн құқықтық жағдайы заң актiлерiмен анықталатын жай серіктестіктерге, бағбандық немесе өзге де тұтыну кооперативтерiне бiрiгуге құқылы.

      3. Бағбандыққа немесе саяжай құрылысына арналған жер учаскелерi азаматтардың бөлек меншiгінде болып, ал жер учаскелерiнің меншiк иелерiнiң ортақ қажеттерiн қанағаттандыруға арналған жер учаскелерi мен басқа да мүлік олардың ортақ үлестiк меншiгінде болған жағдайда меншік иелерi арасындағы ортақ мүлiкке байланысты қатынастарға кондоминиум туралы нормалар қолданылады.

**103-бап. Жекешелендiрiлетiн мемлекеттiк ауыл**

**шаруашылық ұйымдарының жер учаскесiн бөлу**

      1. Жекешелендiрiлетiн мемлекеттiк ауыл шаруашылық ұйымдарының жұмыскерлерінің, сондай-ақ зейнеткерлер мен осы ұйымдардың өндiрiсi және әлеуметтік-мәдени қызмет көрсететiн салаларында iстейтiн және олардың аумағында тұратын адамдардың шартты жер үлесiне құқығы бар.

      2. Қайта ұйымдастырылатын немесе таратылатын мемлекеттiк ауыл шаруашылық ұйымдарының өздерi пайдаланатын жер шекарасы шегiндегi ауыл шаруашылық алқаптары шартты жер үлестерiне бөлуге жатады, бұған:

      1) елдi мекендер шегiне кiрген;

      2) ауданның арнайы жер қоры құрамына енгiзiлген;

      3) нормадан тыс радиациялық ластануға ұшыраған немесе халықтың өмiрi мен денсаулығына басқадай қауiп төндiретiн;

      4) пайдалы қазбаларды қазу кезiнде бүлiнген және мақсаты бойынша пайдалану үшiн қайтадан жарамды күйге келтiрiлмеген;

      5) шалғайдағы мал шаруашылығының уақытша жер пайдаланудағы учаскелерi қосылмайды.

      3. Жер үлесiнiң мөлшерi:

      1) ауыл шаруашылық ұйымы пайдаланатын жердегi ауыл шаруашылық алқаптарының жалпы көлемiн шартты жер үлесiне құқығы бар адамдардың санына бөлу арқылы, гектармен;

      2) ауыл шаруашылық ұйымы пайдаланып отырған жердегi ауыл шаруашылық алқаптарының балл-гектар жиынтығын шартты жер үлесiне құқығы бар адамдар санына бөлу арқылы, балл-гектармен (жер көлемiне көбейтiлген топырақ бонитетi баллы) есептеп шығарылады.

      4. Шартты жер үлесі мөлшерін анықтау нәтижелері және шартты жер үлесiне құқығы бар тұлғалардың тiзiмi жекешелендiрiлетiн шаруашылықтың еңбек ұжымының жалпы жиналысының шешiмiмен бекiтiледi және хаттамамен рәсiмделедi және аудандық (қалалық) атқарушы органда бекiтiлуге тиiс.

      5. Азаматтардың шартты жер үлесiне құқығы жер үлестерiн иеленушілердің тiзiмi мен олардың мөлшерiн аудандық (қалалық) атқарушы орган бекiткеннен кейiнгi үш ай iшiнде жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық орган беретiн шартты жер үлесiне құқық туралы куәлікпен куәландырылады.

      6. Шартты жер үлестерiн иеленушілер шартты жер үлесiне құқық туралы куәлiктi алған кезден бастап бiр жыл iшінде шартты жер үлестерi есебiнен осы Кодекспен белгiленген тәртiпте және шарттарда меншiкке немесе жер пайдалануға жер учаскесiн алуға мiндеттi.

      Аталған тұлғалардың жер учаскелерiн бөлек немесе ортақ меншiкке (жер пайдалануға) рәсiмдеуге құқығы бар.

      7. Шартты жер үлесiнiң иесi болып табылатын азамат Қазақстан Республикасының азаматтығынан шыққан кезде, оның жер үлесiне құқықтары аяқталған болып саналады.

**104-бап. Ұзақ мерзiмдi пайдаланылатын мал айдау жолдары**

      1. Селолық тауар өндірушiлердің малын маусымдық жайылымдарға, ет комбинаттары мен мал сатып алу орындарына айдап апару үшiн ұзақ мерзiмдi пайдаланылатын мал айдау жолдарына, әдетте, жер пайдалану шекарасының бойындағы жайылымдық алқаптардан айдалатын малдың жолдағы азығын қамтамасыз ететiн мөлшерде жер учаскелерi берiледi.

      2. Бiр ауданның шегiнде мал айдауға арналған ұзақ мерзiмдi пайдаланылатын мал айдау жолдарына жер учаскелерiн аудандық (қалалық) атқарушы орган бередi.

      Бiрнеше аудандардың аумағы арқылы мал айдау үшiн мал айдайтын жолдарға жер учаскелерiн беру туралы шешiмді облыстық атқарушы орган қабылдайды.

      3. Ұзақ мерзiмдi пайдаланылатын мал айдайтын жолдардың жер пайдаланушылары болып табылатын тұлғалар қажеттi мөлшерде құдықтар мен мал суаратын және мал дамылдатуға арналған алаңдар, экологиялық талаптардың сақталуын және жолдардың қалыпты пайдаланылуын қамтамасыз ететiн құрылыстар мен ғимараттар салуға, айдалатын малды ветеринариялық қадағалау органдарымен келісілген мерзімде кедергiсiз өткізуге міндеттi.

      4. Жер пайдалану құқығымен жер учаскелерiн бермей уақытша (маусымдық) пайдаланылатын мал айдайтын жолдарды бөлу сервитут ережелерi бойынша жүргiзiледi (осы Кодекстің 70-бабы).

**105-бап. Ауыл шаруашылық өндiрiсi шығындарының**

**орнын толтыру**

      1. Ауыл шаруашылығын жүргiзуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшiн ауыл шаруашылық алқаптарын алып қоюдан туындаған ауыл шаруашылық өндірiсінің шығындары ауыл шаруашылық алқаптарының көлемi мен олардың сапасын қалпына келтiру арқылы ауыл шаруашылық өндірісінің деңгейін сақтау мақсатында республикалық бюджет кiрiсiне өтелуге тиiс.

      Бұл шығындар осы Кодекстiң 166-бабында көзделген залалдың орнын толтырудан тыс өтеледi.

      2. Өнеркәсiп, көлiк, байланыс, қорғаныс жерiнен және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жерден басқа, ауыл шаруашылығын жүргiзуге байланысы жоқ қажеттiлiктер үшiн жерден барлық санаттарының құрамынан ауыл шаруашылығы алқаптары берiлетiн тұлғалар, сондай-ақ өздерi үшiн күзет, санитариялық және қорғаныш аймақтары белгiленетiн тұлғалар ауыл шаруашылық өндiрiсінің шығындарын өтейдi.

      Азаматтар мен заңды тұлғалардың жер пайдалануындағы немесе меншiгіндегi ауыл шаруашылық алаптарының нысаналы мақсаты өзгерген кезде де ауыл шаруашылық өндiрiсiнiң шығындары өтелуге тиiс.

      Ауыл шаруашылық өндiрiсiнің шығындары жер учаскесiне құқық беру туралы шешім қабылданған немесе ауыл шаруашылық алқаптарының нысаналы мақсаты өзгерген кезден бастап алты ай мерзімде өтелуге тиiс.

      3. Жер учаскелерi:

      1) елдi мекендер шегiнде жеке тұрғын үй салу, мектептер, мектепке дейiнгi балалар мекемелерiн, емдеу мекемелерi мен мәдени-тұрмыстық мақсаттағы объектiлер салу;

      2) мелиорациялық жүйелер салу;

      3) тоған және көл балық шаруашылықтарын, балық питомниктерiн, уылдырықты балық өсiретiн шаруашылықтар мен балық-су зауыттарын салу;

      4) қоршаған ортаны қорғауды қамтамасыз ететiн, жапсарлас жатқан жер алқаптарының жағдайын нашарлатпайтын объектiлер салу;

      5) азып-тозған алқаптарға, химиялық және радиоактивтi заттармен ластанған жерге орман мелиорациясы үшін берiлетiн жеке және заңды тұлғалар шығынды өтеуден босатылады.

      Жер учаскелерiн қорықтарға, ұлттық, зоологиялық және дендрологиялық парктерге, ботаникалық бақтарға, тарихи-мәдени мақсаттағы объектiлерге беру кезiнде де, сондай-ақ Қазақстан Республикасы Yкiметінің нормативтiк құқықтық актiлерiнде көзделген өзге де жағдайларда шығын өтелмейдi.

**106-бап. Ауыл шаруашылық өндiрiсiнiң шығындарын**

**өтеу тәртiбi**

      1. Ауыл және орман шаруашылығын жүргiзуге қатысы жоқ мақсаттарға пайдалану үшiн ауыл шаруашылық алқаптарын алып қойған кезде шығындардың мөлшерi жергiлiктi атқарушы органның жер учаскесiне тиiстi құқық беру туралы шешiм қабылдауы үшiн негiз болып табылатын жерге орналастыру жобасының (жерге орналастыру iсiнiң) құрамында белгiленедi.

      2. Өтелуге тиiстi шығындардың мөлшерi игерiлетiн жер мен жақсартылатын алқаптарда алып қойылатын жер учаскелерiнен алынатыннан немесе бұрын олардың сапасы төмендегенге дейінгi алынғаннан кем емес көлемде ауыл шаруашылығы өнiмiн өндiрудi қамтамасыз ететiн нормативтерге қарай анықталады.

      3. Ауыл шаруашылығын жүргiзуге байланысты емес мақсаттарға пайдалану үшiн ауыл шаруашылығы алқаптарын алып қоюдан туындаған ауыл шаруашылығы өндiрiсінің шығынын өтеу нормативтерiн Қазақстан Республикасының Үкiметi белгiлейдi.

      4. Ауыл шаруашылығына арналмаған және ормансыз алқаптардағы бұзылған жердi қайта қалпына келтiру шартымен ауыл шаруашылығы алқаптарын уақытша пайдалануға алу кезiнде шығындар толық көлемде өтеледi.

      Жердiң құнарлы қабатын өнiмдiлiгi аз немесе өнiм бермейтiн алқаптарға көшiрген жағдайда жер учаскесi берілген заңды немесе жеке тұлғаның қаражаты есебiнен, алқаптарды қалпына келтiруге жұмсалатын соманы есепке алып, шығындар Қазақстан Республикасының Үкiметi белгiлеген тәртiпте өтеледi.

      5. Шығындардың мөлшерi жер учаскесiн алуға мүдделi тұлғамен келiсiледi және жергiлiктi атқарушы органның жер учаскесiне құқық беру туралы шешiмiмен бекiтiлетiн актiмен рәсiмделедi.

      6. Жер сапасының нашарлануынан туындаған шығындардың мөлшерi оларды бiр түрден екiншiсiне ауыстыруға байланысы жоқ жағдайларда алқаптар сапасының төмендеуiне тең нормативтердiң (жердi кадастрлық бағалау бойынша) процентiмен анықталады.

      Алқаптар сапасының төмендеуiне байланысты оларды бiр түрден екiншi түрге ауыстырған жағдайда шығындар мөлшерi алқаптардың тиiстi түрлерiне арналған нормативтердің айырмашылығы бойынша анықталады.

      7. Ұйымдар мен азаматтардың қызметi ықпалының нәтижесінде жер сапасының нашарлауымен келтiрiлген шығындарды өтеу жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органның талабы бойынша сот тәртiбiмен жүргiзiледi.

 **11-тарау. Елдi мекендердiң жерi**

**107-бап. Елдi мекендер жерi ұғымы мен оның құрамы**

      1. Қалаларды, поселкелердi, ауылдарды, селолар мен басқа да қоныстарды дамыту үшiн берiлген жер учаскелерi елдi мекендер жерi санатына жатады.

      2. Елдi мекендердiң жерi өзге әкiмшiлiк-аумақтық құрылымдардың жерiнен қала шегi, поселке шегi, селолық елдi мекен шегi арқылы межеленедi.

      3. Елді мекендер жерiнiң құрамына:

      1) құрылыстар алып жатқан және көп пәтерлi және көп қабатты тұрғын үйлер, үй жанындағы жер учаскелерi бар жеке тұрғын үйлер салуға арналған тұрғын үй құрылысы жерi;

      2) денсаулық сақтау, мәдениет, сауда, қоғамдық тамақтандыру, тұрмыстық қызмет көрсету, коммерциялық қызмет объектiлерi, сондай-ақ жалпы бiлiм беру, арнаулы орта және жоғары бiлiм беру мекемелерi, әкiмшiлiк, ғылыми-зерттеу мекемелерi, ғибадат үйлерi мен өзге де iскерлік үйлер, құрылыстар мен ғимараттар салынған және соларды орналастыруға арналған қоғамдық iскерлiк құрылыс жерi;

      3) өнеркәсiп, коммуналдық және олардың жұмыс iстеуiн қамтамасыз ететiн қойма объектiлерi, инженерлiк және көлiк инфрақұрылымы объектiлерi салынған және соларды орналастыруға арналған, сондай-ақ осы объектiлердің санитариялық-қорғаныш аймақтарын белгiлеуге арналған өндiрiстiк құрылыс жерi;

      4) темiр жол, автомобиль, өзен, теңiз, әуе және құбыр тасымалы жолдары, инженерлiк инфрақұрылым мен байланыс магистралі өтетiн және соларды салуға арналған көлік, байланыс, инженерлiк коммуникациялар жерi;

      5) ерекше қорғалатын табиғи аумақтар, сауықтыру, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер;

      6) өзендер, табиғи және жасанды су айдындары мен акваториялары, су қорғау аймақтары, гидротехникалық және басқа да су шаруашылығы құрылыстары орналасқан су айдындары мен акваторияларының жерi;

      7) ауыл шаруашылығына пайдаланылатын жер;

      8) алаңдар, көшелер, тротуарлар, өтпелi орындар, жолдар, жағалаулар, парктер, скверлер, қалалық ормандар, бульварлар, тоғандар, жағажайлар, зираттар және халықтың мұқтаждарын қанағаттандыруға арналған өзге де объекттер (cу жолдары, жылыту құбырлары, тазартқыш қондырғылар және жалпы жұрт пайдаланатын басқа да инженерлiк жүйелер) орналасқан және соларды орналастыруға арналған жалпы пайдаланудағы жер;

      9) қала құрылысы қызметiне тартылмаған, елдi мекендi аумақтық тұрғыдан дамытуға және өзiндiк (қосалқы) үй шаруашылығын дамытуға арналған резервтегі және өзге де жер;

      10) крематорийлердi, мал өлiктерiн көму, тұрмыстық қалдықтар тастау орындарын және арнаулы нормативтер мен ережелер белгiленбейiнше пайдалануға болмайтын өзге де объектiлердi орналастыру үшiн бөлiнетiн арнаулы мақсаттағы жер;

      11) қорғаныс және өзге де пайдалану режимiнiң жерi кiруi мүмкін.

      4. Жер учаскелерiн елдi мекендер жерiндегi жалпы пайдаланудағы жерге жатқызуды, сондай-ақ олардың нысаналы мақсатының өзгеруiне байланысты жалпы пайдаланудағы жердің құрамынан алып тастауды өз құзыретiне сәйкес жергiлiктi атқарушы органдар жүзеге асырады.

**108-бап. Елді мекендердің шекараларын (шектерін)**

**белгiлеу және өзгерту**

      1. Елдi мекендердiң шекараларын (шектерiн) белгiлеу мен өзгерту тиiстi жерге орналастыру, сәулет және қала құрылысы органдары бiрлесiп жасаған ұсыныс бойынша белгiленген тәртiппен бекiтiлген қала құрылысы құжаттары негiзiнде жүргiзiледi.

      2. Республикалық маңызы бар қалалар мен Қазақстан Республикасы астанасының шекараларын (шектерiн) Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң ұсынуымен Қазақстан Республикасының Президентi белгiлейдi және өзгертедi.

      3. Облыстық маңызы бар қалалардың шекаралары (шектерi) Қазақстан Республикасы Үкiметiмен келiсу арқылы облыстық өкiлдi және атқарушы органдардың бiрлескен шешiмiмен белгiленедi және өзгертiледi.

      4. Аудандық маңызы бар қалалардың шекаралары (шектерi) облыстық өкiлдi және атқарушы органдардың бiрлескен шешiмiмен белгiленедi және өзгертiледi.

      5. Поселкелер мен ауылдардың (селолардың) шекаралары (шектерi) аудандық (қалалық) өкiлдi және атқарушы органдардың бiрлескен шешiмiмен белгiленедi және өзгертiледi.

      6. Жер учаскелерiн қала, поселке, село шегiне қосу осы учаскелерге меншiк құқығын немесе жер пайдалану құқығын тоқтатуға әкеп соқпайды.

**109-бап. Елдi мекендердiң жерiн пайдалану**

      1. Қалалардың, поселкелердің, селолық елдi мекендердiң барлық жерi олардың бас жоспарларына, жоспарлау мен құрылыс салу жобаларына және аумақты жер-шаруашылық жайғастыру жобаларына сәйкес пайдаланылады.

      Тұрғындар саны 5 мыңнан асатын елдi мекендерде белгiленген тәртiппен бекiтiлген бас жоспарлар болмаған жағдайда осы елдi мекендi дамыту мен онда құрылыс салудың бас жоспарының оңайлатылған схемасымен немесе белгiленген тәртiппен бекiтілген қала құрылысы құжаттарымен жер пайдалануға жол берiледi.

      2. Жалпы пайдаланудағы жерден жер учаскелерi заңды тұлғалар мен азаматтарға, жалпы пайдалануға нұқсан келтiрiлмей, жеңіл үлгідегі құрылыстарды (caуда шатырлары, дүңгіршіктер, жарнама құрылғылары және басқа да сервис объектілері) орналастыру үшiн уақытша жер пайдалануға берілуі мүмкiн. Бұл орайда базарлар, ақылы автотұрақтар (автопарктер) орналастыру үшiн жол (көше, өтпелi жолдар) жиегiнен қоса алғанда, жалпы пайдаланудағы жер құрамынан учаскелер беруге жол берiлмейдi.

      Жалпы пайдаланудағы жерден жер учаскелерi жеке меншiкке оларды жалпы пайдаланудағы жер құрамынан шығарғаннан кейiн ғана берiлуi мүмкiн.

      3. Зираттар орналасқан және соларға арналған жалпы пайдаланудағы жерден елдi мекеннiң қайтыс болған әрбiр тұрғынды немесе осы елдi мекенде қайтыс болған тұрғылықты жерi белгiсiз адамды жерлеу үшiн кемiнде алты шаршы метр жер учаскесi тегiн беріледi.

**110-бап. Қала маңындағы аймақтар**

      1. Қала маңындағы аймақтар жерiнің құрамына қаламен бiртұтас әлеуметтік, табиғи және шаруашылық аумақ құрайтын қала шегiнен тыс жер қосылуы мүмкiн.

      2. Қала маңындағы аймақтарда қала маңындағы ауыл шаруашылық өндiрiсiн интенсивтi дамыту, қала құрылысын ерекше реттеу аймақтарын (қаланы дамытуға, инженерлiк және көлiк инфрақұрылымының қалыпты жұмыс iстеуi үшiн қажеттi ғимараттарды орналастыру мен салуға арналған резервтiк аумақтарды), ормандар, орманды парктер және қорғаныш әрi санитариялық-гигиеналық қызмет атқаратын және халықтың демалыс орны болып табылатын басқа да жасыл екпелер алып жатқан жасыл аймақтарды белгiлей отырып аумақты аймақтандыру жүзеге асырылады.

      3. Қалалардың қала маңындағы аймақтарының ауқымы мен шекараларын жерге орналастыру, сәулет және қала құрылысы мемлекеттiк органдарының бiрлесiп жасаған ұсынысы бойынша осы қалалардың бас жоспарларын бекітетiн мемлекеттiк органдар белгілейді және өзгертеді.

      4. Жердi қала маңындағы аймаққа қосу бұл жерге меншiк құқығы мен оны пайдалану құқығының тоқтатылуына әкеп соқпайды.

      5. Қала маңы аймағына енгiзiлген жердi пайдаланудың тәртiбi мен режимiн қала маңы аймағын белгiлеген орган анықтайды.

      Астана қаласы мен республикалық маңызы бар қалалардың қала маңы аймағына қосылған жердi пайдаланудың тәртiбi мен режимiн аумағы қала маңы аймағына қосылған тиiстi облыстық атқарушы органдармен келiсiлген, аталған қалалардың атқарушы органдарының ұсынысы бойынша Қазақстан Республикасының Үкiметi белгілейдi.

 **12-тарау. Өнеркәсiп, көлiк, байланыс, қорғаныс жерi және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер**

**111-бап. Өнеркәсiп, көлiк, байланыс жерi және ауыл**

**шаруашылығына арналмаған өзге де жер ұғымы**

**және оның құрамы**

      1. Осы Кодексте және өзге де заң актілерiнде белгiленген тәртiппен тиiстi нысаналы мақсат үшiн азаматтар мен заңды тұлғаларға берiлген жер өнеркәсіп, көлiк, байланыс жерi және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жер деп танылады.

      2. Өнеркәсiп, көлiк, байланыс жерiн және ауыл шаруашылығына арналмаған өзге де жердi пайдалану ерекшелiктерi арнаулы заңдармен белгіленедi.

**112-бап. Өнеркәсiп жерi**

      1. Өнеркәсiп жерiне өнеркәсiп объектілерiн орналастыру мен пайдалану үшiн берiлген жер, оның ішінде олардың санитариялық-қорғаныш және өзге де аймақтары жатады.

      2. Пайдалы қазбаларды өндiру ұйымдарына жер учаскелерi жер қойнауын пайдалануға келiсiм-шарт жасасқаннан, жердi баптау мен бұрын пайдаланылған жердi қалпына келтiру жобасы бекiтiлгеннен кейiн берiледi.

      3. Аталған мақсаттарға берiлетiн жер учаскелерiнiң мөлшерi белгiленген тәртiпте бекiтiлген нормаларға немесе жобалау-техникалық құжаттамаларға сәйкес белгіленедi, ал жер учаскелерiн бөлiп беру оларды игеру кезектілiгi ескерiле отырып жүргiзiледi.

**113-бап. Көлiк жерi**

      1. Автомобиль, теңiз, iшкi су, темiр жол, әуе объектiлерiнің және өзге де көлік түрiнің қызметін қамтамасыз eтуге және (немесе) оларды пайдалану үшін берiлген жер көлiк жерi болып танылады.

      2. Автомобиль, теңiз, iшкi су, темiр жол, әуе объектiлерiн және өзге де көлiк түрiн дамыту, салу және қайта құру үшiн жағдай жасау мақсатында көлiк туралы заңдарда көзделген тәртiппен жердi резервте сақтау жүзуге асырылуы мүмкiн.

**114-бап. Темiр жол көлiгi жерi**

      1. Темiр жол көлiгi қажеттерiне арналған жерге:

      1) магистраль жолдары мен солармен технологиялық байланыстағы құрылыстар мен ғимараттарға (темiр жол белдеуi, көпiрлер, туннельдер, виадуктер, дабыл жабдықтары, қызметтік-техникалық үйлер);

      2) кiрме жолдарға;

      3) энергетикалық, локомотивтiк, вагондық, жол және жүк шаруашылығы, сумен жабдықтау және арна жүргiзу үйлерi, ғимараттары, қорғаныш және бекіту екпелерi, қызметтiк және темiр жол көлiгiне қызмет көрсету жөнінде арнаулы мақсаттағы өзге де объектiлерi бар темiр жол станцияларына (вокзалдар);

      4) темiр жол жерiне бөлiнген алаптар мен қорғаныш аймақтарына бөлiнген жер жатады.

      2. Темiр жол көлiгi қажеттiгiне арналған жер учаскелерi жобалау-техникалық құжаттамасына және темiр жол жолдары мен темiр жол станцияларын дамытудың бас схемаларына сәйкес, белгiленген тәртiпте бекiтiлетiн нормативтер бойынша берiледi.

      3. Тұрғындардың қауiпсiздiгi қамтамасыз ету, сондай-ақ темiр жол көлiгi қажеттiлiгiне арналған бөлiнген жер алабына жанасқан жер учаскелерiндегi объектiлердi қауiпсiз пайдалану мақсатында аймақтарды белгiлеу мақсаттарымен сыйыспайтын қызмет түрлерi шектелетiн немесе оларға тыйым салынатын шегінде жер пайдаланудың ерекше шарттарымен қорғаныш аймақтары белгiленедi.

      4. Темiр жол көлiгiнің қорғаныш аймақтарына: қорғаныш орман алаптары, ғимараттардың, қондырғылар мен басқа да көлiк объектiлерiнің сақталушылығын, төзiмдiлiгi мен орнықтылығын қамтамасыз ету үшiн қажетті жер учаскелерi, сондай-ақ темiр жол көлiгi жерiнен бөлiнетiн алаптарға жанасқан, сел қаупi, көшкiн қаупi бар аймақтарда және басқа да қауiптi ықпалдарға бейiмдi жерлерде орналасқан жер учаскелерi кіредi.

      Қорғаныш аймақтары жер учаскелерiн жер учаскелерiнiң меншiк иелерi мен жер пайдаланушылардан алмай белгiленуi мүмкiн.

**115-бап. Автомобиль көлiгi жерi**

      1. Автомобиль көлiгi қажеттерiне арналған жерге:

      1) автомобиль жолдарына, олардың конструкциялық элементтеріне және жол ғимараттары мен олармен технологиялық байланысқан құрылыстар және ғимараттарға;

      2) автовокзалдар мен автостанцияларды, автомобиль көлiгiнiң басқа объектілерiн және жер бетi мен жер асты үйлерiн, құрылыстарын, ғимараттарын, қондырғыларын пайдалану, ұстау, cалу, қайта құру, жөндеу, дамыту үшін қажетті жол шаруашылығы объектiлерiн орналастыру үшiн;

      3) автомобиль жолдарына бөлiнетiн алаптар белгілеу үшiн бөлiнген жер жатады.

      2. Автомобиль көлiгi қажеттi үшiн бөлiнетiн алаптарға арналған жер учаскелерi белгiленген нормалардың негiзiнде жолдың санатына қарай және жобалау құжаттамаларына сәйкес беріледi.

      3. Тұрғындардың қауiпсiздiгiн қамтамасыз ету және автомобиль жолдарын пайдалануға жағдай жасау үшiн жол қозғалысы қауіпсiздiгі талаптары ескеріле отырып, оларды пайдаланудың ерекше режимiн белгiлеп, ортақ пайдаланудағы жер учаскелерiнiң халықаралық және республикалық автомобиль жолдарына бөлiнетiн алаптарға екi жағынан жанасатын түрде жол бойындағы алаптар құрылады.

      4. Жол бойындағы алаптарда және ортақ пайдаланудағы халықаралық және республикалық автомобиль жолдарының бөлiнген алаптарында жол қызметi объектiлерi мен жол сервисi объектiлерiнен басқа, күрделi ғимараттар құрылысына тыйым салынады.

**116-бап. Теңiз және iшкi су көлiгi жерi**

      Теңiз және iшкi су көлiгi қажеттерiне арналған жерге теңiз және өзен порттарын, причалдар, пристаньдар, гидротехникалық ғимараттар, жер бетi және жер асты үйлерiн, құрылыстарын, ғимараттарын, қондырғыларын пайдалану, ұстау, салу қайта құру, жөндеу, дамыту үшiн қажеттi басқа объектiлердi және теңiз және iшкi су көлiгiнің басқа да объектiлерiн орналастыру үшiн бөлiнiп берілген жер жатады.

**117-бап. Әуе көлiгi жерi**

      Әуе көлiгi қажеттерiне арналған жерге әуежайлар, әуеайлақтар, әуе вокзалдарын, ұшып көтерiлу-қону алаптарын және жер бетi және жер асты үйлерiн, құрылыстарын, ғимараттарын, қондырғыларын пайдалану, ұстау салу, қайта құру, жөндеу, дамыту үшiн қажеттi басқа да жер үстiндегi объектілердi және әуе көлiгiнің басқа да объектiлерiн орналастыру үшiн бөлiнiп берiлген жер, сондай-ақ олардың қорғаныш аймақтары жатады.

      Қорғаныш аймақтары жер учаскелерінің меншiк иелерi мен жер пайдаланушылардан жер учаскелерiн алмай белгiленуi мүмкiн.

**118-бап. Құбыр тасымалы көлiгi жерi**

      Құбыр тасымалы көлiгi қажеттерiне арналған жерге су құбырын, газ құбырын, мұнай құбырын және жер бетi және жер үйлерiн құрылыстарын арақтарын, қондырғыларын пайдалану, ұстау, салу, қайта құру, жөндеу, дамыту үшiн қажеттi объектiлердi және құбыр жүргiзу көлiгiнің басқа да объектiлерiн орналастыру үшiн бөлiнiп берiлген жер жатады. Қорғаныш аймақтары жер учаскелерiнің меншiк иелерi мен жер пайдаланушылардан жер учаскелерiн алмай белгiленуi мүмкiн.

**119-бап. Байланыс және энергетика жерi**

      1. Байланыс, радиохабарларын тарату, теледидар, ақпаратнама қажеттерiне арналған жерге тиiстi инфрақұрылымдардың объектiлерiн орналастыру үшiн бөлiнiп берiлген жер, кабельдік, радиорелейлiк және байланыстың әуе желiлерi, соның iшiнде жер астындағы желiлер, сондай-ақ олардың қорғаныш аймақтары жатады.

      2. Энергетика жерiне:

      1) гидроэлектрстанцияларын, атом станцияларын, жылу станциялары мен олардың ғимараттары мен объектілерiне қызмет көрсететiн басқа да электрстанцияларын орналастыру;

      2) электр қуатын берудiң әуе желiлерiн, электр қуатын берудiң кабельдiк желiлерінің жер бетi ғимараттарын, кiшi станцияларды, үлестiру пункттерiн, энергетиканың басқа да ғимараттары мен объектiлерiн орналастыру үшiн бөлiнiп берiлген жер учаскелерi жатады.

      Тұрғындардың қауiпсiздiгiн қамтамасыз ету және энергетика мен байланыс объектiлерiн пайдалануға жағдай жасау үшiн, белгiленген тәртiпте бекiтiлген құрылыс нормалары мен ережелерi, электр желiлерi мен байланыс желiсiн қорғау ережелерi және басқа да нормативтiк құжаттардың негiзiнде электр желiлерi мен байланыс желiсiнiң қорғаныш аймақтары белгiленуi мүмкiн.

**120-бап. Қорғаныс қажеттерiне арналған жер**

      1. Қарулы Күштердің және қорғаныс саласындағы мiндеттердi атқаратын басқа да әскерлердің әскер бөлiмдерiн, әскери полигондарды, әскери-оқу орындары мен өзге де ұйымдарын және олардың объектiлерi мен ғимараттарын орналастыру мен олардың тұрақты қызметi үшiн Қазақстан Республикасының Yкiметi берген жер учаскелерi қорғаныс қажеттеріне арналған жер деп танылады.

      2. Қорғаныс қажеттерiне байланысты жаттығулар мен басқа да шаралар жүргiзу үшiн жердi уақытша пайдалану қажет болған жағдайда жер учаскелерiнің меншiк иелерiнен және жер пайдаланушылардан алып қойылмайды.

      Осы жердi пайдалану iздестiру жұмыстарын жүргiзу үшін, сондай-ақ ерекше шарттармен пайдаланылатын аймақтар үшiн белгiленген тәртiпке қарай жүзеге асырылады.

      Жер учаскелерiн аталған мақсаттарда пайдалануға рұқсатты облыстық атқарушы орган бередi.

      3. Қазақстан Республикасының Мемлекеттiк шекарасын күзету және қорғауды қамтамасыз ету мақсатында инженерлiк-техникалық ғимараттар мен қоршауларды, шекаралық белгiлердi, шекаралық орман жолдарын, коммуникацияларды, Қазақстан Республикасының Мемлекеттiк шекарасы арқылы өту пункттерiн жайластыру мен ұстау үшiн жер учаскелерi беріледi.

      4. Аудандық атқарушы органдар әскери бөлiмдермен келiсе отырып, қорғаныс қажеттерiне берiлген жерден ауыл шаруашылығына пайдалану үшiн жеке және заңды тұлғаларға жекелеген жер учаскелерін уақытша жер пайдалануға бере алады.

**121-бап. Жердi ерекше шарттармен пайдалану аймақтары**

      1. Халықтың қауiпсiздiгiн қамтамасыз ету және өнеркәсiп, көлiк объектiлерi мен өзге де объектiлердi пайдалану үшiн қажеттi жағдайлар жасау мақсатында аймақтар белгiленiп, олардың шегiнде аймақтардың белгiлеу мақсатымен сыйыспайтын қызмет түрлерiне шек қойылады немесе тыйым салынады.

      2. Жердi ерекше шарттармен пайдалану аймақтарына:

      1) өнеркәсiп орындарының санитариялық-қорғаныш аймақтары;

      2) темiр жол мен автомобиль жолдары бойына жанасып жатқан сел қаупi, көшкiн қаупi бар және қорғаныштық орман аймақтары;

      3) су тартқы құрылғылардың қорғаныш аймақтары;

      4) аэродром маңындағы өңiрлер;

      5) магистральды құбыр жолдарының, байланыс, радио және электр желілерiнің күзет аймақтары;

      6) су күзету аймақтары мен өңiрлерi;

      7) әскери полигондардьң аумақтары жатады.

      3. Ерекше жағдайларда пайдаланылатын аймақтарға енгiзiлген жер сол жерлерде арнаулы белгiлермен көрсетiледi. Су тартқы құрылғыларды күзету аймағының бiрiншi белдеуiн қоспағанда, аталған жерлер жер учаскелерiнің меншік иелерi мен жер пайдаланушылардан алынбауы мүмкiн.

      4. Аталған аймақтардың шекаралары мен олардағы жерді пайдалану режимiн нормаларға және жобалау-техникалық құжаттарға сәйкес жердi меншiкке немесе жер пайдалануға беру туралы шешiм қабылдаған орган белгiлейдi.

 **13-тарау. ЕРЕКШЕ ҚОРҒАЛАТЫН ТАБИҒИ АУМАҚТАРДЫҢ ЖЕРI, САУЫҚТЫРУ, РЕКРЕАЦИЯЛЫҚ ЖӘНЕ ТАРИХИ-МӘДЕНИ МАҚСАТТАҒЫI ЖЕР**

**122-бап. Ерекше қорғалатыН табиғи аумақтардың жерi**

      1. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерiне биосфералық қорықтарды қоса, мемлекеттiк табиғи қорықтардың, мемлекеттiк ұлттық табиғи парктердiң, мемлекеттiк табиғи резерваттардың, мемлекеттiк табиғи парктердiң, мемлекеттiк табиғат ескерткiштерiнің, мемлекеттік қорық аймақтарының, мемлекеттiк табиғи кiшi қорықтардың, мемлекеттiк зоологиялық парктердiң, мемлекеттiк ботаникалық бақтардың, мемлекеттiк дендрологиялық парктердің, мемлекеттiк табиғи қорық-сепортерлердің жерi жатады.

      2. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерi мемлекет меншiгiнде болады және жекешелендiруге жатпайды.

      Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерiн өзге қажеттерге алып қоюға жол берiлмейдi.

      Ауыл шаруашылығы өндiрiсiн жүргiзу үшiн пайдаланылатын, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жерiндегi ауыл шаруашылық алқаптары аталған мақсаттар үшiн, Қазақстан Республикасының заңдарымен белгiленген тәртiпте, ерекше қорғалатын табиғи аумақтар шекараларындағы елдi мекендерде тұратын Қазақстан Республикасының азаматтарына берiлуi мүмкiн.

      3. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтар ғылыми, мәдени-ағарту, оқу, туристiк және рекрациялық, шектеулi шаруашылық мақсаттары үшiн Қазақстан Республикасының заңдарында белгiленген тәртiп пен шарттарда пайдаланылуы мүмкiн.

      Мәдени-ағартушылық шаралар жүргiзу үшiн ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда мұражайлар, лекторийлер, экспозициялар, демонстрациялық учаскелер мен басқа да қажеттi объектілер құрылуы мүмкін.

      Туризм және рекреация жүргiзу үшiн ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда туристiк соқпақтармен, көрсету алаңдарымен, бивак алаңдары, көлiк тұрақтарымен, кемпингтермен, палаткалық лагерлермен, қонақ үйлерiмен, мотельдермен, туристік базалармен, қоғамдық тамақтану, сауда және басқа да мәдени-тұрмыстық мақсаттағы объектiлермен жабдықталған арнайы учаскелер бөлiнедi.

      Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарда туристiк және рекреациялық қызмет оларды қорғау режимi ескеріле отырып шектеледi және Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес реттеледi.

      Ерекше қорғалатын табиғи аумақтарды шектеулi шаруашылық мақсаттарында пайдалануға тапсырыс режимiмен және шаруашылық қызметтің реттелетiн режимiмен арнайы бөлiнген учаскелерде ғана жол берiледi.

**123-бап. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет**

**және қорғаныш аумақтары жерi**

      1. Ерекше қорғауды қамтамасыз ету үшiн осы аймақтар шегiнде мемлекеттiк табиғи-қорық қорының объектiлерiн сақтау мен молайтуға терiс әсер ететiн кез келген қызметке тыйым салынып, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет және қорғау аймақтары белгiленуi мүмкiн.

      Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтарының шекарасы мен оларды пайдалану режимiн жергiлiктi өкілеттi және атқарушы органдар белгілейдi.

      2. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтарының жерi арнаулы белгiлермен көрсетiледi.

      3. Ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтары шегіндегi жер учаскелерi осы аймақтарды күзетудің белгiленген режимiн сақтай отырып пайдаланылады және осы Кодексте белгiленген талаптарға сәйкес мемлекеттік қажеттер үшiн алып қойылуы (сатып алынуы) мүмкiн.

**124-бап. Жердi ерекше қорғалатын табиғи аумақтар**

**санатына жатқызу және оны резервте қалдыру**

      Жердi ерекше қорғалатын табиғи аумақтар санатына жатқызу және жердi ерекше қорғалатын табиғи аумақтар үшiн резервте қалдыру Қазақстан Республикасының ерекше қорғалатын табиғи аумақтар туралы заңдарына сәйкес жүзеге асырылады.

**125-бап. Сауықтыру мақсатындағы жер**

      1. Сауықтыру мақсатындағы жерге табиғи шипалы факторлары бар курорттар, сондай-ақ аурудың алдын алу мен емдеудi ұйымдастыру үшiн қолайлы жер учаскелерi жатады.

      2. Адам ауруының алдын алу және оны емдеудi ұйымдастыру yшiн қолайлы санитарлық және экологиялық жағдайды сақтау мақсатында сауықтыру мақсатындағы аумақтар жерінде заңдарға сәйкес санитариялық-қорғаныш аймақтары белгiленедi.

      Сауықтыру мақсатындағы жердің күзет, санитариялық-қорғаныш және өзге де қорғаныш аймақтарының шекарасы мен оны пайдалану режимiн жергiлiктi өкiлдi және атқарушы органдар анықтайды.

      3. Белгiленген санитариялық режимге сәйкес осы жер учаскелерiн шаруашылық айналымынан толық алып қою (санитариялық-қорғаныш аймақтарының бiрiншi белдеуi) көзделетiн жағдайлардан басқа санитариялық-қорғаныш аймақтары шегiндегi жер учаскелерi жер учаскелерiнің меншiк иелерi мен жер пайдаланушылардан алып қойылмайды. Бұл орайда аталған учаскелер осы Кодексте белгiленген шарттарға сәйкес мемлекеттiк қажеттер үшiн алып қойылады (сатып алынады).

      Жер учаскелерiн санитариялық-қорғаныш аймақтарының екiншi және үшiншi белдеулерi шекараларында пайдалану осы да нормативтік құжаттардың негізінде электр желілері мен байланыс желісінің қорғаныш аймақтары белгіленуі мүмкін.

**126-бап. Рекреациялық мақсаттағы жер**

      1. Халықтың ұйымдасқан түрде жаппай демалысы мен туризмiне арналған және сол үшiн пайдаланылатын жер рекреациялық мақсаттағы жер деп танылады.

      2. Рекреациялық мақсаттағы жер құрамына демалыс үйлерi, пансионаттар, кемпингтер, дене шынықтыру және спорт объектiлерi, туристiк базалар, стационарлық және палаткалық туристiк-сауықтандыру лагерлерi, балық аулаушы және аңшы үйлерi, орман парктерi, туристiк соқпақтар, трассалар, бала және спорт лагерлерi, осы сияқты басқа да объектiлер орналасқан жер учаскелерi кiруi мүмкiн. Рекреациялық мақсаттағы жерге қала маңындағы жасыл аймақ жерлерi де жатады.

      3. Рекреациялық мақсаттағы жердi пайдалану тәртiбi мен режимiн жергiлiктi өкiлдi және атқарушы органдар анықтайды.

      4. Жер учаскелерiнің меншiк иелерiмен және жер пайдаланушылармен келiсiм бойынша белгiленген туристiк соқпақтар мен трассаларды пайдалану сервитут негiзiнде жүзеге асырылуы мүмкін.

      5. Рекреациялық мақсаттағы жерде олардың нысаналы мақсатына сәйкес келмейтiн қызметке тыйым салынады.

**127-бап. Тарихи-мәдени мақсаттағы жер**

      1. Тарихи-мәдени қорықтар, мемориалдық парктер, қорымдар, археологиялық парктер (қорғандар, қала орындары, тұрақтар), сәулет-ландшафт кешендерi, жартастағы кескiндер, дiни ғибадат ғимараттары, шайқас және ұрыс алаңдары алып жатқан жер учаскелерi тарихи-мәдени мақсаттағы жер деп танылады.

      2. Тарихи-мәдени мақсаттағы жерге жатқызылған жер учаскелерi заңдармен белгiленген жағдайларды қоспағанда, жер учаскелерінің меншiк иелерi мен жер пайдаланушылардан алып қойылмайды.

      Жергiлiктi атқарушы органдар тарихи-мәдени мақсаттағы жердiң жекелеген учаскелерiнде, соның iшiнде зерттеуге және консервациялауға жататын мәдени мұра объектiлерiнде кез келген шаруашылық қызметiне шектеу қояды.

 **14-тарау. ОРМАН ҚОРЫНЫҢ ЖЕРI**

**128-бап. Орман қорының жерi ұғымы мен оның құрамы**

      1. Орманы бар, сондай-ақ ормансыз, бiрақ орман шаруашылығының мұқтаждарына берiлген жер учаскелерi орман қорының жерi деп танылады.

      2. Орман қорының жерi мемлекеттiк және жеке орман қоры жерiнен тұрады.

      3. Табиғи орманы бар және мемлекеттiк қаражат есебiнен құрылған жасанды орманы бар жер, сондай-ақ орман шаруашылығын жүргiзетiн мемлекеттiк ұйымдардың тұрақты жер пайдалануына берiлген ормансыз жер мемлекеттiк орман қорының жерiне жатады.

      4. Жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалар қаражатының есебiнен құрылған және олардың жеке меншігіне берiлген жасанды орманы бар жер жеке орман қоры жерiне жатады.

**129-бап. Орман қорының жерiн ауыл шаруашылық**

**мақсаттары үшiн жер пайдалануға беру**

      Орман қоры жерiнде орман шаруашылығының мұқтаждарына пайдаланылмайтын ауыл шаруашылық алқаптары орман заңдарына сәйкес жеке және заңды тұлғаларға ауыл шаруашылық мақсаттары үшін берiлуі мүмкін.

**130-бап. Орман қоры жерiн жердiң басқа**

**санаттарына ауыстырудағы шектеулер**

      Орман қоры жерiн орман шаруашылығын жүргiзуге байланысты емес мақсаттар үшiн жердiң басқа санаттарына ауыстыруды Қазақстан Республикасының Үкiметi жүзеге асырады.

**131-бап. Орман шаруашылығы өндiрiсi шығындарын өтеу**

      1. Орман шаруашылығын жүргiзуге байланысты емес мақсаттарға орман алқаптарын пайдалану үшін алып қоюдан немесе жеке және заңды тұлғалардың қызметi салдарынан жер сапасының нашарлауынан туындаған орман шаруашылығы өндiрiсiнiң шығындары республикалық бюджет кiрiсiне өтелуге тиiс.

      2. Орман шаруашылығы өндірісінің шығынын өтеудi орман шаруашылығын жүргiзуге байланысты емес мұқтаждар үшiн орман қоры жерiнен жер учаскелерi берiлетiн тұлғалар жүргiзедi.

      3. Орман алаптарын орман және ауыл шаруашылығын жүргiзуге байланысты емес мақсаттарда пайдалану үшiн алып қоюдан туындаған орман шаруашылығы өндiрiсiнің шығындарын өтеудiң нормативтерiн Қазақстан Республикасының Үкіметі белгiлейдi.

 **15-тарау. СУ ҚОРЫНЫҢ ЖЕРI**

**132-бап. Су қорының жерi ұғымы мен оның құрамы**

      Су айдындары (өзендер және соларға теңестiрiлген арналар, көлдер, су қоймалары, тоғандар мен басқа да iшкi сулар, аумақтық сулар), мұздақтар, батпақтар, су көздерiнде орналасқан  ағысты реттегіш су шаруашылығы құрылыстары бар жер, сондай-ақ су қорғау аймақтары мен осы құрылыстардың алаптарына және ауыз сумен қамтамасыз етудiң су алу жүйелерiн санитариялық қорғау аймақтарына бөлiнген жер еу қорының жерi деп танылады.

**133-бап. Су қоры жерiне меншiк құқығы**

      1. Су айдындары (өзендер және соларға теңестiрілген арналар, көлдер, су қоймалары, iшкi сулар, аумақтық сулар), мұздақтар, батпақтар, мемлекетаралық және республикалық маңызы бар су шаруашылығы құрылыстары бар су қорының жерi, сондай-ақ осы құрылыстардың су қорғау алаптарына және ауыз сумен қамтамасыз етудiң еу алу жүйелерiн санитарияльқ қорғау аймақтарына бөлiнген жер мемлекет меншiгiнде болады.

      2. Ауданаралық (облыстық) және шаруашылықаралық (аудандық) маңызы бар су шаруашылығы құрылыстары алып жатқан су қоры жерiне құрамындағы жер учаскелерi, бiр шаруашылық жүргiзушi субъектiнің жер учаскесiне қызмет ететiн ирригациялық құрылыстар, аталған қондырғылар жекешелендiрiлген жағдайда, Қазақстан Республикасының азаматтары мен мемлекeттік емес заңды тұлғаларының жеке меншiгiнде болуы мүмкін.

      3. Осы баптың 2-тармағында санамаланған екi немесе одан да көп жер учаскелерiнің меншiк иелерi мен жер пайдаланушыларға қызмет көрсететiн су шаруашылығы құрылыстарының жер учаскелері оларға ортақ меншiк немесе ортақ жер пайдалану құқығында берiледi.

**134-бап. Су айдындары жағалауын бойлай су қорғау**

**аймақтары мен белдеулерiне жер бөлу**

      1. Жергіліктi атқарушы органдар өзендер, көлдер, су қоймалары, арналар, ішкi сулар, мұздақтар, батпақтар, гидротехникалық және басқа да су шаруашылығы қондырғылары жағалауын бойлай, су қорын пайдалану мен қорғауды басқарудың уәкілетті органдары ұсынысымен су қорғау аймақтары мен белдеулерiне жер учаскелерiн бөледi.

      2. Су қорғау аймақтары мен белдеулерiне қосылған жер учаскелерiн пайдалану су заңдарының талаптарына сәйкес жүзеге асырылады.

**135-бап. Су қоры жерiнің құрамындағы жер учаскесiн беру**

      Жергiлiктi атқарушы органдар су қорын пайдалану мен қорғауды басқарудың уәкiлетті органдарымен жасалған келiсім бойынша су қоры жерiнің құрамындағы жер учаскелерiн ауыл шаруашылығының, орман, балық, аңшылық шаруашылықтарының мұқтаждары үшiн және жер учаскесiнiң негiзгi нысаналы мақсатына қайшы келмейтiн басқа да мақсаттар үшiн жеке және заңды тұлғалардың уақытша жер пайдалануына беруi мүмкiн.

**136-бап. Су қорының жерiн пайдалану тәртiбi**

      Су қорының жерiн пайдалану осы Кодексте және су заңдарында белгiленген тәртiп пен жағдайларда жүзеге асырылады.

 **16-тарау. Босалқы жер**

**137-бап. Босалқы жер құрамы**

      1. Меншiкке немесе жер пайдалануға берiлмеген және аудандық атқарушы органдардың қарамағындағы барлық жер босалқы жер болып табылады.

      2. Ядролық қару сынағы жүргiзiлген жер учаскелерi Қазақстан Республикасы Үкiметiнің шешiмiмен босалқы жер құрамына көшiрiледi және аталған жердiң құқықтық режимi осы Кодекстiң 143-бабына сәйкес анықталады.

**138-бап. Босалқы жердi беру**

      Босалқы жер осы Кодексте белгіленген тәртіппен жағдайларда, оны басқа санаттарға ауыстырғаннан кейiн, ауыл шаруашылығының, өнеркәсіптің мұқтаждары үшiн және өзге де мақсаттар үшiн меншiкке немесе жер пайдалануға берiледi.

 **4-бөлiм. Жердi қорғау, мемлекеттік бақылау, жерге орналастыру, мониторинг және жер кадастры 17-тарау. Жердi қорғау**

**139-бап. Жердi қорғаудың мақсаттары мен мiндеттерi**

      1. Жердi қорғау жердi қоршаған ортаның бiр бөлiгi ретiнде қорғауға жердi ұтымды пайдалануға, жердi ауыл шаруашылығы мен орман шаруашылығы айналымынан негiзсiз алып қоюды болғызбауға, сондай-ақ топырақтың, құнарлылығын қалпына келтiру мен арттыруға бағытталған құқықтық, ұйымдық, экономикалық, технологиялық және басқа iс-шаралар жүйесiн қамтиды.

      2. Жердi қорғау мақсаттары:

      1) өндiрiстің экологиялық қауiпсiз технологияларын ынталандыру және орман мелиорациялау, мелиорациялау және басқа да iс-шараларын жүргiзу арқылы жердің азып-тозуы мен бүлiнуi, шаруашылық қызметтің басқа да қолайсыз зардаптарын болғызбау;

      2) азып-тозған немесе бүлiнген жердi жақсарту мен қалпына келтiрудi қамтамасыз ету;

      3) жердi оңтайлы пайдаланудың экологиялық нормативтерiн тәжiрибеге енгiзу болып табылады.

**140-бап. Жердi қорғау**

      1. Жер учаскелерiнiң меншiк иелерi мен жер пайдаланушылар:

      1) жердi тозудан және шөлейттенуден, су және жел эрозиясынан, селден, су басудан, батпақтанудан, қайталап сортаңданудан, құрғап кетуден, тапталудан, өндiрiс пен тұтыну қалдықтарымен, химиялық, биологиялық, радиоактивтi және басқада зиянды заттармен ластанудан, басқа да бүлiну процестерiнен қорғауға;

      2) ауыл шаруашылық жерiн карантиндік зиянкестер мен өсiмдiктер ауруларын жұқтырудан, арамшөп, бұта мен шiлiк басып кетуден, жердiң жай-күйi нашарлауының өзге де түрлерiнен қорғауға;

      3) бүлiнген жердiң жаңғыртылуына, оның құнарлылығын және жердің басқа да пайдалы қасиеттерiн қалпына келтiру мен оны шаруашылық айналымына уақтылы тартуға;

      4) жердiң бүлiнуiне байланысты жұмыстар жүргiзген кезде топырақтың құнарлы қабатын алуға, сақтауға және пайдалануға бағытталған iс-шаралар жүргiзуге мiндеттi.

      2. Жердің азып-тозуын, топырақтың және ластанған аумақтардың құнарлылығын қалпына келтiру мақсатында, сондай-ақ азып-тозған шаруашылық алқаптарының топырақтың, химиялық, биологиялық, радиоактивтi және басқа да зиянды заттармен жол беруге болатын шектi шоғырлану және жол беруге болатын шектi радиациялық әсер деңгейi нормативтерiнен тыс ластанған, өндiрiс және тұтыну қалдықтарымен, сарқынды сулармен ластанған жердің, сондай-ақ карантиндік зиянкестер мен өсімдік аурулары жұққан жердің құнарлылығын қалпына келтiру мүмкiн болмаған жағдайларда Қазақстан Республикасының Үкiметi белгiлейтiн тәртiппен жердi консервациялау көзделеді.

      3. Жер учаскелерінің меншiк иелерi мен жер пайдаланушылардың жердi ұтымды пайдалану мен қорғауға мүдделілігiн арттыру мақсатында бюджет заңдары мен салық туралы заңдармен белгiленген тәртiпте жердi қорғау мен пайдалануға экономикалық ынталандыру жүзеге асырылуы мүмкiн.

**141-бап. Топырақта зиянды заттардың жол беруге болатын**

**шектi шоғырлану нормативтерi**

      1. Топырақта зиянды заттардың, зиянды микроорганизмдер мен топырақты ластайтын басқа да биологиялық заттардың жол беруге болатын шектi шоғырлану нормативтерi адамның денсаулығы мен қоршаған ортаны қорғау мүдделерiнде оның жай-күйiн бағалау үшiн белгiленедi.

      2. Аталған нормативтер Қазақстан Республикасының заңдарында белгiленетiн тәртiппен бекiтiледi.

**142-бап. Жердiң жай-күйiне әсер ететiн, үйлердi**

**(құрылыстарды, ғимараттарды) және басқа да**

**объектiлерді жобалау мен пайдалануға беруге**

**қойылатын экологиялық, санитариялық-гигиеналық**

**және өзге де арнайы талаптар**

      1. Жердiң жай-күйiне терiс ықпал ететiн жаңа және қайта құрылатын үйлердi (құрылыстардң, ғимараттарды) және басқа да объектiлердi орналастыру, жобалау мен пайдалануға беру кезiнде жаңа техника мен технологияларды енгiзу кезінде жерді қорғау жөнiнде iс-шаралар көзделуге және жүзеге асырылуға, экологиялық, санитариялық-гигиеналық және басқа да арнайы талаптардың (нормалардың, ережелердің, нормативтердің) сақталуы қамтамасыз етілуге тиiс.

      2. Жердің жай-күйiне жасалатын терiс әсердi бағалау және оларды қорғау жөнінде көзделген iс-шаралардың тиімділігі мемлекетi экологиялық сараптаманын, өзге де мемлекетi сараптамалардың нәтижелерi бойынша жүргiзiледi, олардың оң қорытындысы болмайынша жаңа техника мен технологияларды енгiзуге, жердi мелиорациялау бағдарламаларын жүзеге асыруға, үйлер (құрылыстар, ғимараттар) және басқа да объектiлер салуды (реконструкциялауды) қаржыландыруға тыйым салынады.

**143-бап. Радиоактивтi ластануға ұшыраған және ядролық**

**қару сынағы өткiзген жер**

      1. Нормативтен тыс радиоактивтi ластануға ұшыраған немесе халықтың өмiрi мен денсаулығына өзге де түрде қатер төндiретiн жер учаскелерi меншiкке, тұрақты немесе уақытша жер пайдалануға берiлмейдi.

      2. Заңдарда белгiленген санитариялық талаптар мен нормативтерге сәйкес келетiн өнiм алу қамтамасыз етілмейтін, радиоактивтi ластануға ұшыраған жер учаскелерi ауыл шаруашылық айналымынан алынуға және консервациялануға тиiс. Бұл жерде ауыл шаруашылық өнімдерін өндiруге және оны өткізуге тыйым салынады.

      3. Қазақстан Республикасының Үкiметi ядролық қару сынағы өткізілген жер учаскелерiн ядролық қару сынағының зардаптарын жою жөнiндегi барлық iс-шаралар аяқталып, кешендi экологиялық тексеру жүргiзiлгеннен кейiн, мемлекеттiк экологиялық сараптаманың оң қорытындысы болған жағдайда ғана меншiкке немесе жер пайдалануға беруi мүмкiн.

      4. Аталған аумақтардағы ядролық қару сынақтарының зардаптарын жою жөніндегi iс-шаралар қоршаған ортаны қорғау жөнiндегi, жер ресурстарын қорғау мен ұтымды пайдалану жөнiндегi республикалық және облыстық бағдарламалар мен басқа да арнаулы бағдарламаларда көзделедi.

      5. Радиоактивтi ластануға ұшыраған жердi алып қою мен күзету тәртiбi заңдармен белгіленедi.

 **18-тарау. Жердi пайдалануды және қорғауды мемлекеттiк бақылау**

**144-бап. Жердi пайдалануды және қорғауды мемлекеттiк**

**бақылау мiндеттерi**

      Мемлекеттiк бақылаудың мiндеттерi мемлекеттiк органдардың, жеке, заңды тұлғалардың және лауазымды адамдардың жер заңдарының сақталуын қамтамасыз ету, заңдардың бұзылуын анықтау және жою, азаматтар мен заңды тұлғалардың бұзылған құқықтарын орнына келтiру, жер учаскелерiн пайдалану тәртiбiн сақтау, жер кадастры мен жерге орналастырудың дұрыс жүргiзiлуiн және жердi ұтымды пайдалану мен қорғау жөніндегi iс-шараларды орындау болып табылады.

**145-бап. Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк**

**бақылауды ұйымдастыру**

      1. Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк бақылауды жер ресурстарын басқару жөніндегі орталық уәкілеттi орган және оның аумақтық органдары, сондай-ақ өз құзыретi шегiнде өзге де уәкiлеттi органдар жүзеге асырады.

      2. Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк бақылауды жүзеге асыру тәртiбiн Қазақстан Республикасының Yкiметi белгілейдi.

**146-бап. Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк**

**бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдар**

      1. Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдарға:

      1) Қазақстан Республикасының жердi пайдалану мен қорғау жөнiндегi бас мемлекеттік инспекторы;

      2) тиiстi әкiмшілік-аумақтық бiрлiктердiң жерiн пайдалану мен қорғау жөнiндегi бас мемлекеттiк инспекторлар;

      3) жердi пайдалану мен қорғау жөнiндегi мемлекеттік инспекторлар жатады.

      2. Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк басқаруды Қазақстан Республикасының Жердi пайдалану мен қорғау жөнiндегi бас мемлекеттiк инспекторы жүзеге асырады.

      Жер ресурстарын басқару жөнiндегi орталық уәкiлеттi органның басшысы Қазақстан Республикасының Жердi пайдалану мен қорғау жөнiндегi бас мемлекеттiк инспекторы болып табылады.

      Жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдардың басшылары тиiстi әкiмшілік-аумақтық құрылымдардың Жердi пайдалану мен қорғау жөнiндегi бас мемлекеттiк инспекторлары болып табылады.

      Жердi пайдалану мен қорғау жөнiндегi бас мемлекеттiк инспекторларында Қазақстан Республикасының елтаңбасы бейнеленген және өзінің атауы бар құжаттардың бланкiлерi болады.

      Жердi пайдалану мен қорғау жөнiндегi бас мемлекеттiк инспекторларға және мемлекеттiк инспекторларға белгiленген тәртiпте мөр және куәлiк берiледi.

      3. Жердi пайдалану мен қорғау мәселелерi жөнiндегi мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын органның өз құзыретi шегiндегi нұсқаулары барлық мемлекеттiк органдар, жер учаскелерiнің меншiк иелерi мен жер пайдаланушылар үшiн мiндеттi.

**147-бап. Жерді пайдалану мен қорғауды мемлекеттік**

**бақылауды жүзеге асыратын органның функциялары**

      1. Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк бақылауды жүзеге асыратын орган:

      1) мемлекеттiк органдардың, кәсiпорындардың, мекемелердiң, ұйымдар мен азаматтардың жер заңдарын, жер учаскелерiнің нысаналы мақсатына сәйкес пайдаланудың белгiленген режимiн сақтауды;

      2) жер учаскелерiн өз бетiнше алуға жол бермеудi;

      3) жер учаскелерiнiң меншiк иелерiмен жер пайдаланушылардың құқықтарын сақтауды;

      4) жер учаскелерiнiнiң меншiк иелерi мен жер пайдаланушылардың топырақтың құнарлығын қалпына келтiру мен сақтау жөнiндегi ұйымдық-шаруашылық, агротехникалық, орман мелиорациялық және гидротехникалық эрозияға қарсы iс-шаралар кешенiн уақытылы және дұрыс жүргiзудi;

      5) жер учаскелерінің меншiк иелерi мен жер пайдаланушылардың жердiң болып-болмауы, жай-күйi мен пайдаланылуы туралы мәлiметтердi мемлекеттiк органдарға уақытылы беруді;

      6) жердiң жай-күйiне әсер ететiн тұрғын-үй және өндiрiстiк объектiлердi жобалауды, орналастыру мен салуды;

      7) жердi жақсарту, топырақ эрозиясының, тұздану, батпақтану су бacу, шөлейттену, құрғақтану, тығыздалу, қоқыстану, ластану салдарын және жердiң бүлінуін туғызатын басқа да процестердi болдырмау және жою жөнiндегi iс-шараларды уақтылы және сапалы орындауды;

      8) азаматтардың өздерiне жер учаскелерiнің берiлуi туралы арыздарын (өтiнiштерiн) қараудың белгiленген мерзiмiн сақтауды;

      9) межелiк белгiлердiң сақталуын;

      10) жергiлiктi атқарушы органдар уақытша пайдалануға берген жердiң уақтылы қайтарылуын;

      11) бұзылған жердi қалпына келтiрудi;

      12) жердiң бұзылуына байланысты жұмыстарды жүргiзу кезiнде топырақтың құнарлы қабатын алуды, сақтауды және пайдалануды;

      13) жердi пайдалану мен қорғау жөнiндегi жерге орналастыру жобаларын және басқа да жобаларды жүзеге асыруды;

      14) жергiлiктi атқарушы органдардың жер заңдары саласында қабылдаған шешімдерiнің заңдылығын мемлекеттiк бақылауды ұйымдастырады және жүргiзедi.

      2. Мемлекеттiк бақылауды жүзеге асыратын органның функцияларына заңдармен көзделген өзге де мәселелер кiредi.

**148-бап. Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк**

**бақылауды жүзеге асыратын органдар лауазымды**

**адамдарының құқықтары мен мiндеттерi**

      1. Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдардың:

      1) кiнәлiлердi жауапқа тарту туралы мәселенi шешу үшiн жер заңдарының бұзылуы туралы материалдарды тиiстi органдарға жіберуге;

      2) жер заңдарының бұзылуы туралы хаттамалар (актiлер) жасауға;

      3) жер заңдарын бұзғалы үшiн әкiмшiлiк жаза туралы қаулы шығаруға;

      4) жер заңдарын бұзу нәтижесiнде келтiрiлген залалды өтеу туралы iстер бойынша, жер учаскелерiн алып қою және берумен байланысты заңсыз шешiмдердің күшiн жою мәселелерi бойынша, сондай-ақ жеке, заңды және лауазымды тұлғалардан айыппұл өндiрiп алу туралы iстер бойынша сот органдарына жүгінуге;

      5) қарсылықтар тиiстi органдарда (атқарушы биліктiң жоғары органында, сот органдарында) қаралғанға дейiн, жер учаскелерiн алып қою және беру мәселелерi жөнiндегi заңсыз шешiмдердiң орындалуын тоқтата тұруға;

      6) қызметтiк куәлiгiн көрсетіп ұйымдарға кедергiсiз кiруге меншiктегi және пайдаланудағы жер учаскелерiн тексеруге, ал әскери, қорғаныс және басқа арнаулы объектiлер алып жатқан жер учаскелерiн оларға кiруi белгіленген режимi есепке алып тексеруге;

      7) жер учаскелерінің меншiк иелерi мен жер пайдаланушыларға жердi қорғау жер заңдарының бұзылуын жою мәселелерi жөнінде орындауға міндеттi ұйғарымдар беруге;

      8) өндiрiстiк, азаматтық және басқа да құрылыстарды, пайдалы қазба кен орындарын өңдеудi, объектілерді пайдалануды агротехникалық, орман мелиоративтік, геологиялық барлау iздестiру, геодезиялық және өзге де жұмыстарды, егер олар жер заңдарын, ерекше қорғалатын табиғат жерiн пайдаланудың белгiленген режимiн бұзып жүзеге асырылса және топырақтың құнарлы қабатының жойылуына, ластануына немесе бүлiнуiне залалдануына, эрозияның дамуына, тұздануға, батпақтануға және шектес аумақтарды қоса алғанда, топырақ құнарлығын төмендететiн басқа да процестерге әкелiп соқтыруы мүмкiн болса, сондай-ақ егер бұл жұмыстар экологиялық сараптамадан өтпеген не терiс қорытынды алған жобалар бойынша жүзеге асырылса, оларды тоқтата тұруға;

      9) мемлекеттiк органдардан белгiленген тәртiпте бекiтiлген, жер қорының жай-күйi туралы статистикалық есептi алуға;

      10) жерге құқықты куәландыратын құжаттар болмаған жағдайда, тұрғын-үй және өндiрiстiк объектiлердiң салынуын тоқтата тұруға құқығы бар.

      2. Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдар:

      1) жер заңдарын бұзушыларға уақытылы шара қолдануға;

      2) өткiзiлетiн тексерулердің материалдарын объективтi дайындауға мiндеттi.

      3. Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдардың әрекеттерiне (шешiмдерiне) және әрекеттің жасалуына (шешімнің қабылдануына) негiз болған ақпаратқа жоғары тұрған лауазым адамға немесе сотқа шағым берiледi.

      4) Жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттік бақылауды жүзеге асыруға кедергi жасайтын, жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк бақылауды жүзеге асыратын лауазымды адамдарға қатысты күш қолдану қаупін немесе күш қолдану әрекеттерін пайдаланушы лауазымды және жеке адамдар заңдармен белгiленген жауапкершiлiкке тартылады.

 **19-тарау. Жерге орналастыру, мемлекеттiк жер кадастры және жер мониторингі**

**149-бап. Жерге орналастырудың мақсаты мен мазмұны**

      1. Жерге орналастыру жер қатынастарын peттeуге, жердi ұтымды пайдалану мен қорғауды ұйымдастыруға бағытталған жер заңдарының сақталуын қамтамасыз ету жөнiндегi iс-шаралар жүйесi болып табылады.

      2. Жерге орналастыру меншiк нысанына тиесiлiгiне және онда шаруашылық ету нысанына қарамастан барлық санаттағы жерде жүргiзiледi.

      Жерге орналастыру жөнiндегi жұмыстарды жүргiзу нәтижесiнде заңдармен көзделген тәртіпте қаралған және бекiтiлген белгiленген нысаналы мақсаты, жердi пайдалану мен оны қорғау режимi, шектеулер мен ауыртпалықтар, жер учаскелерінің шекаралары, жердiң сапасы мен саны туралы деректер және басқа да деректер жер құқық қатынастары субъектілерінің орындауына мiндеттi болып табылады.

      3. Жерге орналастыру:

      1) ландшафтық-экологиялық көзқарас негiзде жерге орналастырудың, жердi аймақтарға бөлудiң республикалық, облыстық және аймақтық схемаларын (жобаларын) және жер ресурстарын пайдалану, жақсарту және қорғау бағдарламаларын әзiрлеудi;

      2) қолданылып жүрген жер пайдалану iсiн жолға қою мен ретке келтiру жөніндегi шаруашылықаралық жерге орналастыру жобаларын жасауды, орналасқан жерiнде жер учаскелерiнiң шекарасын бөлу мен олардың шекараларын белгiлеудi, жер учаскесiне меншiк құқығына және жер пайдалану құқығына құжаттар жасауды;

      3) орналасқан жерiнде елдi мекендердің шекараларын (шегiн) анықтау мен белгiлеудi, олардың жер-шаруашылық құрылысының жобаларын жасауды;

      4) орналасқан жерiнде әкiмшілік-аумақтық құрылымдардың, ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың және жердi пайдалану мен қорғаудың ерекше жағдайлары бар басқа да жер учаскелерiнің шекараларын белгілеуді;

      5) жерге орналастыру, бүлiнген жерлердi жаңғырту мен жаңа жердi игеру жобаларын, сондай-ақ жердi пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да жобалар әзiрлеудi;

      6) жердi есепке алу iсiн жүргiзудi, пайдаланылмай жатқан, ұтымды пайдаланылмай жүрген немесе нысаналы мақсаты бойынша пайдаланылмай отырған жердi анықтауды;

      7) топографиялық-геодезиялық, картографиялық, топырақтық, геоботаникалық және басқа да зерттеу мен iздестiру жұмыстарын жүргiзудi;

      8) жер ресурстарының жай-күйi мен пайдаланылуының тақырыптық карталары мен атластарын жасауды қамтиды және қамтамасыз етедi.

**150-бап. Жерге орналастыруды жүргiзу**

      1. Жерге орналастыру атқарушы органдардың шешiмi бойынша не жер учаскелерiнің мүдделi меншiк иелерiнің немесе жер пайдаланушылардың өтiнiшi бойынша, сондай-ақ жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдардың бастамасы бойынша жүргiзiледi.

      Жер учаскелерiнiң мүдделi меншiк иелерi мен жер пайдаланушылардың бастамасы бойынша жүргiзiлетiн жерге орналастыру олардың жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органға берген өтiнiштерi негiзiнде жүзеге асырылады.

      2. Жерге орналастыру жұмыстарын Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жерге орналастыру жұмыстарын орындауға белгiленген тәртiпте лицензия алған заңды тұлғалар мен азаматтар орындайды.

      3. Жерге орналастыру жұмыстарын орындау тәртiбi мен технологиясы жерге орналастыру жұмыстарын орындаушылардың барлығына мiндеттi, жер ресурстарын басқару жөнiндегi орталық уәкiлеттi орган бекiтетiн нормативтік-құқықтық актiлермен белгiленедi.

      4. Белгiленген тәртiпте келiсiлген жерге орналастыру құжаттамаларын:

      1) заңдармен белгiленген құзыретiне сәйкес жер ресурстарын басқару жөнiндегi уәкiлеттi орган және оның аумақтық бөлiмшелерi;

      2) жер учаскелерiнiң меншiк иелерi мен жер пайдаланушылар және басқа да тапсырушылар - iшкi шаруашылық жерге орналастыру жобаларын және жердi ұтымды пайдалануға, топырақтың құнарлығын сақтау мен арттыруға байланысты, жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдармен келiсiм бойынша, олардың өз есебiнен әзiрленетiн және жүзеге асырылатын жобаларды;

      3) жер учаскелерiнiң шекараларын қалыптастыруға, оларды жердiң үстiнде анықтауға, жер учаскесiнiң жоспарын дайындауға байланысты жерге орналастыру құжаттамасын, сондай-ақ топографиялық-геодезиялық және картографиялық жұмыстардың, топырақтық, агрохимиялық, геоботаникалық және жерге орналастыру жөнiндегi басқа да зерттеу мен iздестiру жұмыстарының материалдарын, жер ресурстарының жай-күйi мен пайдаланылуының арнайы тақырыптық карталарын құрастыру жөнiндегi материалдарды жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық орган бекiтедi.

      5. Жepге орналастыру құжаттамаларына өзгерiстер бұл құжаттаманы бекiткен органның рұқсатымен ғана енгiзiледi.

      6. Жерге орналастыру жобасын орындау: жобаны жер бетiне көшiрудi; жобаның барлық элементтерiн игерудi; жерге орналастыру материалдары мен құжаттарын рәсiмдеу мен берудi қамтиды.

**151-бап. Жерге орналастыру процесі**

      1. Жерге орналастыру процесi мынадай кезеңдердi қамтиды:

      жерге орналастыру әрекетiн жүргiзудi қозғау;

      дайындық жұмыстары;

      жерге орналастыру болжамдарын, схемаларын, бағдарламаларын және жобаларын әзiрлеу;

      жерге орналастыру құжаттамаларын қарау, келiсу және бекiту;

      жерге орналастыру жобасын орындау.

      2. Жерге орналастыру процесiне қатысушылар жерге орналастыруды өткiзу бойынша тапсырыс берушi, жерге орналастыру құжаттамасын әзiрлеушi, жерге орналастыруды өткiзу кезiнде құқықтары мен заңды мүдделерi қозғалуы мүмкiн үшiншi тұлғалар, сондай-ақ жерге орналастыру құжаттамасын келiсетiн және бекiтетiн мемлекеттiк органдар мен басқа да тұлғалар болып табылады.

      3. Жерге орналастыру процесiне қатысушылардың құқықтары:

      1) жерге орналастыруды жүргiзу жөнiндегi тапсырыс берушiнiң:

      жеке өзi немесе өкiлi арқылы жерге орналастырудың барлық процестерiне қатысуға;

      жерге орналастыру өндiрiсiнiң материалдарымен танысуға;

      өз ұсыныстарын қарауға енгiзуге;

      жерге орналастыру процесiнде пайда болған келiспеушiлiктердi шешуге қатысуға құқығы бар.

      2) әзiрлеушiнiң (жобалау және iздестiру жұмыстарымен айналысатын, сондай-ақ жерге орналастыру жобаларын орындауды жүзеге асыратын жеке немесе заңды тұлға):

      мемлекеттiк органдардан жерге орналастыру туралы қажеттi ақпарат алуға;

      тапсырыс берушiмен келiсiм шарттарында қатынас құруға;

      арнайы рұқсатсыз жерге орналастыру жобаларын жүзеге асыруға бақылау жасауға, жергiлiктi атқарушы органдарға оның нәтижелерi туралы ақпарат беруге және жердi пайдалану мен қорғауды тәжiрибесiн жақсарту жөнiнде ұсыныс жасауға;

      жерге орналастырудың ескiрген схемалары мен жобаларын жетiлдiру мен қайта әзiрлеу туралы ұсыныстар енгiзуге құқығы бар.

      3) жерге орналастыру кезiнде құқықтары мен заңды мүдделерi қозғалуы мүмкiн үшiншi тұлғалардың:

      жерге орналастыру мәселелерiн талқылауға қатысуға және өз мүдделерiн қозғайтын, жерге орналастырудың барысы мен нәтижелерi туралы ақпарат алуға;

      жерге орналастыру процесiнде өздерiнiң мүдделерiн қозғайтын заңсыз әрекеттерге заңға сәйкес шағымдануға құқығы бар.

      4. Жерге орналастыру процесiне қатысушылардың мiндеттерi:

      1) жерге орналастыру процесiнiң барлық қатысушылары:

      Қазақстан Республикасының жер заңдарын ұстануға;

      құзыреттi мемлекеттiк органдардың жердi пайдалану мен қорғау мәселелерi жөнiндегi талаптарын орындауға;

      жерге орналастыру процесiнде жер учаскелерiнiң меншiк иелерi мен жер пайдаланушылар құқықтарының сақталуын қамтамасыз етуге мiндеттi.

      2) жобалау құжаттамасын келiсетiн және бекiтетiн атқарушы органдар оны бiр ай iшiнде қарауға мiндеттi.

      3) жерге орналастыруға тапсырыс берушi:

      жерге орналастырудың мақсатын, мiндеттерiн, мазмұнын, ерекше жағдайлары мен мерзiмдерiн анықтауға;

      қажеттi материалдар мен құжаттарды тапсыруға;

      жұмысты қаржыландыруды ұйымдастыруға;

      бiр ай iшiнде орындалған жұмыстарды қабылдауға немесе дәлелдi түрде бас тартуға мiндеттi.

      4) жерге орналастыру құжаттамасын әзiрлеушi:

      қолданылып жүрген нұсқаулықтар мен әдiстемелiк нұсқауларға, сондай-ақ шарттарға сәйкес барлық жұмыстарды орындауға;

      топырақтың құнарлы қабатын бұза отырып зерттеу, iздестiру және өзге жұмыстар жүргiзiлген жер учаскелерiн бастапқы қалпына келтiруге;

      жерге орналастыру құжаттамасында көзделген iс-шаралардың дұрыстығы, сапасы және экологиялық қауіпсiздiгi үшін жауап беруге мiндеттi.

**152-бап. Мемлекеттiк жер кадастры**

      1. Мемлекеттiк жер кадастры Қазақстан Республикасы жерiнiң табиғи және шаруашылық жағдайы, жер учаскелерiнiң орналасқан жерi, нысаналы пайдаланылуы, көлемi мен шекарасы, олардың сапалық сипаттамасы туралы, жер пайдаланудың есепке алынуы мен жер учаскелерiн кадастрлық құны туралы мәлiметтердiң, өзге де қажеттi мәлiметтердiң жүйесi болып табылады. Мемлекеттiк жер кадастрына жер учаскелерiне құқық субъектiлерi туралы ақпарат енгiзiледi.

      Жер кадастрының құрамдас бөлiгi суармалы жер учаскелерiнiң мелиорациялық жай-күйi, олардың табиғи және ирригациялық-шаруашылық жағдайлары жөнiндегi сапалық сипаттамалары бағалау туралы, оларды пайдаланудың есебi туралы мәлiметтер жүйесiн құрайтын суармалы жердiң мелиорациялық кадастры болып табылады.

      2. Қазақстан Республикасында жер кадастрын жүргiзудi ұйымдастыруды жер ресурстарын басқару жөнiндегi орталық уәкiлеттi орган мен оның аумақтық органдары жүзеге асырады.

      3. Мемлекеттiк жер кадастры Қазақстан Республикасының мемлекеттiк кадастрлар жүйесiнiң құрамдас бөлiгi болып табылады және бiр жүйе бойынша Республиканың барлық аумағында жер ресурстарын басқару жөнiндегi орталық уәкiлеттi орган мемлекеттiк басқару органы болып табылатын, мамандандырылған республикалық мемлекеттiк кәсiпорындар жүргiзедi.

      4. Мемлекеттiк жер кадастрының деректерi мемлекеттiк ақпараттық pecypc болып табылады.

      5. Мемлекеттiк жер кадастры аэрофототопографиялық, фотограмметриялық, кадастрлық суретке түсiрудi, жобалау-iздестiру, картографиялық және бағалау жұмыстарын, топырақ, геоботаникалық және басқа да зерттеулердi және iздестiрулердi, жер мониторингiн, жердi сандық және сапалық есепке алуды және мемлекеттiк жер кадастрын жүргiзуге байланысты басқа да жұмыстар iстеу арқылы жасалады.

      6. Мемлекеттiк жер кадастрының деректерi жердi пайдалану мен қорғауды жоспарлаған кезде, жерге орналастыруды жүргiзген, шаруашылық қызметтi бағалаған кезде және жердi пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да шараларды жүзеге асырған кезде, сондай-ақ бiркелкi мемлекеттiк жер тiзiлiмiн қалыптастыру, құқықтық және басқа да кадастрларды жүргiзу үшiн, жер үшiн төлем мөлшерiн анықтау, жылжымайтын мүлiк құрамында жер учаскесiнiң құнын және табиғи ресурстар құрамындағы жердiң құнын eceпке алу үшiн негiз болып табылады.

      7. Тұйық шекаралармен бөлiнген, белгiленген тәртiпте жер құқық қатынастары субъектiлерiне бекiтiлген жер учаскелерi мемлекеттiк жер кадастрының деректерiне есеп жүргiзу мен оларды сақтаудың бiрлiгi болып табылады.

      8. Жерге меншiк түрiне, жер учаскелерiнiң нысаналы мақсатына және оларды пайдаланудың рұқсат етiлген сипаттамасына қарамастан, Қазақстан Республикасының аумағында орналасқан барлық жер учаскелерi мемлекеттiк кадастрлық есепке алуға жатады.

**153-бап. Мемлекеттiк жер кадастрының мазмұны**

      Мемлекеттiк жер кадастры мынадай жұмыс түрлерiн:

      1) жер учаскесiнiң кадастрлық iсiн жасауды;

      2) жердiң саны мен сапасын есепке алуды;

      3) жер учаскелерiнiң меншiк иелерi мен жер пайдаланушыларды, сондай-ақ жерге құқықтық қатынастардың басқа да субъектiлерiн есепке алуды;

      4) мемлекеттiк тiркеу мақсатында жер учаскелерiн есепке алуды;

      5) жердi мемлекеттiк кадастрлық бағалау мен топырақты бонитировкалауды;

      6) жер учаскелерi мен олардың субъектiлерi туралы деректер банкiн және басқа да жер-кадастрлық ақпаратты қағаз жүзiнде және электрондық түрде жинақтауды, өңдеу мен жүргiзудi;

      7) мемлекеттiк жер кадастрының автоматтандырылған ақпараттық жүйесiн құру мен жүргiзудi;

      8) жер-кадастрлық карталарды, соның iшiнде цифрлық карталарды әзiрлеу мен жүргізудi;

      9) жер-кадастрлық кiтабi мен бiрыңғай мемлекеттiк жер тізілімін жүргізуді;

      10) жер учаскесiне құқықты куәландыратын құжаттарды әзiрлеудi қамтиды.

**154-бап. Тiркеу мақсаты үшiн жер учаскелерiн есепке алу**

      1. Тiркеу мақсаты үшiн жер учаскелерiн және ондағы жылжымайтын мүлiктi есепке алу меншiк құқығы мен басқа да құқықтарды, сондай-ақ жылжымайтын мүлiкке ауыртпалықты мемлекеттiк тiркеудi қамтамасыз ететiн қажеттi шарт болып табылады.

      2. Тiркеу мақсаты үшiн жер учаскелерiн есепке алу жұмыстары тапсырыс берушiнiң қаражаты есебiнен атқарылады.

**155-бап. Қазақстан Республикасының аумағын**

**кадастрлық бөлу**

      1. Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бөлу жер учаскелерiне кадастрлық нөмiр беру мақсатында жүргiзiледi.

      Қазақстан Республикасының аумағын кадастрлық бөлудiң бiрлiгi есептiк кварталдар болып табылады.

      2. Орнын анықтау (ұқсату) мақсатында әрбiр жер учаскесiне кадастрлық нөмiр берiледi.

      3. Кейiннен құқықтық кадастрда пайдаланылатын, есептiк кварталдардың шекаралары мен кодтары сәулет және қала құрылысы, жылжымайтын мүлiкке құқықтарды және олармен жасалатын мәмiлелердi мемлекеттiк тiркеу органдарымен келiсiм бойынша жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдар анықтайды және тиiстi атқарушы органдар бекiтедi.

      4. Жер учаскелерiне кадастрлық нөмiрлер беру мақсатында облыстарға, республикалық маңызы бар қалаларға, аудандарға және облыстық (аудандық) маңызы бар қалаларға берiлетiн кодтардың тiзбесiн Қазақстан Республикасының Үкiметi белгiлейдi.

**156-бап. Жер-кадастрлық құжаттама**

      1. Жер-кадастрлық құжаттама есепке алудың барлық деңгейлерiнде: базалық, тұрақты жаңартылатын және жыл сайын құрылатын құжаттаманы қамтиды.

      2. Базалық жер-кадастры құжаттамасына:

      1) жер-кадастрлық iстер;

      2) жер-кадастрлық кiтап;

      3) жердiң бiрыңғай жер тiзiлiмi;

      4) жер-кадастрлық карталар жатады.

      3. Жер-кадастрлық құжаттаманың құрылымын, құрамын, мазмұны мен нысандарын, сондай-ақ оларды жүргiзу тәртiбiн жер ресурстарын басқару жөнiндегi орталық уәкiлеттi орган бекiтедi.

**157-бап. Мемлекеттiк жер кадастрын жүргiзу тәртiбi**

      1. Мемлекеттiк жер кадастры қағаз бетiнде жүргiзiледi және ақпаратты жинақтаудың, өңдеу мен сақтаудың электрондық жүйелерiн пайдалану арқылы жүргiзiлуi мүмкiн.

      2. Мемлекеттiк жер кадастрын жүргiзу тәртiбi Қазақстан Республикасының заңдарымен белгiленедi.

**158-бап. Мемлекеттiк жер кадастрының мәлiметтерiн**

**беру және кадастр ақпаратын пайдалану**

      1. Белгiлi бiр жер учаскесi туралы мемлекеттiк жер кадастрының мәлiметтерi осы жер учаскесi есепке алынған жерде көшiрме түрiнде берiледi.

      2. Мемлекеттiк жер кадастрының мәлiметтерiн құжаттау қағаз бетiнде және электронды сақтағыштарда жүзеге асырылады. Егер Қазақстан Республикасының заңдарында өзгеше белгiленбесе, қағаз бетiне жазылған мәлiметтер мен электронды сақтағышта жазылған мәлiметтер арасында ауытқу болған жағдайда, қағаз бетiндегi мәлiметтер басым болады.

      3. Жер учаскелерi туралы мәлiметтер жер-кадастрлық карталармен (пландармен) ара қатыста болады.

      4. Мемлекеттiк жер кадастрының мәлiметтерiн құру топографиялық-геодезиялық, аэроғарыштық, картографиялық, жерге орналастырушылық, түгендеушiлiк, топырақтық, геоботаникалық, бағалаулық және өзге де зерттеулер мен iздестiрулер жүргiзумен қамтамасыз етiледi.

      5. Мемлекеттiк жер кадастрын жүргiзудi қамтамасыз ететiн мемлекеттiк органдар, мемлекеттiк кәсiпорындар мен лауазымды адамдар жер-кадастрлық құжаттамаға енгiзiлетiн мәлiметтердiң анықтығын қамтамасыз етуге мiндеттi.

      6. Жер кадастрының мемлекеттiк құпиясы мен өзге шектеуi жоқ мәлiметтерi баршаға қол жетiмдi болып табылады және ақылы негiзде мүдделi жеке және заңды тұлғаларға берiледi. Жер кадастрының мәлiметтерiн мемлекеттiк органдарға осы мақсаттарға көзделген бюджет қаражаты есебiнен ақысыз негiзде жүзеге асырылады.

**159-бап. Жер мониторингi**

      1. Жер мониторингi болып жатқан өзгерiстердi уақтылы анықтау, оларды бағалау, одан әрi дамуын болжау және келеңсiз процестердiң алдын алу мен жою жөнiнде ұсыныстар әзiрлеу мақсатында жүргiзiлетiн, жер қорының сапалық және сандық жай-күйiн базалық (бастапқы), жедел, мерзiмдi байқау жүйесiн бiлдiредi.

      2. Жер мониторингi қоршаған табиғи ортаның жай-күйiне мониторинггiң құрамдас бөлiгi және онымен бiр уақытта басқа да табиғи құрамдас бөлігі және онымен бір уақытта басқа да табиғи орталарға мониторинг жүргізуге арналған база болып табылады.

      Халықаралық ғылыми-техникалық бағдарламаларға сәйкес Қазақстан Республикасы ғаламдық жер мониторингi жұмыстарына қатысуы мүмкiн.

      3. Жерге меншiк нысандарына, оның мақсатты арналуына және жердi пайдалану сипатына қарамастан Қазақстан Республикасының барлық жерi жер мониторингiнiң объектiсi болып табылады.

**160-бап. Жер мониторингінiң мiндеттерi**

      1. Жер мониторингінің мiндеттерi:

      1) жердiң жай-күйінің өзгерiстерiн уақтылы анықтау, оларды бағалау, болжам жасау және келеңсiз процестері салдарынан алдын алу мен оларды жою жөнiнде ұсыныстар әзiрлеу;

      2) мемлекеттiк жер кадастрын жүргiзудi, жерге орналастыруды, жердi пайдалану мен қорғауды бақылауды және жер ресурстарын мемлекеттік басқарудың өзге де функцияларын ақпараттық қамтамасыз ету болып табылады.

      2. Жер мониторингiнiң жердің санаттарына сәйкес келетiн iшкi жүйелерi болады. Аумақтық ауқымына қарай республикалық, аймақтық және жергілікті жер мониторингi жүзеге асырылады.

      3. Жер мониторингiн жүргiзуге арналған ақпарат көздерi жердi жүйелi түрде байқаудың, суретке түсiрудiң, зерттеудiң, түгендеудiң нәтижелерi, жердi пайдалану мен қорғауды мемлекеттiк бақылау материалдары, мұрағат деректерi, жердiң сапалық жай-күйi туралы басқа да мәлiметтер болып табылады.

**161-бап. Жер мониторингiн жүргізу**

      1. Жер мониторингiн жүргiзудi ұйымдастыруды жер ресурстарын басқару жөнiндегi орталық өкiлеттi орган жүзеге асырады.

      2. Жер мониторингiн жүргiзу бойынша мемлекетаралық және халықаралық бағдарламаларды жүзеге асыру Қазақстан Республикасының өзге мемлекеттермен жасасқан келiсiмдерi мен шарттарында анықталатын тәртiппен шарттарда жүзеге асырылады.

      3. Жер мониторингiн жүргiзу және оның мәлiметтерін пайдалану тәртiбi Қазақстан Республикасының Yкiметiмен анықталады.

**162-бап. Жер мониторингi жөнiндегi ақпаратты алу және**

**пайдалану әдістерi**

      1. Жер мониторингі жөнiндегi ақпаратты алу үшін қашықтықтан тексеріп-байқау, жер үстiндегi суретке түсiру және байқау, қорлық деректер қолданылады.

      2. Жер мониторингiн техникалық қамтамасыз ету ақпаратты жинақтау өңдеу және сақтау пункттері бар сәйкес жер ресурстарын басқару жөніндегi аумақтық органдарда жүзеге асырылады.

      3. Жер мониторингiнiң алынған нәтижелерi автоматтандарылған ақпараттық жүйенiң мұрағаттары (қорлары) мен деректер банкiнде жинақталады.

      4. Азаматтар, кәсіпорындар мен мекемелер, халықаралық ұйымдар, шетелдiк заңды және жеке тұлғалар жер мониторингi мәлiметтерiн белгiленген тәртiппен пайдаланады.

**163-бап. Жер қатынастарын жүзеге асыруды қамтамасыз**

**ету жөнiндегi шараларды қаржыландыру**

      1. Облыстардың, астананың және республикалық маңызы бар қалалардың шекарасын орнату кезiнде жүргiзiлетiн жерге орналастыру, жер кадастрын және жер мониторингiн жүргiзу, ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерiнiң паспорттарын құрастыру және Қазақстан Республикасы Үкiметiнiң шешiмi бойынша жүргiзiлетiн өзге де жұмыстар республикалық бюджет қаражаты есебiнен жүзеге асырылады.

      2. Аудандардың, облыстық, аудандық маңызы бар қалалардың, ауылдық (селолық) округтердiң, поселкелердiң, ауылдардың (селолардың) шекарасын орнату кезiнде жүргiзiлетiн жерге орналастыру, жердi аймақтарға бөлу, ауыл шаруашылық алаптарын бiр түрден екiншi түрге ауыстыру, елдi мекендердi жер-шаруашылық орналастыру және жергiлiктi атқарушы органдардың шешiмi бойынша жүргiзiлетiн өзге де жұмыстар тиiстi жергiлiктi бюджет қаражаты есебiнен жүзеге асырылады.

      3. Жер учаскелерiнiң жеке меншiк иелері мен жер пайдаланушылардың өтiнiмдерi бойынша жерге орналастыру олардың қаражаты есебiнен жүзеге асырылады.

 **5-бөлiм. Жер заңдарының орындалуын қамтамасыз ету және қорытынды ережелер 20-тарау. Меншiк құқығы мен жер пайдалану құқығын қорғау және келтiрілген залалды өтеу**

**164-бап. Жеке меншiк құқығы мен жер пайдалану құқығын**

**қорғау**

      Меншiк құқығы мен жер пайдалану құқығы Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексiнде және Қазақстан Республикасының басқа да заң актiлерiнде көзделген тәртiппен қорғалады.

**165-бап. Меншiк иелерiне немесе жер пайдаланушыларға**

**келтiрген залалды өтеу негіздерi**

      Меншiк иелерiне немесе жер пайдаланушыларға келтiрiлген залал:

      1) жер мемлекеттiк қажеттерге меншiк немесе жер пайдалану құқығының тоқтатылуына әкеп соғатындай етiп алып қойылған (сатып алынған);

      2) жер пайдаланудың ерекше режимi белгiленуiне байланысты меншiк немесе жер пайдалану құқығы шектелген;

      3) меншiк иелерiнің немесе жер пайдаланушылардың құқығы бұзылған;

      4) топырақ құнарлылығының бүлiнуiне әкеп соғатын, су режимi нашарлататын, ауыл шаруашылық дақылдары мен екпелерiне зиянды заттар бөлiп шығаратын объектiлердi салу мен пайдалану салдарынан жер сапасы нашарлаған;

      5) осы Кодекстiң 90-бабында көзделген жер алып қойылған жағдайларда толық көлемде өтелуге тиiс.

**166-бап. Залалды өтеу тәртiбi**

      1. Меншiк иесiне немесе жер пайдаланушыға келтiрiлген залал оны келтiрушiнiң есебiнен өтеледi.

      Мемлекеттiк билiк органының, өзге мемлекеттiк органның заңға сәйкес емес актiсiн жариялау, сондай-ақ осы органдардың лауазымды тұлғаларының әрекеттерi (әрекетсiздiгi) нәтижесiнде меншiк иесiне немесе жер пайдаланушыға келтiрген залалды Қазақстан Республикасы немесе тиiстi әкімшілiк-аумақтық бiрлiк өтеуге тиiс.

      2. Өтем мөлшерiн анықтау кезiнде оған:

      1) жер учаскесінің немесе жер пайдалану құқығының нарықтық құны;

      2) жемiс ағаштары мен көпжылдық екпелердi қоса алғанда, учаскедегi жылжымайтын мүлiктiң нарықтық құны;

      3) жер учаскесiн игеруге, оны пайдалануға, қорғаныш шараларын жүргiзуге, топырақ құнарлылығын арттыруға байланысты шығындардың және олардың құнсыздануын ескергендегi басқа да шығындардың құны;

      4) үшiншi тұлғалар алдындағы өз мiндеттемелерiн мерзiмiнен бұрын тоқтатуына байланысты өздерiне келтiрiлген залалды қоса алғанда, жер учаскесiнiң алып қойылуы арқылы меншiк иесiне немесе жер пайдаланушыға келтiрiлген барлық залал;

      5) алынбай қалған пайда қосылады.

      3. Жер учаскесiн алып қою кезінде меншiк иелерiне немесе жер пайдаланушыларға келтiрген залалды, сондай-ақ олардың өтем мөлшерiн анықтау тараптардың келiсiмiмен белгiленедi.

      4. Нәтижесiнде суару, құрғату, табиғат қорғау эрозияға және тасқынға қарсы объектілер мен ғимараттардың (жүйелердiң) жұмысы жартылай немесе толығымен бұзылатын жер учаскелерiн алу немесе уақытша пайдалану кезінде залал объектiлер мен ғимараттарды (жүйелердi) жаңадан салуға немесе жұмыс iстеп тұрғандарын қайта жаңартуға, жобалау-зерттеу жұмыстарының бағасын қоса алғанда, жасалатын жұмыстың құнына сүйене отырып анықталады.

      5. Жердi пайдалану кезiндегi қолайсыздықтардан (cy қоймасын толтыру кезiнде аралдардың пайда болуы, көлiк байланысының бұзылуы, аумақты коммуникациялармен бөлектеу және басқа) болған залалдар (шығындар) жобалау-iздестiру жұмыстарына, бөгеттер, көпiрлер, жолдар, кiру жолдарын, басқа да ғимараттар салуға, су қоймаларының түбiн тазартуға, сондай-ақ қайықтар, катерлер, паромдар мен басқа көлік құралдарын сатып алуға кеткен бiр жолғы шығынның сомасымен анықталуы мүмкiн.

      6. Жердiң нашарланған сапасын қалпына келтiру үшiн қажетті залалдарды (шығындарды) анықтау кезiнде топырақты, агрохимиялық және басқа арнайы тексерулер мен зерттеулердi, сондай-ақ жердің сапасын қалпына келтіруді қамтамасыз ететiн шараларды жүргiзуге шығын енгiзiлуi мүмкiн.

      7. Меншiк немесе жердi пайдалану құқықтарының тоқтатылуына алып келетiн шешiммен жер учаскесiнің меншік иесi немесе жер пайдаланушы келiспеген жағдайда ол сот тәртiбiмен дау шешiлгенге дейiн жүзеге асырыла алмайды. Дауды қарау барысында меншiк иесiне немесе жер пайдаланушыға келтiрiлген шығындарды өтеудің барлық мәселелерi де шешiледi.

**167-бап. Жер даулары**

      Жер жөнiндегi құқықтық қатынастардан туындайтын даулар сот тәртiбiмен қаралады.

**168-бап. Жер заңдарын бұзғандық үшiн жауапкершiлiк**

      Жер заңдарының бұзылуына кiнәлi жеке және заңды тұлғалар, мемлекеттiк органдар мен олардың лауазымды адамдары Қазақстан Республикасының заң актілерiнде белгіленген тәртіппен жауапты болады.

 **21-тарау. Қорытынды және өтпелi ережелер**

**169-бап. Осы Кодекстiң қолданылу тәртiбi**

      Осы Кодекс қолданысқа енгiзiлгеннен кейiн пайда болған жер жөнiндегi құқықтық қатынастарға қолданылады.

      Осы Кодекс қолданысқа енгiзiлгенге дейiн қабылданған, жер қатынастарын реттейтiн нормативтiк құқықтық актiлер осы Кодекске қайшы келмейтiн бөлiгiнде қолданылады.

**170-бап. Өтпелi ережелер**

      1. Шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу үшiн жер учаскелерi уақытша жер пайдалану құқығымен берiлген азаматтар және Қазақстан Республикасының мемлекеттiк емес заңды тұлғалары осы Кодексте белгіленген тәртіппен шарттарда жер учаскелерін сатып алуға құқылы.

      2. Шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу үшiн өздерiне жер пайдалану құқығында тиесiлі жер учаскелерiн кейiнгi жер пайдалануға (субарендаға) берген жеке және мемлекеттік емес заңды тұлғалар осы Кодекс күшінe енген кезден бастап бiр жыл ішінде кейiнгi жер пайдалану (субаренда) туралы шартты бұзуға мiндеттi.

      Бұл жағдайда аталған тұлғалар өз бетiнше шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу жөнiндегi қызметпен айналысуға, не жер пайдалану құқығын жарғы немесе жарна ретiнде шаруашылық жүргiзушi субъектiлердің жарғылық қорына беруге құқылы.

      Жалға берушілер аталған құқықтарын iске асыра алмаған жағдайда, кейiнгi жер пайдалану (субаренда) туралы шарттарды бұзу және жер пайдаланушылар (жалға берушілep) құқықтарының тоқтатылуы жер ресурстарын басқару жөнiндегi аумақтық органдардың өтiнiшi бойынша сот тәртiбiмен жүзеге асырылады, ал кейiнгі жер пайдалануға берiлген жер учаскелерi алып қойылады және ауданның арнайы жер қорына енгізіледi.

      3. Мәмiлелер жасалған кезде қолданыста болған заңдарға сәйкес шаруа (фермер) қожалығын және тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу үшiн бұрын мемлекеттен жер учаскелерiне тұрақты жер пайдалану құқығын (ұзақ мерзiмдi жер пайдалану құқығын) сатып алған азаматтар және Қазақстан Республикасының мемлекеттiк емес заңды тұлғалары осы Кодекс күшiне енген кезден бастап осы Кодексте белгiленген жер учаскелерi нормаларының шегiнде жеке меншік құқығын сатып алуға қосымша ақы алынбай жер учаскесiнің иесiне айналады.

      Аталған тұлғалардың жер учаскелерiне жеке меншiк құқығын iске асыруы осы Кодекстің 24-бабының 3-тармағында көзделген тәртіппен жүзеге асырылады.

      4. Бұрын өздерiне тиесілi құқығын жалға берген шартты жер үлесi құқығының иелерi осы Кодекс күшiне енгiзiлген кезден бастап бiр жыл iшiнде шаруа (фермер) қожалығын немесе тауарлы ауыл шаруашылық өндiрiсiн жүргiзу үшiн жер учаскесiн уақытша ортақтасып немесе бөлек жер пайдалануға алуға, не өздерiне тиесiлi шартты жер үлесi құқығын шаруашылық серiктестiктерiнiң жарғылық қорына салым ретiнде немесе өндiрiстiк кооперативке жарна ретiнде беруге міндетті. Бұл жағдайда жер учаскесін жарғылық қорға жарғы немесе жарна ретiнде берiлетiн шартты жер үлестерi есебiнен бөлу (құру) жерге орналастыру тәртiбiмен жүзеге асырылады.

      Жер пайдалану құқығы пайда болған кезден бастап бұрынғы шарттар (шартты жер үлесiне құқықты жалдау шарты және жер учаскесiн жалданған үлестер есебiне дау шарты (өтеусiз жер пайдалану) күшiн жояды.

      Аталған тұлғалар жер учаскесiне жеке меншiк құқығын осы Кодексте белгiленген тәртіппен шарттарда ала алады.

      5. Өздерiне тиесiлі құқығын шаруашылық серiктестiктерінің жарғылық қорына жарғы ретiнде немесе өндiрiстiк кооперативке жарна ретiнде берген шартты жер үлесi иелерi шаруа (фермер) қожалығын құру үшін қатысушылар (мүшелер) қатарынан шыққан кезде, үлестi немесе пайды, жер учаскесiн қоса, жер бетiнде бөлiп алуға (бөлуге) құқығы бар. Бұл жағдайда жер бетiнде бөлiнетiн жер учаскесінің орны шаруашылық серiктестiктердің, өндiрiстiк кооперативтердiң құрылтай құжаттарында көзделген тәртiппен немесе тараптардың келiсiмiмен анықталады. Құрылтай құжаттарында жер учаскелерiн жер бетiнде бөлiп алу (бөлу) тәртiбi болмаған жағдайда осы Кодекстiң 101-бабының 3 және 4-тармақтары қолданылуы мүмкiн.

      6. Егер өзiне тиесiлі құқықты жалға берген шартты жер үлесiне құқықтың иесi осы баптың 4-тармағында белгiленген мерзiм iшiнде жер учаскесiн алу құқығын iске асырмаса, оның шартты жер үлесiне құқығы күшiн жояды және аудандық (қалалық) атқарушы органның жер учаскесi таратылмаған шартты жер үлестерi есебiнен шешiмiмен ауданның арнайы жер қорына енгiзiледi.

      7. Шартты жер үлесiнiң құқығына байланысты барлық даулар сот тәртiбiмен қаралады.

      8. Қазақстан Республикасының Мемлекеттік шекарасының қорғаныш аймағына жанасып жатқан (3 шақырымдық аймақ) ауыл шаруашылық мақсатындағы жер учаскелерi, егер Қазақстан Республикасының мемлекеттiк шекарасы туралы заңында өзгеше көзделмесе Қазақстан Республикасының азаматтары мен заңды тұлғаларына ғана, оларды делимитациялау және демаркациялауға дейiн, уақытша жер пайдалану құқығында берiледi.

      9. Осы Кодекс күшіне енгізілгенге дейін азаматтар мен заңды тұлғаларға бұрын қолданылып келген заңдарға сәйкес берілген жер учаскелеріне құқықты куәландыратын құжаттар Қазақстан Республикасының жер заңдарымен белгіленген жер учаскелеріне құқықтардың өзгерілуі есепке алына отырып, заңды күшін сақтап қалады.

      Осы Кодекске сәйкес мұндай құжаттарды жер учаскелеріне меншік құқығын немесе жер пайдалану құқығын куәландыратын құжаттармен ауыстыру құқық иелерінің қалауы бойынша жүзеге асырылады.

      Жер учаскелеріне құқықтарды немесе олармен жасалған мәмілелерді бұрын берілген заң күші бар құжаттар негізінде мемлекеттік тіркеу кезінде құқық кадастры үшін жетіспейтін ақпараттың орнын толтыру Қазақстан Республикасы үшін бірыңғай әдістеме бойынша жер және құқық кадастрларын жүргізу жөніндегі орталық атқарушы органдар белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

*Қазақстан Республикасының*

*Президенті*

 © 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК